

**La vente du bien à un tiers,
prouvée par l'aveu judiciaire du
promoteur, entraîne la résiliation
du contrat de réservation et la
restitution de l'acompte (CA.
com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64302	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4307
Date de décision 20221004	N° de dossier 2022/8201/3262	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Vente immobilière, Vente à un tiers, Restitution de l'acompte, Résiliation de contrat, Promoteur immobilier, Preuve du paiement, Impossibilité d'exécution, Force probante, Contrat de réservation, Aveu judiciaire	
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 conséquences de l'inexécution par un promoteur de ses obligations. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat aux torts du promoteur et ordonné la restitution de l'acompte versé. L'appelant contestait l'inexécution qui lui était reprochée, soulevant d'une part l'absence de preuve de l'identité entre le bien réservé et celui cédé à un tiers, et d'autre part le défaut de justification du paiement intégral de l'acompte par l'acquéreur. La cour écarte le premier moyen en retenant que le promoteur avait lui-même, dans une procédure antérieure, produit un certificat de propriété établissant un lien incontestable entre le bien litigieux et le titre foncier concerné, ce qui constitue un aveu judiciaire rendant inutile toute mesure d'expertise. Elle rejette également le second moyen en relevant que le reçu unique produit aux débats mentionnait expressément les deux chèques litigieux et que, selon les termes mêmes du contrat, la délivrance d'un tel reçu n'intervenait qu'après l'encaissement effectif des fonds, valant ainsi preuve du paiement intégral. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة (إ. د. س.) بواسطة دفاعها والمؤداة عنه بتاريخ 30/05/2022، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/04/2022 تحت عدد 3913 في الملف عدد 1920/8201/2022 والقاضي بفسخ عقد الحجز المبرم بين الطرفين المتعلق بالشقة الكائنة بمشروع (ت. ر. ا.) بمراكش و المتعلق بشقة [العنوان] مراكش التي أصبحت تحمل الرسم العقاري عدد 263498/04، و بإرجاع المدعى عليها للمدعية مبلغ 50.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب على تاريخ التنفيذ و تحميلها الصائر ورفض طلب النفاذ المعجل.

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنفة بلغت بالحكم المطعون فيه بتاريخ 13/05/2022 حسب البين من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي مما يكون معه الاستئناف الواقع بتاريخ 30/05/2022 حسب تأشيرة كتابة الضبط بالمقال قد وقع داخل الأجل القانوني فيكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان السيدة عائشة (م.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها أبرمت عقد حجز مع شركة (إ. د. س.) حجزت بموجبه شقة بمشروع (ت. ر. ا.) بمراكش (T. R. S) الكائن بمراكش والمتعلق بشقة [العنوان]، والتي أصبحت تحمل رسما عقاريا تحت عدد 04/263498 ، مقابل ثمن إجمالي قدره: 340.000.00 درهم حسب نسخ عقد الحجز وانها سلمت المدعى عليها تسبقا قدره 50.000.00 درهم حسب نسخة الشيكين وكذا وصل الأداء وبعد نزاع طويل بين الطرفين أصدرت المحكمة حكما تحت عدد 4075 بتاريخ 2017/04/11 في الملف عدد 2017/8202/1912 قضى برفض طلبها وفي الطلب المضاد بإلزامها بإتمام البيع مع المدعى عليها. وأنه بعد عرض النزاع على محكمة الاستئناف بالدار البيضاء أصدرت قرارا تحت عدد 3753 بتاريخ 2017/06/21 في الملف عدد 2017/8202/2809 قضى بتأييد الحكم المستأنف وأن المدعى عليها عملت على تفويت الشقة المذكورة للسيد عز الدين (ب.) وأنه استحال عليها إتمام البيع بعد تصرف المدعى عليها في الشقة بالبيع وعدم تنفيذها للقرار الاستئنافي الصادر لمصلحتها والقاضي بتأييد الحكم المستأنف الذي ألزمها بإتمام بيع الشقة موضوع الرسم العقاري أعلاه وأنه يستحيل عليها تنفيذ القرار المذكور بعد تفويت الشقة للأغيار وتقييد رهن عليها من بنك (ت. و.) وقد سبق وتقدمت بطلب استرجاع ثمن البيع صدر بشأنه قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 5290 بتاريخ 2021/11/04 في الملف عدد 2021/8232/4623 قضى بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الطلب لعدم تقديم طلب فسخ العقد قبل التقدم بطلب استرجاع المبلغ المالي، وأن المدعى عليها توصلت من بمبلغ 50.000.00 درهم كتسبيق وتكون ملزمة بإرجاعه مع الفوائد القانونية من تاريخ التسليم الى تاريخ التنفيذ، ملتزمة قبول المقال شكلا والتصريح بارتكازه على أساس سليم وموضوعا الحكم بفسخ عقد الحجز المبرم بينها والمدعى عليها شركة (إ. د. س.) ش م في شخص ممثلها القانوني الذي حجزت بموجبه العارضة شقة بمشروع (ت. ر. ا.) بمراكش (T. R. S) الكائن بمراكش والمتعلق بشقة [العنوان] مراكش، والتي أصبحت تحمل رسما عقاريا تحت عدد 04/263498 مع الحكم على المدعى عليها بإرجاعها لها مبلغ التسبيق المحدد في 50.000.00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ إبرامه إلى غاية التنفيذ والحكم بالنفاذ المعجل لثبوت الضرر والحكم بتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفقت المقال بالوثائق التالية: صورة من عقد حجز وصورة من شيكين وصورة من توصيل وصورة من حكم ابتدائي نسخة من قرار استئنافي وصورة شهادة ملكية وصورة من قرار استئنافي ثاني.

