

Inexécution contractuelle en matière de VEFA : La résolution du contrat de réservation et l'indemnisation de l'acquéreur (Tribunal de première instance de Casablanca 2023)

| Identification | | | |
|--|---|---|-------------------------------|
| Ref 31567 | Juridiction Tribunal de première instance | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 6382 |
| Date de décision 18/12/2023 | N° de dossier 5069/1201/2023 | Type de décision Jugement | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier | Mots clés فسخ العقد, عدم التنفيذ العقدي, بيع العقار في طور الإنجاز, المطل, الإخلال بالالتزامات التعاقدية, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), Obligation de délivrance, Inexécution contractuelle, Contrat de réservation, Condition résolutoire | | |
| Base légale Article(s) : 254 259 - 263 - 264 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) | Source Non publiée | | |

Résumé en français

Toute inexécution contractuelle, comme la vente du bien réservé à un tiers, constitue une violation des engagements contractuels et engage la responsabilité de la partie défaillante. Cette inexécution donne droit à l'autre partie de demander la résolution du contrat, conformément à l'article **259 du Code des obligations et des contrats**, et à réclamer des dommages-intérêts pour réparer le préjudice subi.

Le préjudice peut inclure la perte de l'opportunité d'acquérir le bien, ce qui justifie l'octroi de dommages-intérêts pour compenser cette perte, selon les articles **263 et 264 du Code des obligations et des contrats**. L'indemnisation doit correspondre au préjudice effectivement établi et reste à l'appréciation du tribunal.

Résumé en arabe

يُعتبر أي إخلال بالالتزامات التعاقدية، مثل قيام الطرف البائع بتقويت العقار المحجوز لطرف ثالث، خرقاً للعقد يرتب مسؤولية الطرف

المخل. ويحق للطرف المتضرر طلب فسخ العقد طبقاً لمقتضيات الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود، والمطالبة بتعويض عن الأضرار الناجمة عن هذا الإخلال.

يشمل الضرر الناتج عن الإخلال العقدي فقدان فرصة الاستفادة من العقار المحجوز، مما يبرر منح تعويض للطرف المتضرر لجبر هذا الضرر، وفقاً للفصلين 263 و 264 من قانون الالتزامات والعقود. ويُترك تقدير مبلغ التعويض للسلطة التقديرية للمحكمة بناءً على حجم الضرر المحقق.

