

**Contrat de réservation  
immobilière : le non-respect du  
délai de livraison par le  
promoteur entraîne la résiliation  
du contrat et la restitution de  
l'acompte versé (CA. com.  
Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 72087	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1785
<b>Date de décision</b> 20190418	<b>N° de dossier</b> 2019/8202/1462	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Nullité et Rescision de l'Obligation, Civil		<b>Mots clés</b> Vente immobilière, Restitution de l'acompte, Résiliation de contrat, Promoteur immobilier, Mise en demeure, Manquement contractuel, Force obligatoire du contrat, Délai de livraison, Contrat de réservation, Conditions suspensives, Clause d'exclusion de dommages-intérêts	
<b>Base légale</b> Article(s) : 230 - 255 - 259 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de réservation pour manquement du promoteur à son obligation de livraison, la cour d'appel de commerce examine l'articulation entre un délai contractuel et des conditions suspensives. Le tribunal de commerce avait ordonné la résolution du contrat et la restitution de l'acompte, mais rejeté la demande de dommages-intérêts formée par l'acquéreur. Le promoteur appelant soutenait que le délai de livraison était subordonné à la réalisation de conditions suspensives qu'il avait finalement remplies, tandis que l'acquéreur, par un appel incident, contestait le refus de lui allouer une indemnisation. La cour écarte le moyen du promoteur en retenant que l'engagement sur un délai de livraison de six mois emportait présomption de sa maîtrise des diligences nécessaires à la levée des conditions suspensives dans ce même délai. Elle relève en outre que la réalisation tardive de ces conditions est inopérante, dès lors que le réservataire avait déjà, après l'échéance du terme et une mise en demeure restée infructueuse, manifesté sa volonté de résoudre le contrat. Sur l'appel incident, la cour juge que la demande de dommages-intérêts se heurte à une clause du contrat par laquelle les parties avaient expressément renoncé à toute indemnisation en cas d'inexécution. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions, les deux appels étant rejetés.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ك. ر. د. د.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 25/02/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي رقم 11255 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/11/2018 عدد 8091/8202/2018 والذي قضى بفسخ العقد الابتدائي المؤرخ في 06/06/2016 والحكم على المدعى عليها بإرجاع مبلغ 591.000 درهم مع الصائر.

وحيث تقدم السيد رضا (ح.) بواسطة نائبه باستئناف فرعي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 03/04/2019 يستأنف بمقتضاه فرعيا الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه جزئيا فيما قضى به من رفض طلب التعويض.

في الشكل :

حيث قدم الاستئنافين الأصلي والفرعي مستوفيان للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهما مقبولين شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه بمقتضى حجز رام إلى شراء بقعة لبناء فيلا مؤرخ في 06/06/2016 بمشروع (أ.) مع المدعى عليها قام بحجز البقعة عدد S5-Rv4-76 المتواجدة بالعقار المسمى بلاد جماعات إقليم النواصر بثمن إجمالي محدد في مبلغ 1.970.000 درهم الذي أدى منه نسبة 30 % ما مجموعه 591.000 درهم، إلا ان هذه الأخيرة التزمت بمقتضى العقد الابتدائي بالبند الثاني الفقرة السادسة المتعلق بالفسخ بقوة القانون، غير انه بعد فوات أجل 6 أشهر من تاريخ التوقيع على العقد لم تقم بتنفيذ بنود العقد، فعبر عن رغبته بتاريخ 21/12/2017 في استرجاع مبلغ التسبيق، وان المدعى عليها وعدته بإرجاع المبلغ وحددت له تاريخ التسليم في 15/02/2018 إلا أنها رفضت ذلك، مما حدا به إلى توجيه إنذار إليها توصلت به بتاريخ 25/07/2018 بقي دون جدوى، ملتصا بالحكم بفسخ العقد الابتدائي المؤرخ في 06/06/2016 لإخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية مع ترتيب النتائج القانونية عن هذا الفسخ بإرجاع أطراف الدعوى إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد والحكم على هذه الأخيرة بإرجاعها وأدائها له مبلغ 591.000 درهم المجسد للتسبيق موضوع تفويت البقعة الأرضية والمحتفظ به من طرفها دون موجب حق، وكذا بأدائها مبلغ 50.000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بالنفاذ المعجل والصائر، وعزز المقال بعقد، وصل تسبيق، إنذار، عقد اتفاق أولي ووثيقة تفيد احتجازه.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة أسباب استئنافها على ما يلي :

ان الحكم موضوع الطعن الحالي صدر غيابيا في حق العارضة، وبما أن الاستئناف له أثر ناشر، فان العارضة تود التقدم بالدفعات التالية :

