

**La vente à un tiers du bien
immobilier objet d'un contrat de
réservation constitue une
inexécution justifiant la
résiliation du contrat et
l'indemnisation du premier
acquéreur (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 68090	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5836
Date de décision 20211202	N° de dossier 2021/8202/3913	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente immobilière, Vente à un tiers, Restitution de l'acompte, Responsabilité du vendeur, Résiliation du contrat, Promesse de vente, Inexécution des obligations du vendeur, Dommages et intérêts, Contrat de réservation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de réservation immobilière, la cour d'appel de commerce examine les conditions de l'exception d'inexécution et de l'autorité de la chose jugée. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat aux torts du promoteur, ordonné la restitution de l'acompte et alloué des dommages-intérêts à l'acquéreur. L'appelant soulevait principalement l'autorité de la chose jugée attachée à une précédente décision ayant statué sur une demande de résolution, ainsi que l'inexécution par l'acquéreur de son obligation de paiement du solde du prix. La cour écarte le moyen tiré de la chose jugée en relevant que le premier jugement avait déclaré la demande irrecevable et non rejetée au fond, ce qui n'interdisait pas une nouvelle saisine. La cour retient ensuite la faute du promoteur, qui non seulement n'a pas respecté le délai de livraison contractuel, mais a de surcroît vendu le bien objet du contrat à un tiers, rendant ainsi l'exécution de ses obligations impossible. Elle juge également que la demande de dommages-intérêts n'est pas affectée par la chose jugée, dès lors que son fondement, la résolution pour vente à un tiers, diffère de celui de la première action, qui portait sur le simple retard de livraison. Concernant l'appel incident de l'acquéreur visant à majorer l'indemnité, la cour estime que le montant alloué en première instance constitue une juste réparation du préjudice subi. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions, les deux appels étant rejetés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (إ. د. س.) بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 14/07/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 3017 بتاريخ 23/03/2021 في الملف عدد 1230/8201/2021 ، القاضي بفسخ عقد الحجز المبرم بين الطرفين والحكم عليها بادئها لفائدة المدعي مبلغ 385.987,50 درهما وتعويض قدره 100.000,00 درهم وتحميلها وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات .

كما تقدم المستأنف عليه حسن (م.) باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 14/10/2021 يلتمس من خلاله تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض برفعه إلى مبلغ 100.000,00 درهم .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة شركة (إ. د. س.) بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 29/06/2021 وبأدر إلى إستئنافه بتاريخ 14/07/2021 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وحيث ان الاستئناف الفرعي المقدم من طرف حسن (م.) جاء تابعا للإستئناف الأصلي ومستوفيا لباقي الشروط الشكلية المطلوبة مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه حسن (م.) تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/02/2021 عرض من خلاله انه سبق إبرم مع المدعى عليها بتاريخ 11/06/2013 عقدا تحت عدد CONTR13-4874 من اجل شراء قطعة ارضي بمشروع فضاءات المحيط و بالمحدد في العقد بانه الرسم عدد 2 - LOT N371 - FACADE وأن العقد الأولي قد حدد ثمن البيع في 1.543.950.00 درهم أدى منها مبلغ 385.987,59 درهم كتسبيق بمقتضى شيك تسلمته المدعى عليها عند توقيع العقد وأن هذه الأخيرة التزمت بتسليم القطعة الأرضية خلال سنة 2014 للعارض بعد الإنجاز والتجهيز واستخراج الرسم العقاري، إلا أنها لم تقم بذلك خلال الأجل الذي التزمت به وانه قد سبق له وأن طلب أمام القضاء بفسخ العقد الرابط بين الطرفين لكون العقار موضوع عند الحجر ذي الرسم العقاري عدد 63a0355 المسمى محيط ش 2 بقعة 371 لا يزال مثقلا برهن رسمي إلى حدود سنة 2017 ، مطالبا بأداء مبلغ 385.987,50 درهم عن الفسخ و 20.000,00 درهم كتعويض عن عدم وفاء المدعى عليها بالالتزام وأنه في إطار هذه الدعوى صدر الحكم عدد 6883 بتاريخ 2017/07/04 في الملف رقم 5035/8202/2017 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء قضى برفض طلبه بفسخ عقد الحجر بعلته عدم وجود ما يبرره وقضى على المدعى عليها بأداء مبلغ 20.000,00 درهم كتعويض عن عدم الوفاء بالالتزام والتأخير في التسليم وان اعتبارا للحكم الصادر والذي قضى باستمرارية العقد طلب المدعي من المدعى عليها إتمام البيع عدة مرات من دون أية جدوى كان آخرها بتاريخ 2020/01/24 وأمام عدم تلقيه لأي جواب من قبل المدعى عليها اطلع على الرسم العقاري المسمى محيط شطر 2 بقعة 371 ذي الرسم العقاري عدد 63/90355 الكائن بعمالة النواصر، مساحته 164 متر ليكتشف أنه تم تفويت هذه البقعة إلى أشخاص آخرين هم السادة هشام (س.) وعبد الله (سي.)، كما هو ثابت م شهادة الملكية الخاصة بالعقار موضوع عقد الحجر، لذلك يلتمس الحكم بفسخ عقد حجز الموقع بين الطرفين وإرجاع المدعى عليها مبلغ

