

**Contrat de réservation  
immobilière : La résiliation  
unilatérale par l'acquéreur sans  
mise en demeure préalable du  
vendeur justifie l'application de  
la clause pénale (CA. com.  
Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 61017	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3217
<b>Date de décision</b> 20230515	<b>N° de dossier</b> 2023/8201/1663	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Effets de l'Obligation, Civil		<b>Mots clés</b> Restitution de l'acompte, Résiliation unilatérale, Preuve du manquement du vendeur, Mise en demeure préalable, Force obligatoire du contrat, Défaut de mise en demeure, Contrat de réservation immobilière, Confirmation du jugement, Clause pénale	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences d'une résolution unilatérale d'un contrat de réservation immobilière et sur l'application d'une clause pénale. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de l'acquéreur en restitution du solde d'un acompte versé. L'appelant soutenait que la résolution était imputable au promoteur, dont l'inexécution était établie, et que le remboursement partiel de l'acompte valait reconnaissance de la rupture et renonciation à la clause pénale. La cour écarte ce moyen en retenant que les courriers adressés par l'acquéreur ne constituaient pas une mise en demeure régulière de nature à constater la défaillance du promoteur. Elle relève qu'en l'absence de preuve d'une inexécution imputable au vendeur, la rupture du contrat de réservation procède de la seule volonté de l'acquéreur. Dès lors, la cour considère que le promoteur était fondé à retenir le solde de l'acompte en application de la clause pénale stipulée au contrat, conformément aux dispositions des articles 230, 254 et 255 du dahir formant code des obligations et des contrats. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد [بنعيسى (و.)] بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 03/04/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/01/2023 تحت عدد 384 ملف عدد 9257/8201/2022 و القاضي في الشكل : بقبول الطلب و في الموضوع : برفضه مع تحميل رافعه الصائر.

وحيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف الى الطاعن مما يتعين التصريح بقبول الإستئناف لإستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واجلا واداء.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه سبق له ان ابرم عقدا مع [شركة ز.] من اجل حجز شقة على ملك هذه الأخيرة وان المدعى عليها تسلمت منه مبلغ 110.500.00 درهم إلا أنها أخلت بجميع التزاماتها سواء من حيث انجاز المشروع أو تسليم الشققوأن العارض أمام هذا الوضع قرر فسخ العقد و تسلم من المدعى عليها مبلغ 55.250.00 درهم في حين بقي مبلغ 55.250.00 درهم بذمة المدعى عليها التي التزمت بأدائه خلال اجل منظور إلا ان المدعى عليها واجهت طلب العارض باسترداد المتبقي بذمتها بالتسويق و التماطل انتهاء بالامتناع الكلي وأن جميع المحاولات الحبية التي بدلها العارض مع المدعى عليها بقيت دون جدوى بما فيها رسالة الإنذاروأن العارض أصبح و الحالة هذه مضطرا للجوء إلى المحكمة قصد الحصول على حكم بأداء المدعى عليها ما بذمتها مع الفوائد القانونية و التعويض و الصائر ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها بأدائها للعارض مبلغ 55.250.00 درهم مع فوائده القانونية من تاريخ إلغاء الحجز والذي هو 24/11/2016 والحكم عليها بأدائها للعارض مبلغ 4000.00 درهم كتعويض عن التماطل والامتناع التعسفي وشمول الحكم بالنفاذ المعجل رغم كافة أوجه الطعن وتحميل المدعى عليها الصائر .

وبناء على رسالة الإدلاء بوثائق المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 13/12/2022 جاء فيها أن السيد [بنعيسى (و.)] وتعزيرا للمقال الافتتاحي يدلي بالوثائق التالية عقد الحجز و شهادة بالأداء و صورة من الشيك الحامل لمبلغ 110.500.00 درهم المؤدى للمدعى عليها ونسخةإنذار مع الإشعار بالتسلم، ملتصقا ضم هذه الوثائق للملف و الحكم وفق مقال العارض الافتتاحي .

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 27/12/2022 جاء فيها أن المدعي بدعواه هذه يهدف إلى استرجاع المبالغ التي دفعها كتسبيق لشراء عقار بموجب عقد الحجز Fiche de réservation وأن استرجاع المبالغ المسبقة لا يمكن أن يكون ملتصقا أساسيا إذ أنه لا يمكنه استرجاع المبالغ المسبقة بموجب عقد الحجز إلا بعد فسخ هذا الأخير وأن المدعي التمس استرجاع المبالغ دون المطالبة بفسخ عقد الحجز المذكور وأن الفصل 259 من ق.ل.ع ينص على أنه إذا كان المدين في حالة مطل كان للدائن الحق في إجباره على تنفيذ الإلتزام مادام تنفيذه ممكنا فإن لم يكن ممكنا جاز للدائن أن يطلب فسخ العقد ومن ثم فإن ملتصقا المدعي الرامي إلى استرجاع المبالغ يبقى سابقا لأوانه على اعتبار أن عقد الحجز لم يتم فسخه طبقا لمقتضيات الفصل 259 منق.ل.ع وأن المدعي قدم دعواه في مواجهة " [شركة ز.] " و الحال أن إسم العارضة هو " [الشركة ع.ز.] " كما أن المدعي لم يبين و لم يذكر نوع هذه الشركة، و هو ما يخالف مقتضيات الفقرة الأولى للفصل 32 من قانون المسطرة المدنية التي أوجبت ذكر نوع الشركة و التي جاء فيها ..... وإذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال أو المحضر اسمها ونوعها و مركزها و لكل ما سبق فإنه يتعين التصريح بعدم