و بناء على إيداء المدعى عليها بمذكرة جوابية بواسطة نائبها بجلسة 22/03/2022 جاء فيها أنه جهة أولى بالرجوع إلى الادعاء كونها قد قامت بتفويت الشقة سيتبين أنه ادعاء يبقى خال من أي إثبات ذلك أنه بالإطلاع على شهادة الملكية المتمسك بها سيتضح أنه ليس بها ما يفيد كونها تنطبق على العقار موضوع العقد ذلك أن العقد لا يتضمن أي رسم عقاري وبذلك فإن الزعم كونها قامت بتفويت الشقة يبقى غير ثابت ومن جهة أخرى فإن المدعية تزعم كونها سلمتها مبلغ 50.000.00 درهم بواسطة شيكين حسب المادة 3 من العقد وأنه حسب نفس المادة فإنه في حالة الأداء بشيك فإن أداءه لا يصير معتبرا إلا بعد استخلاص قيمة الشيك فعليا وتسليم وصل عنه وأن المدعية لم تدلي تعريضا لمزاعمها بالأداء سوى بوصل واحد وعليه ومن خلال ما سبق يتبين أن مزاعم المدعية لا أساس لها، ملتزمة عدم القبول شكلا وموضوعا التصريح برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر.

و بناء على إيداء المدعية بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبها بجلسة 05/04/2022 جاء فيها أن شهادة الملكية المدلى بها تفيد أن الشقة أصبحت في اسم شخص آخر وأن كل الدفع المثاره تتعارض مع مقتضيات الفصل 5 من م ق م الذي يوجب أن يكون التقاضي بحسن نية، لكون وثائق الملف تتضمن عكس تلك المزاعم وأنه وكما هو معلوم فشواهد الملكية لا تتضمن عادة العنوان الكامل للعقار موضوع العقار المعني بها وأن عقد الحجز لما أبرم سنة 2013 فالرسم العقاري المتعلق بالشقة لم ينجز بعد وأن المدعى عليها اقرت قضائيا في نزاعها معها بمقتضى مذكرتها الجوابية والمرفقة بمقال مضاد والمدلى بها بجلسة 2017/03/15 في الملف عدد 2017/8202/1912 والمرفقة بنفس شهادة الملكية المنازع فيها كونها مدينة لها بمبلغ 50.000.00 درهم الذي تسلمته منها على سبيل التسبيق وأنه بالرجوع إلى ملتزم المدعى عليها في الشق المتعلق بالمقال المضاد المذكور فقد ورد فيه بالحرف ما يلي "الحكم على المدعى على السيدة عائشة (م.) بإتمام بيع الشقة موضوع عقد الحجز المؤرخ في 2013/07/05 الكائن بمراكش الحامل للمراجع التالية [العنوان] ذات الرسم العقاري 04/263498 بعد أداء باقي الثمن وأنه برجوع المحكمة لشهادة الملكية المدلى بها في الملف وكذا المقال المضاد الصادر عنها في الملف المذكور أعلاه، سيلاحظ أن