385.987,50 درهما الذي كانت تسلمته كتسبيق أولي لثمن البيع وبأداء المدعى عليها له تعويض قدره 250.000,00 درهم عن الأضرار اللاحقة به مع النفاذ المعجل و الفوائد القانونية من تاريخ الإنذار و الصائر، و عزز المقال بعقد ومقال افتتاحي وحكم ورسالة انذارية مع محضر التبليغ و شهادة ملكية.

و بناء على إداء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 02/03/2021 جاء فيها ان المدعي سبق له ان تقدم بنفس الدعوى ، مما الدعوى الماثلة غير سليمة من الناحية القانونية لسببقة البت و لكونها سابقة لأوانها على اعتبار ان دعوى الفسخ المحكوم بها لم تستأنف، كما ان هذا الأخير لم يدل بشهادة بعدم التعرض و الاستئناف حتى يمكن له التقدم بدعوى الفسخ والأداء و انه بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 4 من العقد يتبين انه اعتبر التوصل الحقيقي و الفعلي للأداء يتعلق بالشيكات Certifié وأما الاداءات التي تتم بشيكات غير مشمولة بضممان Certifié لا يعتد بها و لا يعتبر الوصل الوارد بالفصل 4 يفيد الأداء الفعلي ثم ان المدعي لم يدل بما يفيد كون الشيكات المؤداة Certifié أو انه تم تحويلها بالحساب البنكي لها يجعل الأداء غير تام في غياب الكشف الحسابي الصادر عن المدعي يفيد تحويل المبالغ المالية المطلوبة، وبالرغم من انها أنجزت المشروع العقاري بجميع بنياته التحتية إلا ان المدعى عليه لم ينفذ التزاماته المقابل بالأداء للثمن الإجمالي للعقار ، بالإضافة إلى انه أسس الفسخ تارة على التماطل و تارة على تفويت البقعة دون ان يعزز ذلك بما يفيد ان العقار موضوع التعاقد بمقتضى عقد الحجز هو نفسه العقار موضوع شهادة الملكية، مما يجعل شهادة الملكية المستند إليها كحجة لا يمكن الاستناد عليها للفسخ مادام ان المدعي يروم إلى التحلل من التزاماته العقدية الرابطة بين الطرفين، لذلك تلتمس أساسا في الشكل الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا في الموضوع الحكم بعدم قبول طلب الأداء لعدم الإداء بما يفيد توصلها بالمبالغ المالية و برفض الطلب .