قبول الدعوى وأن المدعي بدعواه هذه يهدف إلى استرجاع المبالغ التي دفعها كتسبيق لشراء عقار بموجب عقد الحجز reservation « وأنه يزعم في مقاله أن قام بفسخ الحجز سنة 2016 إلا أنه لم يتقدم بدعواه إلا سنة 2022 مما تكون معه قد طالها التقادم طبقا لمقتضيات المادة 5 من مدونة التجارة وأن المدعي أقر بعدم أدائه للمبالغ المتبقية من ثمن البيع وأنه بموجب عقد الحجز الصفحة (2) الذي أدلى به التزم في حال عدم أدائه لثمن البيع أو فسخه لعقد الحجز المذكور بدفع 10% من ثمن البيع إلى العارضة أي مبلغ 55.250,00 درهم كشرط جزائوي أن المدعي أدلى بوثيقة يتبين منها أنه وجه للعارضة رسالة فسخ عقد الحجز المذكور ، ضمن فيها أنه يفسخ عقد الحجز و يتنازل عن حجز الشقة موضوع عقد الحجز المذكور وأنه من أدلى بحجة فإنه قائل بما فيها وأنه طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع فإن العقد يبقى شريعة المتعاقدين و أنه منالزم بشيء لزمهوتبعاً لذلك فإنه يتعين الحكم برفض الطلبو تجدر الإشارة أن جل الوثائق المقدمة من قبل المدعي تبقى غير مقروءة، كما أنها مجرد نسخ عادية غير مصادق على مطابقتها للأصل، وبالتالي فإنها ليست لها أية قوة ثبوتية و يبقى وجودها كعدمه طبقا لمقتضيات الفصل 440 من ق.ل.ع.و تبقى محل طعن صريح من طرف العارضة ، ملتزمة أساسا بالتصريح بعدم قبول الدعوى وإبقاء صائر الطلب على رافعه واحتياطيا بالتصريح بتقادمالدعوى وإبقاء صائر الطلب على رافعه واحتياطيا جدا الحكم برفض الطلب وإبقاء صائر الطلب على رافعه.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 10/01/2022 جاء فيها فيما يخص الدفوعات الشكلية فإن الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية ينص على " يجب ان يثار في ان واحد و قبل كل دفع في الجوهر الدفع بإحالة الدعوى على محكمة أخرى لتقديمها أمام محكمتين مختلفتين أو لارتباط الدعويين و الدفع بعدم القبول و إلا كان الدفاع غير مقبولين ويسري نفس الحكم بالنسبة لحالات البطلان و الاخلالات الشكلية و المسطرية التي لا تقبلها المحكمة إلا إذا كانت مصالح الطرف قد تضررت فعلا "وان دفوعات المدعى عليها المتعلقة بالشكل جاءت مخالفة لمقتضيات الفصل المذكور وأن دفوعات المدعى عليها علاوة على تقديمها بعد مناقشة الجوهر ، كما أن المدعى عليها لم يصحبها أي ضرر من عدم ذكر نوعها بل ان وثائقها هي نفسها لا تحمل أية إشارة غير اسمها و الذي هو [شركة ز.] كما لم تمس حقوق دفاعها مما يتعين معه استبعاد دفوعاتها والحكم بقبول الطلب شكلا كما تدفع المدعى عليها بأن الدعوى الحالية قدمت قبل أوانها و ذلك بناء على زعم مفاده أن عقد الحجز لم يفسخ لكنه بالرجوع إلى وثائق الملف فان المحكمة ستأكد من أن عقد الحجز فسخ فعلا للأسباب المفصلة بمقال العارض ، بل ان المدعى عليها أرجعت للعارض نصف المبلغ المدفوع لها و الذي هو 55.250 درهم بواسطة شيك ، في حين لم تسلمه المبلغ المطلوب بمقاله بدعوى أنها لم تكن تتوفر على السيولة و أنها ستقوم بتسليمه الباقي في أجل منظور إلا أنها أخذت تماطله و تسوفه مما اضطر معالعارض اللجوء إلى المحكمة وأن هذا الدفع لا يقصد منه إلا الممطالة و الإثراء على حساب العارض مجددا بعد أن استغلت أمواله لعدة سنوات ، ملتزمة استبعاد دفوعات المدعى عليها لعدم ارتكازها على أساس و التصريح بقبول الطلب شكلا وموضوعا استبعاد دفوعات المدعى عليها لعدم ارتكازها على أساس . والحكم وفق المقال الافتتاحي للعارض .

و أرفقت المذكورة ب : قسيمة دفع قصد الاستخلاص للشيك .

وبعد إستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد [بنعيسى (و)] و جاء في أسباب استئنافه، بعد عرض موجز للوقائع ، ان الحكم المطعون فيه قضى برفض طلب العارض بناء على حيثية أن عقد الحجز لم يتم فسخه وأن العارض لم يدل بأي تحفظ عندما تسلم جزء من مبلغ التسبيق المؤدى للمستأنف عليها ، و انه بالرجوع الى وثائق الملف فان محكمة الاستئناف التجارية ستأكد من أن العارض وجه للمستأنف عليها مجموعة من الانذارات يخبرها فيها بأنها أخلت بالتزاماتها التعاقدية في مواجهته كما أنه أخبرها بأن العقد أصبح لاغيا بسبب اخلالاتها وتأخرها في تمكينه الشقة موضوع الحجز كما أنه وجه لها رسالة يطالبها فيها بارجاع مبلغ التسبيق ، و ان الفسخ قد تم و سلمت المستأنف عليها العارض دفعة أولى كما هو ثابت من صورة الشيك المدلى بها سابقا في حين لم تؤد له المتبقى ، و ان القول بأن الفسخ لم يتم يتناقض كلية و ارجاع المستأنف عليها المبلغ المذكور ، و ان احتفاظها بالباقي و امتناعها عن تسليمه للعارض يشكل اثراء بدون سبب على حساب الغير لا تقره لا التشريعات السماوية و التشريعات الدنيوية بما فيها القانون المغربي ، وان الفسخ يرجع المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، ملتزمة شكلا قبول الاستئناف وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها للعارض مبلغ 55.250.00 درهم مع فوائده

القانونية من تاريخ إلغاء الحجز و الذي هو 2016/11/24 و مبلغ 4000.00 درهم كتعويض عن التماطل و الامتناع التعسفي و تحميل المدعى عليها الصائر

وارفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف

وبناء على ادراج الملف بجلسة 08/05/2023 رجع استدعاء المستأنف عليها بملاحظة انه صرح حارس بالشركة والذي رفض ذكر اسمه بان السيدة المكلفة بالقسم القانوني غير موجودة فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 15/05/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الإستئنافي بانه وجه للمستأنف عليها مجموعة من الإنذارات يخبرها فيها بانها اخلت بالتزاماتها التعاقدية وبان العقد اصبح لاغيا بسبب تأخرها في تمكينه من الشقة موضوع الحجز، ووجه لها رسالة يطالبها بارجاع مبلغ التسبيق، وأن الفسخ قد تحقق وسلمت له المستأنف عليها دفعة اولى من مبلغ التسبيق.

وحيث ان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه ردت ما تمسك به الطاعن من أحقيته في استرجاع المتبقي من مبلغ التسبيق ، بان الرسالة المدلى بها من قبله لم تتضمن انذار المدعى عليها ( المستأنف عليها ) بتنفيذ التزامها داخل اجل محدد وانما عبر من خلالها المدعي عن رغبته في فسخ العقد قبل إثبات الإخلال الصادر عن المدعى عليها، وان قسيمة دفع قصد الإستخلاص لشيك المستدل بها تشير الى ان المدعي قد تسلم مبلغ 55250,00 درهم من المدعى عليها وذلك دون تحفظ بكون المبلغ المذكور يشكل جزء من مبلغ التسبيق الواجب الإرجاع بعد الفسخ نتيجة إخلال المدعى عليها بتنفيذ التزامها، وبذلك فان الحكم المستأنف جاء مطابقا لواقع الملف الذي يخلو من أي دليل يثبت اعذار الطاعن للمستأنف عليها بالوفاء بالتزاماتها خلال اجل محدد وامتناع هذه الأخيرة عن ذلك لتصبح في حكم المتماطله عن التنفيذ ذلك ان الرسالتين المستدل بها كان موضوعها إلغاء الحجز وإرجاع المتبقي من مبلغ التسبيق، كما ان وثيقة الحجز نصت على اداء ذعيرة قيمتها 10% من مبلغ البيع في حالة التراجع عن الشراء، وان الحكم المستأنف لما انتهى الى رفض طلب الطاعن بعله عدم إثباته لإخلال المدعى عليها ( المستأنف عليها ) بتنفيذ التزاماتها على النحو المفصل في الحكم وفسخه لعقد الحجز بارادته المنفردة ، وافر بأحقية المستأنف عليها في الاحتفاظ بمبلغ التسبيق كشرط جزائي ، يكون قد طبق صحيح احكام الفصول 230 و 254 و 255 من ق ل ع ، وتبقى الأسباب المتمسك بها في غير محلها، الأمر الذي يناسب تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا غيابيا.

في الشكل

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر