

**La demande en résolution d'un
contrat de réservation est
conditionnée par la preuve de
l'exécution par le demandeur de
ses propres obligations
contractuelles (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63402	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4378
Date de décision 20230710	N° de dossier 2023/8201/1618	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Restitution d'acompte, Résolution du contrat, Promoteur immobilier, Preuve de l'exécution des obligations, Nullité du contrat, Moyen nouveau en appel, Irrecevabilité, Exception d'inexécution, Contrat de réservation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en nullité et en résolution d'un contrat de réservation immobilière, la cour d'appel de commerce se prononce sur la recevabilité d'un moyen nouveau et sur l'appréciation de l'inexécution contractuelle. Le tribunal de commerce avait débouté l'acquéreur de ses prétentions en nullité, fondées sur la violation des règles de la copropriété, et en restitution de l'acompte versé. Devant la cour, l'appelant soulevait pour la première fois la nullité du contrat pour violation du droit de la consommation et reprochait au premier juge de ne pas avoir statué sur sa demande subsidiaire en résolution. La cour écarte le moyen tiré de la nullité, au motif qu'un fondement juridique non invoqué en première instance constitue une demande nouvelle irrecevable en appel. Elle relève ensuite que le premier juge avait, au contraire, bien statué sur la demande de résolution en la rejetant à bon droit. La cour retient en effet que l'acquéreur ne démontrait pas, au visa de l'article 234 du code des obligations et des contrats, avoir lui-même exécuté ses propres obligations, condition nécessaire pour pouvoir exiger la résolution du contrat. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون . حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 28/3/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 10360 في الملف عدد 6988/8201/2021 القاضي في الشكل بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع : برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر. في الشكل : حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة واجلا واداء فهو مقبول شكلا. في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه بتاريخ 14/11/2019 والذي يعرض فيه أنه ابرم مع المدعى عليها عقدا من أجل شراء محل في مشروعها السكني م.م.، وأنه أدى لها تسبقا بموجب شيك قدره 95.920,00 درهم وأن العقد خاضع لنظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في القانون 18.00 وان هذا العقد مخالف للمادة 12 منه والتي توجب تحرير العقود الخاصة بالعقارات الخاضعة للملكية المشتركة في محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ منجز من طرف مهني مخول له تحرير العقود . ملتصا بالحكم في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم ببطان عقد الحجز المؤرخ في 16/03/2016 المبرم بين الطرفين والحكم على المدعى عليها بإرجاعها له مبلغ التسبيق تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الحكم وتحميلها الصائر. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 19/12/2019 التي إلتمس من خلالها أساسا الحكم بعدم الإختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء لكون العقد الرابط بين الطرفين أسند النظر للبت في النزاعات الناشئة عنه للمحكمة المذكورة و احتياطيا في الشكل التصريح بعدم قبول الطلب لعدم إحترام المدعي لمسطرة التسوية الودية المنصوص عليها في الفقرة الخيرة من وصل الحجز و احتياطيا جدا رفض الطلب لكون المدعي لم يثبت أن العقار أثناء التعاقد كان يخضع لشروط ومقتضيات قانون 44.00. وبناء على ملتصا النيابة العامة المؤرخ في 24/12/2019 والرامي إلى التصريح بعدم الإختصاص النوعي. بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 02/01/2020 والتي أفاد من خلالها أن الإختصاص ينعقد للمحكمة المدنية استنادا إلى كون المدعي طرف مدني ويخضع لقانون حماية المستهلك وأضاف أن العقد الرابط بين الطرفين لم يرتب أي جزاء على عدم سلوك مسطرة التسوية كما أن العقار خاضع للملكية المشتركة وأن العقد جاء مخالفا لمقتضيات المادة 12 من القانون 18.00 و يتعين التصريح ببطلانه مملتصا في الأخير رد جميع الدفوع. وبناء على القرار الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء تحت عدد 125 في الملف عدد 3045/1401/2019 والقاضي بعدم الإختصاص النوعي و حفظ البت في الصائر . وبناء على قرار الصادر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 22/03/2021 تحت عدد 2547 و القاضي بتأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعه الصائر. وبناء على إحالة الملف على هذه المحكمة . وبناء على المقال الإضافي المقدم من طرف نائب المدعى بجلسة 06/10/2021 و المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/09/2021 الذي أفاد من خلاله بأن المدعي قد وجه إنذارا للمدعى عليها بواسطة المفوض القضائي من اجل إسترجاع المبالغ بقي بدون جواب و بذلك فإنه يكون محقا في طلب الفسخ إلى جانب البطلان ملتصا في الأخير التصريح بفسخ عقد الحجز والحكم على المدعى عليها بإرجاع مبلغ التسبيق تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير و الحكم وفق المقال الإفتتاحي و الإضافي مع النفاذ المعجل و الفوائد القانونية إبتداء من تاريخ الحكم و تحميلها الصائر و أرفق المقال بإنذار و محضر تبليغ. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 27/10/2021 إلتمس من خلالها أساسا إلغاء الدعوى والتشطيب عليها من جدول الجلسات على إعتبار أن الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء والقرار الصادر عن محكمة الإستئناف بالدار البيضاء لم يقضيا بإحالة الملف على المحكمة التجارية وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الاسباب الآتية : أسباب الاستئناف عرض الطاعن عن البطلان فان المستأنف عليها زعمت أن المستأنف لم يثبت أن العقار موضوع العقد خاضع للملكية المشتركة، وبأنه لا يتضمن أي إشارة إلى كون العقار محل التعاقد يوجد تحت نظام الملكية المشتركة وان المستأنفة مجرد زبون يستفيد من حماية قانون الاستهلاك رقم 08/31 والذي تنص منه المادة الأولى إلى تحقيق إعلام المستهلك إعلاما ملائما وواضحا بالمنتجات أو السلع أو الخدمات التي يقتنيها أو يستعملها وضمان حماية المستهلك فيما يتعلق بالشروط الواردة في عقود الاستهلاك ولاسيما الشروط

التعسفية والشروط المتعلقة بالخدمات المالية والقروض الاستهلاكية والقروض العقارية وكذا الشروط المتعلقة بالإشهار والبيع عن بعد والبيع خارج المحلات التجارية وانه تطبيقا للمادة 9 من القانون 08/31 فانه يرجح التأويل الأكثر فائدة بالنسبة للمستهلك وأكثر من ذلك يقع باطلا بقوة القانون كل التزام نشأ بفعل استغلال ضعف او جهل المستهلك وفق مقتضيات المادة 59 من القانون 08/31 وأن المستأنف عليها دفعت خلال أمام المحكمة المدنية قبل الإحالة بعدم سلوك المسطرة الودية قبل اللجوء الى القضاء رغم أن المستأنف عليها قد أجابت بأن العقار قد تم التصريف فيه بعد استرجاعه بتاريخ 2016/12/07 دون أن تنذر العارض باتخاذ المتعين واحتفظت بكافة المبالغ دون وجه حق من تاريخه وبعد أن خرج المشروع لحيز الوجود ولم يتم تمكين العارض من المحل و المبالغ المدفوعة، بل أكثر من ذلك تصرفت فيه الشركة ببيعه لطرف آخر وان مقتضيات المادة 12 من قانون 18.00 لم تحترمها المستأنف عليها. وحيث أنه تبعا لذلك يكون الحكم الابتدائي قد جانب الصواب ولم يجب على دفع أثيرت بطريقة نظامية وجاء تعليله ناقصا و فاسدا مما يتوجب معه الغاء الحكم الابتدائي بما قضى به من رفض الطلب و بعد التصدي الحكم و التصريح من جديد ببطلان عقد الحجز و بالتالي إرجاع الأطراف إلى الحالة ما قبل تاريخ التعاقد و بالتالي استرجاع المبلغ الذي أداه المستأنف وبخصوص الفسخ فان المستأنف قام بتوجيه انذار عن طريق المفوض القضائي بتاريخ 2021/05/12 من أجل استرجاع مبالغ وفسخ عقد إلا أنه بقي بدون جواب و أن المستأنف عليها فسخت العقد بينها وبين المستأنف من تلقاء نفسها بتاريخ 07/12/2016 والأكثر من ذلك تصرفت فيه ببيعه لطرف آخر وهذا ما سيؤكد محضر معاينة وإثبات حال و تبعا لذلك يكون الحكم الابتدائي قد جانب الصواب ولم يجب على دفع أثيرت بطريقة نظامية و جاء تعليله ناقصا و فاسدا الامر الذي يتوجب معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد باسترجاع المبالغ و فسخ العقد وفق ما يقتضيه القانون. لذلك تلتزم الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به برفض الطلب و بعد التصدي الحكم أساسا ببطلان عقد الحجز و بالتالي ارجاع الأطراف الى الحالة ما قبل تاريخ التعاقد و بالتالي استرجاع المبلغ الذي اداه المستأنف والمحدد في مبلغ 95.920,00 درهم والكل تحت غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير في الامتناع عن التنفيذ واحتياطيا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به برفض الطلب و بعد التصدي الحكم من جديد باسترجاع المبالغ و فسخ العقد وفق ما يقتضيه القانون والكل تحت غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير في الامتناع عن التنفيذ والحكم وفق المقال الافتتاحي والإضافي واستئناف المستأنف . وادلى بنسخة حكم ونسخة محضر ومحضر معاينة وإثبات حال . وبجلسة 5/6/2023 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها بخصوص البطلان فان هذا التوجه الذي أسس عليه المستأنف دعواه غير صائب من الناحية القانونية و الواقعية، ذلك أن الثابت انصب على حجز شقة لم يتم بناؤها أساسا و لو كان الأمر كذلك لأشير في العقد إلى الرسم العقاري موضوع الشقة المراد انجاز بخصوصها بيع نهائي و نقل الحق العيني للمستأنف و ذلك بعد أدائه للمبلغ الثمن كاملا وهي الصورة الغير المتوفرة في نازلة الحال و ان العقار موضوع النزاع بالفسخ أو البطلان العقد الحجز لا يدخل بدوره ضمن مقتضيات قانون 44.00 و لا تتوفر شروط تطبيقه عليه مما يجعله يخرج من مقتضيات قانون أعلاه و الحال أن العقد المبرم بين الطرفين يدخل في إطار القواعد العامة التي يحدد إطارها قانون الالتزامات و العقود على أساس أن المستأنف عليها قدمت عروضاً للجمهور للتعاقد بخصوصه و بالتالي فان العقد يحدد الإجراءات التي يجب على المشتري القيام بها من اجل شراء حق عيني عقاري و تحرير بعد ذلك عقد بيع ابتدائي أو نهائي يحدد الشيء المبيع و رسمه العقاري و مساحته و الإبراء بخصوص أداء الثمن و هو الأمر الذي لم تحترمه المستأنف عنها و عليه فان الدفع بالبطلان غير مرتكز على أساس قانوني سليم ناهيك أن المستأنف عندما أثار الدفع بالفسخ يكون بذلك تنازل عن هذا الدفع بالبطلان وان دفعه النهائي الذي يتعين مناقشته هو الدفع بالفسخ و ليس بالبطلان على هذا الأساس، فان المستأنف عليها تلتزم القول والحكم برفض استئنافه و تأييده الحكم الابتدائي فيما قضى به وبخصوص الفسخ فان المستأنف في وسيلة استئنافه المتعلقة بالفسخ لم يناقش تعليل الحكم الابتدائي فيما أسس عليه من علل قانونية عندما عين الحكم الابتدائي كون المستأنف هو الطرف الذي خرق مقتضيات العقد و خاصة الفصل 234 من ق لع، و ذلك بإثباته أداء ما كان ملتزما به أو عرض أدائه ، و ان المستأنف لم يجب بدوره عن ما عللت به المحكمة حكمها بحرقه مقتضيات الفصل أعلاه، و العقد و ارتكن إلى قانون حماية المستهلك، وهو الأمر الذي لم يسعفه أساسا في مرتكزه بالفسخ و على هذا الأساس ونظرا لكون الحكم الابتدائي قد جاء معللا تعليلا قانونيا سليما لذلك تلتزم القول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي رفض الطلب. وبجلسة 19/6/2023 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب يؤكد من خلالها سابق دفعاته . وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 19/6/2023 وحضر الأستاذ شغوموم والفي بالملف مذكرة تعقيبية وتخلف الأستاذ الراضي وتقرر حجز الملف للمداولة 10/7/2023 . محكمة الاستئناف حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث اعتبر المستأنف بخصوص طلب بطلان عقد الحجز بأن الأخير يعتبر باطلا لعدم احترامه مقتضيات المادة 59 من قانون حماية المستهلك رقم 31-08 لعدم اعلامه من قبل المستأنف عليها إعلاما واضحا وملائما بالمنتوج موضوع العقد. وحيث ان المستأنف وبمقتضى مقاله الافتتاحي أسس طلب بطلان عقد الحجز المبرم مع المستأنف عليها على مقتضيات المادة 12 من قانون 00-18 المنظم للمحلات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة على اعتبار ان العقد ابرم بشكل مخالف لمقتضيات المادة المذكورة، ولم يسبق للمستأنف خلال المرحلة الابتدائية ان أثار مسألة عدم احترام العقد لمقتضيات قانون حماية المستهلك وبالتالي فإن إثارته لسبب بطلان جديد غير السبب المتمسك به خلال المرحلة الابتدائية كسبب لبطلان عقد الحجز يجعل الدفع المثار غير مؤسس ويتعين رده. وحيث تمسك المستأنف بكون المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه لم تجب على الدفع المتعلق بفسخ العقد في حين انه وعلى خلاف الدفع المثار فإن الحكم المطعون فيه قد اعتبر ان مباشرة الدعوى الناتجة عن الإلتزام مشروطة حسب الفصل 234 من ق.ل.ع. باثبات رافعها أداء ما كان ملتزما به او عرض أدائه وأن المستأنف لم يدل بما يثبت وفاءه بالالتزامات الملقاة على عاتقه بمقتضى العقد وقضت بكون طلب الفسخ غير مبرر. وحيث يتعين لأجله التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على رافعه. لهذه الأسباب تصرح وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا: - في الشكل: - في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على رافعه .