

**L'aveu judiciaire du vendeur
quant à la réception de chèques
impayés vaut preuve du paiement
partiel du prix et emporte
obligation de restitution en cas
de nullité du contrat (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 66270	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4856
Date de décision 20251008	N° de dossier 2025/8201/2916	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Promoteur immobilier, Preuve du paiement, Obligation de restitution, Nullité du contrat, Inexécution contractuelle, Contrat de réservation immobilier, Chèques revenus impayés, Aveu judiciaire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'étendue de l'obligation de restitution consécutive à l'annulation d'un contrat de réservation immobilière, la cour d'appel de commerce examine la force probante des paiements effectués par chèques. Le tribunal de commerce avait prononcé la nullité du contrat mais n'avait ordonné la restitution que d'une partie des acomptes, écartant les paiements par chèques au motif qu'ils étaient revenus impayés.

La cour retient que l'aveu judiciaire du vendeur quant à la réception des chèques constitue une reconnaissance du versement qui lui est opposable, peu important le sort ultérieur desdits titres. Elle juge que le retour des chèques pour défaut de provision ne libère pas le vendeur, dès lors qu'il lui incombait, en tant que porteur, soit d'en poursuivre le recouvrement par les voies légales, soit de les restituer à l'acquéreur.

En l'absence de preuve de cette restitution, la créance de l'acquéreur est considérée comme établie. Le jugement est par conséquent réformé sur le quantum de la restitution, le vendeur étant condamné à rembourser l'intégralité des sommes dont le paiement est ainsi prouvé, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيد خالد (ر.) بواسطة دفاعه بمقال استثنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 27/05/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/12/2024 تحت عدد 13853 ملف عدد 8888/8201/2024 و القاضي في الشكل : بعدم قبول الدعوى في مواجهة المدعى عليها الثانية و قبولها في الباقي و في الموضوع : ببطلان العقد المؤرخ في 13/10/2017 الرابط بين المدعي خالد (ر.) و المدعى عليها شركة (إ. و.) في شخص ممثلا القانوني و بإرجاع المدعى عليها في شخص ممثلا القانوني لفائدة المدعي مبلغ {30.000.00 درهم} درهم و تحميل المدعى عليها المصاريف و رفض باقي الطلبات.

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا اجلا و صفة و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله

في الموضوع :

بناء على الحكم رقم 3583 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بتاريخ 26/03/2024 في الملف عدد 1073/8201/2024 القاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الملف مع حفظ البت في المصاريف.

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعي بواسطة نائبه بكتابة ضبط هذه المحكمة و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/01/2024 و الذي عرض من خلاله أنه أبرم مع المدعى عليها شركة (إ. و.) عن طريق وكيلتها الأولى شركة (ف. إ.) عقد حجز بتاريخ 2017/10/13 بخصوص الشقة الكائنة بعمارة [العنوان] بوسكورة مساحتها 60 متر مربع ، و ذلك بثمن إجمالي قدره 250.000,00 درهم أدى منه مسبقا مبلغ 180.000,00 درهم حسب التفصيل التالي : 30.000,00 درهم أداه مسبقا حسب المثبت من وكالة انجاز اشغال تحسينات و الذي تم ابراؤه منه بذات الوثيقة و الباقي بموجب ثلاث شيكات مسحوبة على الشركة (ع.)، الأول تحت عدد 0038755 يحمل مبلغا ماليا قدره 40.000,00 درهم والثاني تحت عدد 0038756 يحمل مبلغا ماليا قدره 60.000,00 درهم والثالث تحت عدد 0038757 يحمل مبلغا ماليا قدره 50,000,00 درهم. وحيث إن المدعى عليهما لم ينفذا التزامهما بتمكين العارض من الشقة موضوع عقد الحجز رغم مضي أزيد من ست سنوات عن ابرام عقد الحجز وتسلم مبلغ التسبيق عن البيع دون موجب مشروع. وحيث إن العارض راسل المدعى عليهما من اجل تنفيذ التزامهما بإبرام عقد بيع نهائي بخصوص الشقة موضوع الحجز مع التعبير لهم عن استعداده لأداء باقي الثمن بديوان الموثق الذي يتم تكليفه من قبلهم لإتمام إجراءات التعاقد إلا أنهم لم يستجيبوا رغم مرور الأجل المضروب لهما رغم التوصل. وحيث أن المدعى عليهما امتنعوا عن إتمام إجراءات البيع وتسليم الشقة مما يكون معه العارض مضطرا و محقا في المطالبة بفسخ العقد الرابط بينهما و إرجاع مبلغ 180.000,00 درهم المؤدسلفا مع تعويض عن التماطل قدره 20.000,00 درهم. لأجله إلتمس الحكم بفسخ عقد الحجز المنجز بينه و المدعى عليهما، و الحكم على المدعى عليهما تضامنا بإرجاعهم له مبلغ 180.000,00 درهم، و الحكم بالفوائد القانونية من تاريخ الطلب، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، و تحميل المدعى عليهما الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها الثانية بتاريخ 27/02/2024 و الذي عرضت من خلاله أن الفصل 234 من ق ل ع يفيد " لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا اثبت أنه أدأ و عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون و العرف "، و أن المدعى التزم أولا بأداء مبلغ 15% كتعويض و ثانيا شرط و التزم هو بإيداع الطلب لدى الكتابة، و أن المدعى لم يقيم بإيداع أي طلب استرجاع أو بالأحرى لم يتم أداء مبلغ 15% الناتج عن التزام بعد أي تنازل. و بالتالي أن

المدعي قدم طلب قبل أوانه رغم أنه يدعي أنه قد يكون تنازل. و يكون طلبه غير مقبول وسابق لأوانه بسبب خرق الفصل 234 من ق ل ع. و من جهة أخرى أن المدعي يزعم أداء مبلغ 180.000,00 درهم و 30.000,00 درهم عن الإصلاحات لكنه لم يثبت بتاتا أداء مبلغ 180.000,00 درهم، وليس في الملف ما يفيد أدائه مبلغ 180.000,00 درهم. مما يجدر معه الحكم بعدم قبول طلبه لهذا السبب أيضا. و في الموضوع فإنه خلافا لمزاعم المدعي فإنه لم يسبق له أن أودع أي طلب قصد استرجاع المبالغ وليس بالملف ما يفيد ذلك وهذا وحده يجعل طلبه غير مقبول وفي جميع الحالات غير مرتكز على أي أساس قانوني وجيه.

و بناء على المذكرة الدفع بعدم الإختصاص المدلى بها من طرف المدعى عليها الثانية بواسطة نائبها بتاريخ 12/03/2024 و التي أكدت من خلالها عدم إختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب لفائدة المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء لكون النزاع يتعلق بمعاملة عقارية، و أنها أغفلت الدفع بعدم الإختصاص قبل مناقشة باقي الدفوع الشكلية، غير أنه يمكن للمحكمة أن تثير عدم إختصاصها نوعيا للبت في القضية، طبقا للفصل 16 من قانون المسطرة المدنية. و في الموضوع أكدت ما سبق، و إلتمست رد الدفع بعدم الإختصاص، و في الموضوع الحكم وفق ملتمساتها.

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى رد الدفع بعدم الإختصاص و التصريح بإختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في القضية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 19/03/2024 و الذي عرضت من خلاله أن العقد الرابط بين الطرفين هو عقد تجاري، و أن النشاط الذي تزاوله المدعى عليها هو نشاط تجاري، و بالتالي فإن الإختصاص يبقى لهذه المحكمة طبقا للمادة الخامسة من القانون المحدث للمحاكم التجارية.

و بناء على إعادة إدراج الملف تحت عدد 8888/8201/2024 بعد البت في الإختصاص .

و بناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المدعى عليها الأولى بواسطة نائبها بتاريخ 19/11/2024 ، و التي أفادت فيها أن المدعي لم يدل بما يفيد أدائه لها مبلغ 180.000.00 درهم، و من جهة أخرى أكدت أن المدعي التزم المدعي صراحة بمقتضى عقد الحجز من خلال البند الثاني أو الشرط الثاني منه على أنه في حالة رغبة المدعي في التراجع عن إتمام إجراءات البيع يحق له التقدم لإدارة الشركة وكلية العارضة بطلب صريح للتراجع عن الحجز الذي ستتولى دراسته مع الشركة العارضة بصفتها مالكة للمشروع قصد أخذ موافقتها شريطة أداء المدعي مسبقا مبلغ 15% من مبلغ البيع برمته، وسيتم إسترداد المبالغ المسبقة من طرفه 6 أشهر بعد إيداع طلب التراجع لشركة (ف. إ.)، و أنه طبقا للفصل 234 من قانون الإلتزامات و العقود تبقى الدعوى الحالية سابقة لأوانها. أما بخصوص موضوع الدعوى في حالة تدارك الإخلالات الشكلية التي طالت دعواه وإدلائه بما يفيد إيداعه طلب التراجع عن حجز الشقة وأدائه مبلغ 15% من مبلغ البيع، وكذلك إثباته تسليم العارضة ووكيلتها مبلغ 180,000,00 درهم المزعوم من قبله، ناهيك عن إثباته كونه أدى ثمن بيع الشقة برمته المضمن في عقد الحجز موضوع الدعوى، وعليه حاليا في غياب هذه الوثائق المذكورة، فإنه يتعين القول والحكم برفض الطلب. و إلتمست الحكم بعدم قبول الطلب و إحتياطيا الحكم برفضه.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها الثانية بواسطة نائبها بتاريخ 10/12/2024 ، و التي أكدت من خلالها ما سبق.

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

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بانه أدلى تعزيزا لمقاله بوثيقة عقد الحجز المبرم بينه والمستأنف عليها يتضمن بشكل صريح أداء دفعة أولى مبلغ 50.000,00 درهم ، و إنه أدلى كذلك بوثيقة وكالة لإنجاز أشغال إضافية مبرم بتاريخ 2017/10/13 يفيد أدائه لفائدة المستأنف عليها

مبلغ 30.000,00 درهم : أي ما مجموعه ثمانون ألف درهم (80.000,00 درهم) تضمنت الوثائق الصادرة عن المستأنف عليها ما يفيد أداءها من قبله ، وإنه كذلك فإنه يدلي بصورة لشيكيين بنكيين الأول تحت عدد 5931260 مسحوب على الشركة (ع.) و يتضمن مبلغ 60.000,00 درهم و الثاني مسحوب على نفس المؤسسة البنكية تحت عدد 5931261 و يحمل مبلغ 50.000,00 درهم ، و إن صورة الشيكين البنكيين المدلى هما مؤشر عليهما ختم المستأنف عليها الثانية مما يفيد توصلها بهما و استخلاص مقابلهما ، وانه بالنظر إلى المعطيات أعلاه تكون المديونية المدعى بها ثابتة في حق المستأنف عليهما و هو يبرر مطالبه ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به بإرجاع المستأنف عليها الأولى للعارض مبلغ 30.000,00 درهم و تصديا الحكم برفع المبلغ المحكوم به إلى القدر المطالب به ابتدائيا و المحدد في مبلغ 180.000,00 درهم و المثبت بموجب الوثائق المدلى بها في الملف و الحكم له وفق مقاله الافتتاحي للدعوى و تحميل المستأنف عليهما الصائر.

و بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبةها بجلسة 24/09/2025 جاء فيها من جهة أولى فإن ما جاءت به المستأنفة في مقالها على غير أساس ذلك أنها زعمت أنها ا قامت بأداء مبلغ 180000 درهم من المبالغ المالية المستحقة أجل تمكينها من الشقة المحجوزة و الحال أن الثابت من خلال الوثائق المرفقة بالمقال الافتتاحي أدت فقط مبلغ 30000 درهم و بقي في ذمتها تجاهها ما مجموعه 250000 درهم مبلغ الشقة و الإصلاحات التي التزمت بالقيام بها، وان الشيكات التي يدعي المستأنف انها استخلصتها أرجعت من المؤسسة البنكية بدون مؤونة وأنه سبق لها أن طلبت من المستأنف الوفاء بقيمتها إلا أن هذا الأخير امتنع عن ذلك ، و أنه ومن جهة ثانية فإن عقد الحجز الرابط بينها و المستأنف من العقود التبادلية التي يلتزم بمقتضاه كل طرف بأداء التزامه المتفق عليه في صلب العقد ، و انه بالرجوع الى عقد الحجز فقد التزمتها بتمكين المستأنف من الشقة السكنية الكائنة بمشروع [العنوان] بوسكورة في مقابل التزام هذا الأخير بأداء ثمن تفوق عليه و مبلغ الإصلاحات البالغ مجموعها 280000 درهم وحيث أن المستأنف لم يؤدي الا مبلغ 30000 درهم مما يبقى في ذمته تجاهها مبلغ 250000 درهم ، و أنه وأمام عدم أداء المستأنف لثمن الشقة كامل فإن من حقها الامتناع عن ابرام العقد النهائي معه وذلك استنادا للفصل 235 من ظهير الالتزامات و العقود ، و أنه ومن جهة ثالثة فالدعوى نازلة الحال سابقة لأوانها، لكون المستأنف كما اسلفت لم يؤدي ما اتفق عليه مع العارضة، وأنه التزم بأداء مبلغ 15 بالمائة كتعويض و إيداع طلب استرجاع المبلغ كتابة لدى العارضة وأنه ليس بالملف ما يفيد قيامه بذلك مما يكون الطلب سابق لأوانه أنه ليس بالملف بما يفيد أداء المبلغ المراد استرجاعه، وان المستأنف اخل بالتزامها العقدي ولم يؤدي ما التزم به مما يكون دعواه سابقة لأوانها، ملتصقا أساسا بعدم قبول المقال واحتياطيا برفض الطلب وجعل الصائر على عاتق الخصم.

و بناء على مذكرة تأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 01/10/2025 يؤكد فيها ما جاء في مقاله الاستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 01/10/2025 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 08/10/2025.

محكمة الإستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه استئنافه المسطرة أعلاه

و حيث صح ما نعه الطاعن بخصوص أدائه للمستأنف عليها مبلغ 180.000 درهم ذلك إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن قد أدلى بما يفيد تسليمه للمستأنف عليها شيكين بمبلغ 60.000 درهم و 50.000 درهم، و أنه لئن لم يدل بما يفيد توصلها بالشيكيين المذكورين للتأكد من صرف المبالغ المضمنة بهما، فإن المستأنف عليها أقرت صراحة في مذكرتها الجوابية بتوصلها بالشيكيين المذكورين بكونهما قد رجعا بدون أداء لعدم توفر المؤونة، و هو ما يشكل إقراراً قضائياً يعتد به قانوناً في ثبوت واقعة التوصل بالشيكيين المذكورين و إن رجوعهما بدون أداء، لسبب عدم توفر المؤونة، لا يعفي المستأنف عليها من واجب سلوك الإجراءات القانونية اللازمة لاستخلاص المبالغ المضمنة بهما، و لا يمكن اعتباره دليلاً على عدم توصلها بالمبالغ، خاصة في غياب الإدلاء بما يفيد إرجاعها للشيكيين المذكورين، مما يجعل واقعة تسلمها لهما ثابتة في حقها. كما إن الطاعن أدلى كذلك بعقد حجز يفيد أداءه مبلغ 50.000 درهم بتاريخ

13/20/3017 كما هو ثابت من العقد المدلى به، و هو ما يعزز واقعة قيامه بأداء مبالغ إضافية لفائدة المستأنف عليها تنفيذاً للعقد موضوع النزاع. و علاوة على ذلك، فقد أدلى الطاعن بوكالة تتعلق بالأشغال الإضافية التي بموجبها تقر المستأنف عليها انها توصلت بمبلغ 30.000 درهم، ، مما يجعل واقعة توصلها بهذا المبلغ ثابتة بدورها. و مادام ان التصريح ببطان العقد ، يقتضي استرداد كل ما دفع تنفيذاً للعقد و إنه أمام ثبوت توصل المستأنف عليها بالمبالغ المذكورة أعلاه، و المحددة في مجموع 180.000 درهم، يكون الحكم الابتدائي الذي اقتصر على الحكم للطاعن بمبلغ 30.000 درهم فقط غير مرتكز على أساس سليم، لعدم أخذه بعين الاعتبار باقي المبالغ الثابت دفعها بمقتضى الشيكات، و عقد الحجز، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 180.000 درهم و تأييده في الباقي و تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره و تعديل الحكم المستأنف و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 180.000 درهم و تأييده في الباقي و تحميل المستأنف عليها الصائر.