الموضوع يتعلق بنفس العقار ذي الرسم العقاري عدد 04/263498 وب نفس العنوان وب نفس تاريخ العقد وأنه بخصوص ادلائها بوصل واحد عوض وصلين، فالوصل المذكور يتضمن الشكين معا وبقيمة 25.000.00 درهم لكل منهما وأنه بخصوص عدم الادلاء بما يفيد صرف الشيكات المسلمة للمدعى عليها، فقد اقرت مرة أخرى بتوصلها بمبلغ 50.000.00 درهم من ثمن البيع بمقتضى مذكرتها كما اقرت بإنجاز الرسم العقاري ولم تنازع في إصدارها لحكم بإتمام البيع في مواجهتها وأنه وأمام الإقرار القضائي الوارد وفقا لمقتضيات الفصل 405 من ق ل ع، فانه يتعين تبعا لذلك التصريح برد مزاعم المدعى عليها لعدم جديتها، والحكم وفق مطالبها لعدالتها. وأرفقت المذكرة بنسخة من مذكرة جوابية مع مقال مضاد للمدعى عليها و نسخة من انذار موجه لها.

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته شركة (إ. د. س.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف أن المحكمة اعتمدت فيما انتهت له على ما اعتبرته، إقرارات قضائية من العارضة. وأنه للتأكد كون الشقة نفسها هي نفس الشقة المدلى بشهادة ملكيتها فانه ينبغي اجراء خبرة عقارية كما أنها تنازع في أداء مبلغ 25.000,00 درهم لعدم الإدلاء بوصل يفيد أداء المبلغ المذكور، ذلك أن تحرير العقد يكون سابقا عن الأداء. وأن الوصل يسلم عند تسليم الشيك فعليا. و أن المستأنف عليها لم تدل بوصل يفيد التوصل بالشيك الثاني الحامل لمبلغ 25.000.00 درهم. والتمست لاجل ما ذكر الأمر بإجراء خبرة عقارية للتأكد كون العقار موضوع الدعوى لم يفوت بعد أو العكس. و حفظ حقا في التعقيب. و احتياطا تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله و ذلك بالحكم بإرجاع مبلغ 25.000,00 درهم ورفض الفوائد القانونية وجعل الصائر بالنسبة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 12/07/2022 جاء فيها ان الاقرارات القضائية الصادرة عن المستأنفة تعد حجة كافية على تفويت الشقة التي تم حجزها من طرف العارضة، كما تعد قرينة قاطعة غير قابلة لإثبات العكس على استحالة تنفيذ الحكم الصادر لفائدة المستأنفة وأبرام عقد على عقار سبق التعاقد بشأنه مع الغير. و أن الإقرار القضائي حجة على اثبات الالتزام وهو لا يحتاج حجة تعززه. و أن الدفع بإجراء خبرة للتأكد من كون الشقة التي تم تفويتها هي نفسها التي تم حجزها او

التعاقد بشأنها مع العارضة دفع غير وجيه لكون شهادة الملكية المدلى بها رفقة المقال المضاد للمدعية في دعوى سابقة تحمل نفس رقم الرسم العقاري وهي حجة قاطعة غير قابلة لإثبات العكس، كما انه ليس هناك خلاف تقني يستدعي اجراء خبرة. وأن الدفع بعدم الادلاء بوصل يحمل مقابل الشيكين اللذان تم سحبهما للمستأنفة والذي يحمل كل منهما مبلغ 25.000.00 درهم دفع غير وجيه هو الاخر اذ سبق الإدلاء بوصل يحمل رقمي الشيكين المذكورين وبمبلغ 25.000.00 درهم، و أن الغاية من استئناف المستأنفة المماثلة لا غير، مما يتعين معه رده والقول بتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما انتهى اليه.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستانفة بواسطة دفاعها بجلسة 13/09/2022 جاء فيها أن مزاعم المستأنف عليها تبقى غير ذات أساس. ذلك أن الخبرة العقارية هي التي تبقى كفيلة بتحديد ما إذا كانت شقة المدعية قد فوتت فعلا من عدمها. كما أنه بالرجوع للوصلين المتمسك بهما للدعاء بوقوع الأداء سيتضح أنهما يتضمنان إشارة صريحة في أسفلهم كون الأداء لا يعتبر فعليا إلا بعد التمكن من استخلاص قيمة الشيكين. وأن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد الاقتطاع الفعلي لقيمة الشيكين من حسابها. والتمست لاجل ما ذكر الحكم وفق ملتسماتها المضمنة بالمقال الاستئنافي .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 13/09/2022 حضرها الأستاذ (ج.) عن الأستاذ (ل.) وأدلى بمذكرة تعقيبية حازت الأستاذة (و.) عن الأستاذ (خ.) نسخة منه. فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 04/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث أسست الطاعنة استئنافها للحكم المطعون فيه على منازعتها في المبلغ المؤدى لعدم الإدلاء من طرف المستأنفة بوصل يفيد التوصل بالشيك الثاني الحامل لمبلغ 25 ألف درهم ومن جهة أخرى أن المحكمة المطعون في حكمها اعتمدت على إقرارها والحال أنه للتأكد من كون الشقة هي نفسها تلك المباعة فإنه يتعين إجراء خبرة عقارية. لذلك التمسست أساسا الأمر بإجراء خبرة عقارية للتأكد من كون العقار موضوع الدعوى لم يقوب بعد واحتياطيا تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بالحكم بإرجاع مبلغ 25 ألف درهم للمستأنفة فقط مع رفض الفوائد القانونية وجعل الصائر بالنسبة.

لكن، حيث إن المحكمة برجعها لوثائق الملف وخلافا لما نعتته المستأنفة فإن البين من شهادة الملكية العقارية المستدل بها من طرف المستأنف عليها والمتعلقة بالرسم العقاري عدد 263498/04 أن هذا العقار مسجل باسم الغير (عز الدين (ب.)) ومقيد عليه رهن لفائدة مؤسسة بنكية (بنك (ت. و.)) كما أن المستأنفة سبق وأدلت بمذكرة جوابية تقر من خلالها أنها أسست رسما عقاريا خاصا بالشقة المباعة تحت نفس الرقم 263498/04 وهو ما يعد معه إقرارا من جهتها بكون الشقة موضوع عقد الحجز الرابط بين الطرفين هي نفسها تلك التي أعيد بيعها لفائدة الغير مما يبقى ما تدفع به لا اساس له وبالتالي فإنه لا حاجة معه لإجراء خبرة عقارية مادام أن إقرار المستأنفة صريح ويتعين بالتالي رد الدفع المثار.

وحيث بخصوص الدفع بكون المستأنف عليها لم تدل بوصل يفيد أداءها مقابل الشيكين لأن تحرير العقد يكون سابقا عن الأداء.... فإنه الثابت من وثائق الملف خاصة الوصل الصادر عن المستأنفة بتاريخ 5/7/2013 يتبين أنها تسلمت من المستأنف عليها شيكين عدد 2183799 وعدد 2183860 مبلغ 25.000 درهم لكل واحد منهما الشيء الذي يعد معه حجة على استخلاصها للمبلغ طبقا للفصل الثالث من عقد الحجز الذي ينص بصفة صريحة على تسليم الوصل بشأن مبلغ التسبيق لا يكون إلا بعد الاستخلاص الفعلي للمبلغ المضمن به مما يكون معه الدفع المثار غير جدير بالاعتبار ويتعين رده.

وحيث تكون الأسباب المسطرة باستئناف الطاعنة غير مبنية على أساس سليم ويتعين ردها.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنفة صائر طعنها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده ويتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.