ان المحكمة استندت في حكمها على البند 1-6-2 من العقد الذي ينص على أن التسليم سيتم در حال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد،

وأنه بالرجوع إلى البند المذكور، فإنه يشير إلى حالة البطلان وينص على إلغاء عقد الحجز في حالة عدم إنجاز الشروط المعلقة المنصوص عليها في البند 2.5 والمتعلقة بالإشعار بمحضر الاستلام المؤقت للتجزئة الناتجة عن ترخيص التجزئة عدد 01/2016 مؤرخ في 28/02/2016، وبالإشعار بنسخة الرسم العقاري للحصة التي تستخرج من الرسم العقاري الأم عدد 56329/63، وأنه بالرجوع إلى البند 2.7 المتعلق بالمدة، فإنه يحدد المدد والأجالات الخاصة ببداية أثر عقد الحجز ونهايته وخصها في أربعة آجال اختيارية :

\* عند انقضاء أجل 6 أشهر اعتبارا من تاريخ توقيع عقد الحجز دون أن تنجز الشروط المعلقة المنصوص عليها في البند 2-5.

\* أو تاريخ توقيع العقد النهائي.

\* أو في غياب توقيع عقد البيع النهائي في شروط البند 2-5 للشروط العامة .

\* أو في حالة حل عقد الحجز تطبيقا للفصل 2-6 من الشروط العامة.

وان العارضة في إطار تنفيذ التزاماتها قامت بتنفيذ الشروط المعلقة بالحصول على شهادة التسليم المؤقت بمقتضى محضر مؤرخ في 28/02/2018، واستخراج رسم عقاري خاص بالبقعة موضوع عقد الحجز عدد 136173/63، إذن فإن تفسير البند 1-6-2 للمحكمة هو تفسير خاطئ لعدم ربطه بباقي بنود العقد التي تعتبر وحدة متكاملة، مما يتعين إلغاء الحكم الابتدائي ورفض الطلب. وأن العارضة تبقى رهن إشارة المستأنف ضده في إتمام إجراءات البيع أمام تنفيذ الشروط المعلقة. وحول الإنذار المبلغ للعارضة، فإنه بالفعل تسلمت كاتبة العارضة الإنذار، وأنها وعدته بتنفيذ الشروط المعلقة المنصوص عليها في البند 2-5، وهو ما تم فعلا كما هو ثابت بالوثائق المرفقة طيه في نفس تاريخ المضمن في الإنذار وإثبات مدى رغبتها في إتمام إجراءات البيع، لهذه الأسباب فهي تلتزم بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي القول برفض الطلب واحتياطيا تسجيل استعداد العارضة بإتمام إجراءات البيع وتوقيع العقد النهائي، وتحمل المستأنف ضده الصائر.

وحيث أجاب دفاع المستأنف عليه مع استئناف فرعي بجلسة 04/04/2019 ان الحكم المستأنف قضى برفض التعويض بعلة أن عقد الحجز المعتمد في الدعوى ينص في مادته السادسة ارتضاء الأطراف على عدم جواز تعويض أي طرف للآخر، والحال عكس ذلك بداية عملا بمقتضيات الفصل 259 من ق.ل.ع. الذي يجسد في حالة فسخ العقد إمكانية التعويض، مما يكون التعليل خارقا للفصل 259 من ق.ل.ع. كما أنه من جهة ثانية، فإن التعويض ناتج عن التماطل في تنفيذ الالتزام واستغلال التسبيق المحكوم باسترجاعه لمدة فاقت ثلاث سنوات، مما يكون الحكم مناقضا للفصل 255 من ق.ل.ع. ومن جهة ثالثة، فإن التعليل يناقض مقتضيات عقد الحجز، مما ينبغي إلغاء الحكم المستأنف جزئيا في هذا المجال والتصدي والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها تعويضا مستحقا المطلوب ابتدائيا وهو 50.000 درهم مع التأييد في الباقي. وخلافا لما يعيبه الطرف الطاعن، وحسب الثابت من عقد الحجز، فإن الطاعنة التزمت بتسليم البقعة الأرضية لبناء فيلا بمقتضى عقد الحجز المؤرخ في 06/06/2016 بمشروع (أ). البقعة عدد 76 - S5 - RV4 والذي التزمت الطاعنة بتسليم هذه البقعة الأرضية داخل أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد أي بتاريخ نهايته 06/12/2016. وأنه بحلول الأجل المتفق عليه لإبرام العقد النهائي وعدم تنفيذ الطاعنة ما التزمت به بمقتضى العقد يجعلها في حالة مطل طبقا للمادة 255 من قانون الالتزامات والعقود ودون توجيه إنذار في الموضوع وفقا للاجتهاد القار لمحكمة النقض في ذلك، لأجل ذلك يلتزم التصريح بتعديل الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من رفض طلب التعويض والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها شركة (ك. ر. د. د.) ممثلة في شخص ممثلها القانوني تعويضا قدره 50.000 درهم مع التأييد في الباقي وتحمل المستأنف عليها فرعيا الصائر.