Texte intégral

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى والمؤدى عنه الرسوم القضائية والمسجل بكتابه الضبط بهذه المحكمة بتاريخ 27-09-2023 والذي يعرض من خلاله المدعي بواسطة لعبه أن العارض من المغاربة المقيمين مين بالخارج . وأنه سبق له أن اشتري من المدعي عليها شركة FKL التابعة لمجموعة الكتاني للعقار الشقة ذات المراجع: GHA2-10-10-14 بمثروها السكني بحدائق بوزنيقة العماره 10 الطابق الأرضي رقم 4 بمدينة بوزنيقة على مساحة إجمالية قدرها 78 متر من مربع مع حديقة بمساحة 47 متر مربع وهي الشقة التي أصبحت فيما بعد تحمل الرسم العقاري عدد 25/66326 وذلك بمبلغ إجمالي قدره 920.000 درهم وأن المدعي مكن المدعي عليها من مبلغ : 400.000 درهم من ثمن البيع فيما تم الاتفاق على أن يتم أداء باقي الثمن للشركة البائعة بتاريخ لاحق بإشعار من هذه الأخيرة إلا أن العارض وعند قدومه إلى المغرب لدى المدعي عليها الإنتمام البيع وإبداع باقي الثمن فوجئ يكون أن هذه الأخيرة عمدت إلى تقويت الشقة للغير ضاربة بعرض الحائط التزامها مع العارض بتقويتها الشقة له وأنها بذلك ظلت متحوزة المبلغ التسببي لأكثر من ثلاث سنوات دون وجه حق على الرغم من تراجعها عن البيع مع العارض دون إذن منه أو اتفاق مسبق وتقويتها العين المشتراء للغير و انه وب مجرد علم العارض بالواقعة بادر إلى إنذار المدعي عليها بضرورة إرجاعها له مبلغ التسببي بعد فشل جميع محاولاته الحببية من أجل ذلك إلا أن الإنذار الموجه ظل بدوره دون جواب. لأجله يتلمس الحكم تبعاً لذلك يفسخ عقد الحجز الموقع بين الطرفين بتاريخ 23/08/2019 بخصوص الشقة ذات المراجع: GHA2-4-10-2-4 الكائنة بالمشروع السكني حدائق بوزنيقة العماره 10 الطابق الأرضي شقة رقم 4 مدينة بوزنيقة مع ترتيب كافة آثار قانونية عن ذلك والحكم على المدعي عليها بإرجاعها للعارض مبلغ : 400.00 درهم الذي يمثل مبلغ التسببي المسلم للمدعي عليها والحكم عليها بأدائها تعويض لجبر الضرر الناتج عن تقويتها الفرصة وعن التأكل بقدره باعتدال في مبلغ 150.000 درهم وشمول المبالغ المحكوم بها بالقواعد القانونية ا من تاريخ الإنذار أي 03-11-2022 إلى يوم التنفيذ وشمول الحكم النفاذ المعجل وتحديد الاقراغ البدنى في الأقصى وتحميلها الصائر وارفق المقال بنسخة من عقد الحجز وصورة من شيك الاداء ومستخرج بيانات من مصلحة المحافظة العقارية وانذار مع محضر التبليغ. ملف رقم 5069/1201/2023 وبناء على المذكورة الجوابية المدنى بها من طرف نائب المدعي عليها بجلسة 27-11-2023 والتي جاء فيها أن المدعي يصرح أن العلاقة التي تربطه بالعارضه هو حجز Reservation كما جاء في مقاله مما يؤكد أن العارضة لم تبرم عقد ابتدائياً أو وعداً بالبيع أو بيعاً نهائياً مع المدعي يجعلها ملتزمة إلى ما لا نهاية برغبته في اقتناه هذه الشقة أو عدم رغبته في ذلك ويرجوع المحكمة سيتأكد لها أن المدعي لم يقم بتنفيذ التزامه بأداء باقي ثمن شراء الشقة في الأجل المتفق عليه وهو ما اقر به صراحة في مقاله أن ثمن البيع الإجمالي هو 920.000 درهم لم يدفع منها المدعي سوى مبلغ 400.000 درهم وذلك منذ تاريخ 23/08/2019 أي ازيد من أربع سنوات وعليه كان على المدعي تنفيذ التزامه بحجز الشقة عن طريق أداء باقي ثمن البيع المتبقى والذي يقدر بثلثي المبلغ المتفق عليه داخل الأجل محدد في الحجز وبالتالي فإن حديث المدعي بكونه بادر إلى إتمام البيع وإيداع باقي الثمن هو مجرد ادعاء لا أساس له من الصحة ولا دليل على ما يثبته