و بناء على إداء نائب المدعي بمذكرة تعقيبية بجلسة 16/03/2021 جاء فيها ان موضوع الدعوى السابقة هو فسخ العقد بناء على كون العقار مثقل برهن رسمي يجعل البيع منطويا على مجازفة، أما الدعوى الحالية، فإن طلب فسخ العقد ناتج عن قيام المدعى عليها بتفويت العقار موضوع عقد الحجز إلى شخص آخر حسب الثابت من شهادة الملكية المدلى بها ، رغم علم هذه الأخيرة أن العقد لازال قائما دون إعلامه بالبيع، مما أصبح معه تنفيذ العقد موضوع الدعوى الحالية مستحيلا، كما انه سبق لها أن أقرت بأنها تسلمت مبلغ التسبيق كاملا منه بمقتضى 5 شيكات، لذلك يلمس الحكم له بجميع مطالبه المسطرة في مقاله الافتتاحي، وأرفقت المذكرة بكتاب.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/03/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعن الحكم عدم مصادفته للصواب فيما قضى به بشأن الفسخ والأداء، لأن الطاعنة ليست متماطلة في تنفيذ التزاماتها العقدية في حين ان المستأنف عليه هو الذي تقاسم عن أداء باقي الثمن وإمضاء عقد البيع النهائي وانه استنادا للفصل 234 من ق.ل.ع لا يجوز لأحد ان يباشر الدعوى الناتجة عن الإلتزام إلا إذا اثبت انه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به ، وانه لا يوجد بالعقد أي التزام من قبل العارضة بتسليم العقار للمستأنف عليه وبعد ذلك التوصل بالثمن، سيما وان المستأنف عليه لم ينازع في كون العارضة لم تتم بتجهيز المشروع السكني موضوع عقد الحجز وأنها بادرت إلى إنذار المستأنف عليه بتاريخ 14/07/2015 بواسطة المفوض القضائي ، وان المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تجب عن الدفع بسببقة البت بخصوص طلب الفسخ وان التعويض المحكوم به ليس له أساس من القانون لصدور حكم أول قضى لفائدة المستأنف عليه بتعويض في حدود 20.000 دهما ، والتمس إلغاء الحكم المستأنف وفي التعويض إغائه فيما قضى به من تعويض والحكم برفض الطلب بشأنه واحتياطيا جدا جعل التعويض لا يتجاوز 5000.00 درهم. وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ .

وبتاريخ 14/10/2021 تقدم دفاع المستأنف عليه باستئناف فرعي مع مذكرة جوابية جاء فيها انه من حيث الجواب ان المستأنفة لم تنفذ التزامها وانه تعتبر في حالة مطل لقيامها بتفويت العقار للغير دون فسخ العقد وبخصوص الدفع بسببقة البت، فإن الحكم المدلى به قضى بعدم القبول ومن حيث التعويض فإن أساسه يبقى هو الفسخ وفي الإستئناف الفرعي، فإن التعويض المحكوم به لم يأخذ بعين

الإعتبار ما ورد بطلبات العارضة بخصوص تفويت العقار للغير وان التعويض غير كاف لجبر الضرر والتمس رد الإستئناف الأصلي وفي الفرعي رفع التعويض المحكوم به إلى 250.000,00 درهم وتحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر .

وبتاريخ 14/10/2021 تقدم دفاع المستأنف بمذكرة توضيحية جاء فيها ان المستأنف عليها بالرغم من جاهزية المشروع رفضت التقدم لمصالحها التجارية من أجل إتمام إجراءات البيع النهائي وأداء الثمن كاملا، وانه رغم إنذارها للحضور وجد المحل مغلق عدة مرات وان المستأنف عليه يقر صراحة برفضه إتمام البيع سواء من خلال دعواه السابقة أو الحالية وهو من تراجع عن تنفيذ العقد وانه سبق للمستأنف عليه أن حصل على تعويض قدره 20.000,00 درهم بمقتضى حكم صادر عن المحكمة المدنية بالدار البيضاء، والتمس الحكم وفق الملتزمات المسطرة بالمقال الإستئنافي وفي جميع ملتزماتها وأرفق المذكرة بصور من محضر إخباري ومقال وحكم .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 04/11/2021 تقدم خلالها دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرض فيها ان العارضة غير متماثلة في تنفيذ الإلتزام وان المستأنف عليه سبق له أن تقدم بدعوى الفسخ مع استرجاع مبلغ التسبيق صدر فيها حكم بعدم قبول الطلب ، مما تكون سبقية البت بحكم فاصل ثابتة والتمس رد الإستئناف الفرعي والحكم وفق الملتزمات المسطرة في المقال الإستئنافي ، فتقرر حجز القضية للمداولة النطق بالقرار لجلسة 02/12/2021.

محكمة الإستئناف

في الإستئناف الأصلي :

حيث تعيب الطاعنة الحكم مجانيته للصواب فيما قضى به، لكونها ليست متماثلة في تنفيذ التزامها، بل أنجزت المشروع وراسلت المستأنف عليه من أجل أداء باقي الثمن دون أن يقوم بذلك ، مما يكون معه في حالة مطل وانه استنادا للفصل 234 من ق.ل.ع يبقى المستأنف عليه ملزما بتنفيذ التزامه أولا وتمسكت بسبقية البت في طلب الفسخ والتعويض بمقتضى حكم سابق وبعدم إثبات المستأنف عليه الأداء بواسطة الشيك المضمون .

لكن ، حيث انه بالرجوع لوثائق الملف وخاصة العقد الرابط بين الطرفين ، يلقى بأن الفصل 7 منه ينص على ان تسليم البقع الأرضية سيتم خلال سنة 2014 ، إلا في حال وجود قوة قاهرة ، والحال ان المستأنفة راسلت المستأنف عليه بعد التاريخ المذكور بتاريخ 14/07/2015 من أجل أداء باقي الثمن وبعد مرور الأجل المحدد في العقد ، وهي الرسالة التي توصل بها بتاريخ 18/09/2015 والمدلى بها من قبله رفقة مذكرته التعقيبية خلال المرحلة الابتدائية لجلسة 16/03/2021 ، مما يفيد بأن المستأنفة هي التي لم تحترم الأجل المحدد في العقد أولا ، فضلا عن انه بالرجوع إلى شهادة الملكية المدلى بها من قبل المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية، يتبين بأن القطعة الأرضية رقم 371 المحيط مساحتها 164.25 متر مربع والمضمنة بالعقد في اسم هشام (س.) وعبد الله (سي.) وليس في اسم المستأنف عليه، وهي الشهادة التي لم تدل المستأنفة بعكس ما ضمن بها أو بأنها لا تتعلق بالقطعة الأرضية موضوع النزاع ، فضلا عن أنها أقرت بتفويت العقار من خلال مذكرتها التعقيبية المدلى بها بجلسة 04/11/2021 عندما أشار من خلالها دفاعها بأن " العارضة ونظرا لرفضه قد فوتت العقار للغير وهو أمر لا يمكن منع العارضة منه قانونا مادام صرح المستأنف عليه برفضه لإتمام البيع للعلل الواهية " ، أما بخصوص الدفع بسبقية البت النازلة ، فإن الثابت من الحكم عدد 6838 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/07/2017 ملف عدد 5035/8202/2017 انه قضى بعدم قبول طلب فسخ عقد الحجز ولم يقض برفضه، مما يجعل النزاع في الموضوع غير محكوم به ولا يمنع سماع الدعوى من جديد للبت في نفس الطلب السابق ، أما بخصوص الدفع بعدم أداء المستأنف عليه لمبلغ التسبيق بواسطة الشيك المضمون، فإن البند 4.2 من العقد يشير إلى أن المستأنف عليه أدى مبلغ التسبيق 385.987,50 درهما بواسطة شيكات بنكية تمت الإشارة إلى مراجعها ومبلغها بالعقد ، وبخصوص الدفع بسبقية البت في الحكم بالتعويض ، فإن الثابت من المقال الإفتتاحي للدعوى ، أن المستأنف عليه التمس من خلاله الحكم لفائدته بمبلغ 250.000,00 درهم كتعويض عن الضرر اللاحق به جراء قيام المستأنفة بتفويت العقار موضوع عقد الحجز دون إعلامه، بالرغم من صدور حكم قضى باستمرارية العقد ، في حين ان التعويض المحكوم به موضوع الحكم 6838 السالف الذكر يتعلق بسبب عدم الوفاء بالإلتزام بتسليم الشقة داخل الأجل المحدد في العقد

، وبذلك يبقى طلب التعويض موضوع الدعوى المائلة مختلف عن طلب التعويض الذي سبق الحكم به ، مما تكون معه موجبات سبقية البث غير متوفرة في النازلة ، لإختلاف موضوع التعويض المحكوم عن موضوع التعويض المطالب به، واستنادا إلى ذلك تبقى جميع الدفوع المثارة من قبل المستأنفة أصليا غير مرتكزة على أساس سليم ويتعين ردها ورد استئنافها مع إبقاء الصائر على عاتقها.

في الإستئناف الفرعي :

حيث التمس المستأنف فرعيا الحكم برفع مبلغ التعويض المحكم به إلى 250.000,00 درهم .

لكن ، حيث ان التعويض المحكوم به يبقى مناسب لحجم الضرر اللاحق به والمتمثل في حرمانه من العقار الذي أبرم عقد حجز بشأنه مع المستأنف عليها فرعيا بسبب تفويته لفائدة الغير وحرمانه من استغلال المبلغ الذي دفعه كتسييق (385.987,50 درهما) من أجل شراء العقار منذ تاريخ إبرام العقد 11/07/2013 وضياع فرصة اقتناء عقار بنفس المواصفات ونفس المبلغ وقت استرداده للمبلغ المذكور ، مما يتعين معه رد الإستئناف الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا

- في الشكل : .

- في الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .