

La demande en restitution de l'acompte versé au titre d'un contrat de réservation est prématurée et irrecevable si elle n'est pas précédée d'une demande en résolution dudit contrat (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63619	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4794
Date de décision 20230705	N° de dossier 2023/8201/2269	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Nullité et Rescision de l'Obligation, Civil		Mots clés Irrecevabilité, Demande préalable en résolution, Contrat de réservation, Confirmation du jugement, Caractère prématuré, Action en restitution, Action en résolution, Acompte	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que la demande en restitution d'un acompte versé au titre d'un contrat de réservation immobilière est irrecevable si elle n'est pas accompagnée d'une demande principale en résolution de ce contrat. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande irrecevable. L'appelant soutenait que le retrait de la réservation, accepté par le promoteur, valait accord des parties pour anéantir l'opération et justifiait une restitution directe des fonds. La cour écarte ce moyen en qualifiant l'acte de réservation de contrat synallagmatique dont la restitution des prestations n'est que la conséquence de l'anéantissement. Elle juge, au visa de l'article 259 du dahir des obligations et des contrats, que le retour des parties à l'état antérieur suppose que la fin de l'engagement ait été préalablement constatée ou prononcée judiciairement. Faute pour l'acquéreur d'avoir formé une demande en résolution, sa demande en restitution est jugée prématurée, ce qui conduit à la confirmation du jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم [السيد (ف.)] بواسطة دفاعه بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 03/05/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/6/2022 تحت عدد 7014 ملف عدد 4729/8201/2022 والقاضي في الشكل عدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر.

و حيث ان الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة لم تبلغ بالحكم المستأنف، و قامت باستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، و نظرا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه قام بإجراء حجز من اجل شراء محل تجاري بـ [العنوان] و انه بتاريخ 02/09/2019 تم أداء مبلغ الحجز المتمثل في 200000,00 درهم حسب الثابت من التوصيل عدد [رقم التوصيل] و انه تم التراجع عن إتمام إجراءات الحجز و توقيع عقد البيع نظرا للأوضاع التي عرفتھا البلاد بعد انتشار وباء كورونا و تمت مراسلة المدعى عليها في الموضوع مع طلب استرجاع المبلغ غير انه تفاجأ بتاريخ 20/10/2020 برسالة انذارية جوابية من دفاع المدعى عليها يدعي ان سبب التأخير هو عدم التزامه بإتمام العقد و أداء المبلغ المتبقي و ان الحجز لازال قائما و ينذر بضرورة تسديد ما بقي بذمته من اجل إتمام الالتزام و ان الإنذار يتكلم عن شقة في حين ان موضوع الحجز هو محل تجاري و بتاريخ 07/05/2021 توصل بانذار ثاني من المدعى عليها شخصيا تتكلم فيه عن إتمام العقد الذي سبق ابرامه معه و تنذره بانه سيتم خصم مبلغ 10 بالمائة من مبلغ الحجز تطبيقا لبنود العقد و انه لم يتم بتوقيع أي عقد و انه لازال في مرحلة الحجز لاسيما و انه تم الغاء الحجز بنفس تاريخ مراسلته للمدعى عليها من النظام المعلوماتي الالكتروني العائد لهذه الأخيرة اذ ان اسمه لم يعد مسجلا نهائيا بالحجز و ان المدعى عليها و بعد استفسارها عن الامر طلبت منه لتتمكن من استرجاع المبلغ تحرير تنازل عن إتمام إجراءات شراء المحل موضوع الحجز و تم وضع التنازل لديها بتاريخ 26/11/2021 الا انه و الى اليوم هذا لم يتم التوصل بالمبلغ دون أي سبب او مبرر قانوني يمنح لها الصلاحية في الاحتفاظ بمبلغ الحجز، لذلك يلتمس الحكم باسترجاع مبلغ الحجز المتمثل في 200.000,00 درهم مع الفوائد القانونية منذ تاريخ الغاء الحجز الى غاية التنفيذ و كذا الحكم بأداء المدعى عليها مبلغ 50.000 درهم عن التماطل و الاضرار المادية له مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر، و عزز المقال بوصل حجز، رسائل، رسالة مرفقة بتنازل و انذار مع محضر تبليغه

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث تمسك الطاعن انه يعيب على الحكم الابتدائي خرقة لمقتضيات المادة 50 من قانون م م م والتي توجب أنه تكون الأحكام معللة تعليلا كافيا وإلا فإنها تكون معرضة للإلغاء ، و أن الحكم الابتدائي قضى بعدم قبول الطلب دون أن يبين الأساس القانوني الذي إعتمد عليه للتصريح بعدم القبول أمام إدلاء المعارض بوصل يفيد أدائه للمستأنف عليها مبلغ 200000.00 درهم و التي تعترف من خلاله