كما أنه بالرجوع إلى وثيقة الحجز يتبيّن لها أنه كان بتاريخ 23/08/2019 وأن المدعي منذ ذلك التاريخ لم يبادر إلى أداء باقي الثمن رغم مرور أزيد من أربع سنوات إلى غاية رفع هذه الدعوى وعليه فان ادعاء الضرر وقصير العارضة في الوفاء بالتزامها هو ادعاء لا أساس له ولا دليل على صحته لأن حجز الشقق إنما بعرض شرائها وليس حجزها لمدة أربع سنوات وبالفعل لو كان المدعي يرغب في شراء الشقة موضوع الحجز لو بادر إلى عرض الثمن واتمام عقد البيع ولكن مطالبتة باسترجاع مبالغ بعد أربع سنوات من حجز الشقة هو دليل قاطع على كونه لم تكن له الرغبة في إتمام البيع وبالتالي ليس من حقه المطالبة به بالتعويض أن المتضرر الحقيقي من هذه الواقعة هو العارضة التي بقيت شقتها محجوزة مدة من الزمن بفعل المدعي الذي لم يبادر إلى شرائها أو في فسح المجال للعارضه قصد التصرف فيها . لمدة طويلة منذ . حجزها سنة 2019 لأجله تلتمس الحكم برفض الطلب . وبناء على ادراج ملف القضية بجلسة 27-11-2013 حضر نائب المدعي عليه وأدلى بذكرة وتختلف نائب المدعية رغم توصله فأعتبرت المحكمة القضية جاهزة للبت فيها وتم حجزها للتأمل قصد النطق بالحكم الجلسة 18-12-2023 وبعد التأمل طبقا لقانون . في الشكل حيث إن الطلب قدم وفقا للشروط الشكلية المطلوبة قانونا من صفة وأهلية قانونية ومصلحة وأداء للرسوم القضائية مما يتعمّن معه قبوله من هذه الناحية . في الموضوع حيث يهدف الطلب إلى الحكم بفسخ عقد الحجز الموقع بين الطرفين بتاريخ 23/08/2019 بخصوص الشقة ذات المراجع: 10-2-4- GHA2 الكائنة بالمشروع السكني حادائق بوزنيقة العمارة 10 الطابق الأرضي شقة رقم 4 مدينة بوزنيقة مع ترتيب كافة آثار قانونية عن ذلك والحكم على المدعي عليها بإرجاعها للعارض مبلغ : 400.000 درهم الذي يمثل مبلغ التسبيق المسلط للمدعي عليها والحكم عليها بأدائه تعويض لجبر الضرر الناتج عن تقويت الفرصة وعن التأكيل يقدرها باعتدال في مبلغ 150.000 درهم وشمول المبالغ المحكوم بها بالفوائد القانونية من تاريخ الإنذار أي 03-11-2022 إلى يوم التنفيذ وشمول الحكم النفاذ المعجل وتحديد الأكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصادر . وحيث عزز المدعي طلبه بعد الحجز مؤرخ في 23/08/2019 المتعلق بالشقة رقم 4 العمارة 4 المجموعة السكنية GHA2 بم مشروع شمس بوزنيقة وتصميم ونسخة من دفتر التحملات، وصورة من الشيك، وصور من بيانات المالك في الرسم العقاري، وإنذار باسترجاع مبلغ التسبيق، ومحضر تبليغ إنذار . وحيث ثبت للمحكمة أن المدعي بمقتضى عقد الحجز المؤرخ في 23/08/2019 قد أدى مبلغ التسبيق للمدعي عليها والمحدد في 400000.00 درهم عن طريق شيك وبلغ 520000.00 درهم سيؤدي عند ابرام العقد النهائي .