وحيث عقب دفاع المستأنفة بجلسة 11/04/2019 انه وجب لفت انتباه المستأنف عليه، أنه بالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين، يتبين أن مجال أعمال الفصلين المحتج بهما منتف في النازلة الحالية لعدم حصول أي اتفاق يقضي بالتعويض عن التماطل، بل على خلاف ذلك، فإنه من الثابت من عقد الحجز وبالضبط الفقرة الأولى من المادة السادسة، فإن الأطراف اتفقوا بعدم تعويض أي طرف للآخر في حالة عدم تنفيذ العقد. وان العقد شريعة المتعاقدين تطبيقا للمادة 230 ق.ل.ع. وان الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما انتهى إليه في هذا الشق. ومن حيث التعقيب، فإنه بالإطلاع على جواب المستأنف عليه، يتبين أنه لم يحمل أي جديد يذكر، و ما اعتمده العارضة في

معرض مناقشتها المضمنة بالمقال الاستثنائي تعتبر شافية، الشيء الذي تلتبس معه العارضة الحكم وفق طعنها الحالي لجديته، ملتزمة لأجل ذلك استبعاد جميع دفعات المستأنف عليه والحكم تبعا لذلك وفق استئناف العارضة.

وحيث أدرجت القضية بجلسة 11/04/2019 حضرها نائبا الطرفين وأدلى دفاع المستأنفة بالمذكرة التعقيبية المشار إليها أعلاه وتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 18/04/2019.

## المحكمة

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المطعون فيه استناده على البند 1-6-2 من العقد الذي ينص على أن التسليم سيتم داخل أجل ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد، وأنه بالرجوع إلى البند المذكور يتبين أنه يشير إلى حالة البطلان وإلغاء عقد الحجز في حالة عدم إنجاز الشروط المعلقة المنصوص عليها في البند 2.5 التي قامت بتنفيذها وذلك بالحصول على شهادة التسليم المؤقت واستخراج رسم عقاري خاص بالبقعة.

حيث إنه خلافا لما تمسكت به الطاعنة من أن البند 1-6-2 الذي ينص على أن التسليم سيتم داخل أجل ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد يشير أنه معلق على إنجاز الشروط المعلقة المنصوص عليها في البند 2.5 ذلك أن الطاعنة بتحديد أجل التسليم في ستة أشهر كانت عالمة بالمدة التي يستلزمها إنجاز الشروط المعلقة المنصوص عليها في البند 2.5 إذ لولا ذلك لما التزمت بالأجل المتفق عليه خاصة أن المستأنف عليه ورغم انصرام الأجل المحدد للتسليم، فإن المستأنف عليه عبر للطاعنة بتاريخ 21/12/2017 عن رغبته في استرجاع مبلغ التسييق، فوعده بإرجاع المبلغ وحددت له تاريخ التسليم في 15/02/2018 ورغم حلول الأجل فإنها رفضت ذلك مما اضطر إلى إنذارها بتاريخ 25/07/2018 قصد تنفيذ التزامها ظل دون جدوى وفق الثابت من الوثائق الملقى بها بالملف، ويبقى ما تمسكت به الطاعنة من حصولها على شهادة التسليم المؤقت بتاريخ 28/02/2018 غير منتج لحصول ذلك بعد استنفاد المستأنف عليه لكافة الوسائل لتنفيذ الطاعنة لالتزامها، وبالتالي يتعين رد الاستئناف الأصلي.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعنة.

بالنسبة للاستئناف الفرعي :

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف مجانبته الصواب فيما قضى به من رفض طلب التعويض رغم أن الفصل 259 من ق.ل.ع. الذي يجيز في حالة فسخ العقد إمكانية التعويض.

وحيث إن الثابت من عقد الحجز وخاصة البند الأول من المادة السادسة أن الأطراف ارتضوا على عدم جواز تعويض أي طرف للآخر في حالة عدم التنفيذ، مما يكون ما قضى به الحكم المستأنف بهذا الخصوص مصادفا للصواب ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف الفرعي.

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف فرعيًا.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.