بتسليمها لهذا المبلغ كدفعة أولية لشراء محل تجاري بالطابق السفلي وهو عبارة عن مكالمة أي محل تجاري بـ [العنوان] ، و أن العارض أدلى كذلك برسالة إخبار المستأنف عليها بتراجعه عن الحجز إلا أنه فوجئ بدفاع المستأنف عليها يوجه رسالة إنذارية بتاريخ 07/05/2021 من أجل خصم نسبة مأوية من المبلغ تشتمل في 10% نتيجة فسخ العقد ، و أن العارض يؤكد للمحكمة أنه لم يقدّم بإبرام وعد بالبيع ولا عقد بيع مع المستأنف عليها كل ما هناك أنه تم حجز فقط بالمشروع والذي كان سيتم تسليمه للعارض حكمة إعتبرت أن إلغاء الحجز كان بإرادة منفردة من خلال الإنذار الموجه إليه، و أن هذا التفسير مردود على إعتبر الإنذار يتكلم عن شقة بمبلغ 250000.00 درهم في حين أن العارض إقتنى محلا تجاريا بمبلغ 507000.00 درهم أي أن الإنذار لا يسري عليه و ليس موجها له لأنه لا يتكلم على نفس الموضوع و أن إلغاء الحجز تمت الموافقة عليه من طرف المستأنف عليها وطلبت منه أن يحرر تنازلا عن الحجز موقعا عليه و مصادق على صحة توقيعه و تم ذلك بتاريخ 25/11/2021 و تم تسليمه هذا التنازل بواسطة رسالة مرفقة به ثم تسلمها من طرف المستأنف عليها بتاريخ 26/11/2021 ، و أن العرض ظل ينتظر في الشيك الحامل للمبلغ إلى يومنا هذا بعلّة أن المحل لم يتم بيعه إلى يومنا و أن المستأنف عليها لن تقوم بإسترجاع المبلغ إلا بعد تفويت المحل للغير الشيء الذي يجعل الحكم الإبتدائي غير مصيب في منحا القانوني ، ملتزمة قبول الاستئناف وموضوعا الغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى والحكم من جديد بإلغاء الحجز واسترجاع المبلغ المؤدى والممثل في 200000.00 درهم بالإضافة الى الفوائد الناتجة عن التأخير من تاريخ التوصل والتعويض المطالب في خلال المرحلة الإبتدائية وتحميل المستأنف عليه الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 28/06/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 05/07/2023 مددت لجلسة 12/07/2023 .

محكمة الاستئناف

و حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المبسطة أعلاه.

و حيث ان الثابت للمحكمة ان الطاعنة و لئن التمسست استرجاع مبلغ الحجز نتيجة تراجعها على إتمام إجراءات الحجز و توقيع عقد البيع الا انها لم تطالب بفسخ العلاقة التعاقدية التي تربطها بالمستأنف عليها مادام ان ارجاع الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها يكون جزاء لانتهاء الالتزام الرابط بينهما لاحد الأسباب المقرر قانونا و طالما أن أداء الطاعنة للمبلغ التي ترغب في استرجاعه كان تنفيذا منها لمقتضيات الاتفاق الذي يربطها بالمدعى عليها -- على اعتبار أن توقيع عقد الحجز من قبل المستانفة و قبوله من طرف المستأنف عليها يعتبر ايجابا من طرفها و قبولاً من طرف المستانف عليها -- , فإنها تبقى غير محقة في في طلبها المذكور ما لم تطالب بفسخ التعاقد المتمسك به من طرفها أو أن تثبت أن ذات العقد قد تم فسخه أو انقضاؤه إعمالا لمقتضيات الفصل 259 من ق.ل.ع الذي ورد فيه إذا كان المدين في حالة مَطْل كان للدائن الحق في إجباره على تنفيذ الالتزام، مادام تنفيذه ممكنا. فإن لم يكن ممكنا جاز للدائن أن يطلب فسخ العقد، و له الحق في التعويض في الحاليتين و إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن إلا في جزء منه، جاز للدائن أن يطلب إما تنفيذ العقد بالنسبة إلى الجزء الذي مازال ممكنا، و إما فسخه و ذلك مع التعويض في الحاليتين. مما يكون معه طلبها على الحال سابق لأوانه و الحكم المطعون فيه الذي نحى وفق هذا المنحى يكون قد طبق القانون التطبيق السليم و ما جاء بالنعي على غير أساس مما يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا و حضوريا

- في الشكل : قبول الاستئناف

- في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.