وحيث دفعت المدعي عليها يكون المدعي لم يؤد التزامه المقابل بأداء باقي الثمن على اعتبار ان ثمن البيع الإجمالي محدد في مبلغ 920000.00 درهم ولم يدفع منه سوى مبلغ 400000.00 درهم، وانه اذا لم يحدد للالتزام أجل للوفاء يجب تنفيذه حالا، وان الالتزام يبطل اذا ترك تحديد الأجل الإرادة المدين أو كان مناطا بأمر يتوقف حصوله على مشيئته طبقا للفصلين 127 و 129 من قانون الالتزامات والعقود الا انه دفع غير مؤسس على اعتبار أن الالتزام الرابط بينهما ألزم المدعي في نازلة الحال بأداء باقي الثمن المحدد في مبلغ 520000.00 عند إبرام العقد النهائي، وهو ما يتم في نازلة الحال على اعتبار ان المدعي عليها لم تثبت للمحكمة أنها أدت التزامها المقابل طبقا للفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود وذلك بإتمامها لأشغال البناء واستخراج رسم عقاري فرعي يخص الشقة موضوع الحجز وحصولها على رخصة السكن وبعد استنفاذها للمراحل المذكورة دعوة الحاجز الى ابرام العقد النهائي لاستخلاصها باقي الثمن الأمر الذي يتعمّن معه رد الدفع . وحيث أقرت المدعي عليها في مقالها بتفويت الشقة موضوع الحجز لشخص آخر بلوغها للصمت وعدم جوابها على هذا الشق من موضوع النزاع طبقا للفصل 406 من قانون الالتزامات والعقود . وحيث أن المدين يكون في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنسي للالتزام وإذا لم يعين للالتزام أجل لا يعتبر المدين في حالة مطل الا بعد انذاره انذار صريح للوفاء بالدين ومنحه أجل معقول لذلك تحت طائلة اتخاذ ما هو مناسب في حق المدين طبقا للشروط المحددة في الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود . وحيث أن المدعي عليها لم تؤد التزامها المقابل بإتمام أشغال البناء واستخراج رسم عقاري فرعي متعلق بالشقة موضوع الحجز وحصولها على رخصة السكن ودعوة الحاجز لإبرام العقد النهائي، وخلاف ذلك قامت بتفويت الشقة إلى شخص آخر الذي استصدر شهادة ملكية عقارية خاصة به الأمر الذي يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا وبالتالي لا داعي لأي انذار من الدائن للقول بقيام حالة المطل طبقا للفصل 256 من قانون الالتزامات والعقود . وحيث ان تأخير المدعي عليها في أداء جميع التزاماتها المقابلة طبقا لما يفرضه الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود وتأخرها في ذلك دون اثبات أي سبب مقبول يجعلها في حالة مطل طبقا لمقتضيات الفصل 254 من قانون الالتزامات والعقود . وحيث ان للدائن الخيار في حالة مطل المدين في أن يطالبه بالتنفيذ مادام التنفيذ ممكنا، فإن

لم يكن ممكناً جاز له أن يطلب فسخ العقد، وله الحق في التعويض في الحالتين طبقاً للفقرة الأولى من الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود. وحيث أن تفويت المدعى عليها العقار موضوع النزاع الشخص آخر واستصداره الشهادة ملكية عقارية في اسمه يجعل هذا التنفيذ غير ممكن وبالتالي فطلب الفسخ يبقى مبرراً ويتعين الاستجابة له. وحيث أن اقدام المدعى عليها على تفويت العقار موضوع النزاع إلى شخص آخر رغم إبرامها لعقد حجز مع المدعى يجعل ضرر تقويت كسب الشقة نتيجة عدم تنفيذ الالتزام ثابت وقائم في حقها طبقاً للفصلين 263 و 264 من قانون الالتزامات والعقود الأمر يجعل طلب التعويض مبرر وقد أرتأت المحكمة الاستجابة له وتحديده بما لها من سلطة تقديرية في مبلغ 20000.00 درهم. وحيث أن طلب الفوائد القانونية على المبالغ المحكوم بها يبقى غير مؤسس قانوناً ويتعين رفضه. وحيث أن طلب النفاذ المعجل يبقى غير مبرر لانتفاء موجبات الفصل 147 من قانون المسطورة المدنية ويتعين رفضه.

وحيث أن طلب تحديد الإكراه البدني يبقى غير مؤسس قانوناً ولا يمكن تتحققه واقعياً لكون المدعى عليه شخص معنوي الأمر الذي يتغير معه رفضه. وحيث أن خاسر الطلب يتحمل مصاريفه طبقاً للفصل 124 من قانون المسطورة المدنية ويتعين تحميلاً للمدعى عليها باعتبارها خاسرتها

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائياً وحضورياً في الشكل بقبول الطلب. في الموضوع بفسخ عقد الحجز الرابط بين المدعى والمدعى عليها المنجز بتاريخ 23/08/2019 المتعلق بالمجموعة السكنية GHA2 إقامة 10 الشقة رقم 4 مشروع شمس بوزنيقة بريميم، وبإرجاع الممثل القانوني للمدعى عليها للمدعى مبلغ 400000.00 درهم، وبأدائها له تعويض عن الضرر قدره 20000.00 درهم، مع تحميلاً لها مصاريف الطلب، ورفض باقي الطلبات.