

**Le contrat de réservation d'un bien immobilier non conclu dans les formes de la VEFA est soumis au droit commun, justifiant sa résolution en cas de modification substantielle de la superficie convenue (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71752	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1432
<b>Date de décision</b> 20190402	<b>N° de dossier</b> 2019/8202/950	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), Restitution de l'acompte, Résolution du contrat, Qualification du contrat, Modification substantielle de la superficie, Inexécution de l'obligation, Formalisme contractuel, Droit commun des contrats, Dommages et intérêts, Contrat de réservation	
<b>Base légale</b> Article(s) : 259 - 618-3 - 618-12 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> 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 se prononce sur la qualification d'un tel acte et les conséquences de l'inexécution par le promoteur de ses obligations. Le tribunal de commerce avait ordonné la restitution de l'acompte versé et l'allocation de dommages-intérêts au profit des acquéreurs. L'appelant soutenait que l'acte, qualifié de simple reçu de réservation, devait être requalifié en contrat préliminaire de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement et, partant, être déclaré nul pour vice de forme au visa de l'article 618-3 du dahir des obligations et des contrats. La cour écarte ce moyen en retenant que l'acte litigieux ne répond pas aux exigences de formalisme impératives prévues pour la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement et relève par conséquent du droit commun des obligations. La cour constate que le promoteur, en modifiant unilatéralement la superficie du lot, a rendu impossible l'exécution de son obligation principale. Cette inexécution justifie la résolution du contrat à ses torts en application de l'article 259 du même dahir, ainsi que l'obligation de restituer l'acompte perçu. Le jugement entrepris est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (ج. م.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 6/2/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 12076 بتاريخ 12/12/2018 في الملف عدد 3459/8202/2018 و القاضي في منطوقه :

في الشكل : بقبول الدعوى.

في الموضوع : بفسخ عقد الحجز المتعلق بشراء البقعة رقم 37 ذات المساحة 233 متر بمشروع المدعى عليها المسمى (ب. أ.) المبرم بتاريخ 12/10/2012 بين السيد حسن (ع.) و السيدة: رببعة (د.) من جهة وبين شركة (ج. م.) في شخص ممثلها القانوني من جهة أخرى ، وإرجاع هذه الأخيرة لفائدة المدعيين المذكورين مبلغ التسييق المحدد في خمسمائة ألف درهم (500.000,00) درهم، و بأدائها لها تعويض عن الضرر محدد في مبلغ: 30.000,00 درهم و بتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات.

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدين حسن (ع.) و رببعة (د.) تقدما بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 30/3/2018 يعرضان فيه أنهما وقعا مع المدعى عليها اتفاقا حجزا بموجبه البقعة رقم 37 مخصصة لتشييد فيلا وذلك في إطار مشروع أسمته المدعى عليها (ب. أ.) وأنهما في إطار حجز هذه البقعة دفعا للمدعى عليها مبلغ 500.000 درهم بعدما تم تحديد الثمن الإجمالي للبقعة في مبلغ 1.677.600,00 درهم و أن مساحة البقعة المتفق عليها في العقد محددة في 233 متر مربع غير أنهما فوجئا في التصميم النهائي أن البقعة المتفق عليها أصبحت مساحتها 352 متر مربع، و هو ما رفضاه لأن المساحة الثانية لا تناسبهما و لا تتماشى مع إمكانياتهما والمساحة التي يريانهما مناسبة و أنهما أنذرا المدعى عليها بالوفاء بالتزامها أو إرجاع المبلغ المسبق و الكل داخل أجل 15 يوما وأجابت المدعى عليها على الإنذار وأقرت بالمساحة التي انتهت إليها البقعة المتفق عليها لكنها في الوقت ذاته رفضت إرجاع المبلغ المسبق بعد عدة محاولات و أن تنفيذ الالتزام المتعلق بذات البقعة أصبح من جهة المدعى عليها غير ممكن وطبقا للفصل 259 ق.ل.ع يلتزمان الحكم بفسخ الاتفاق المبرم بينهما والمدعى عليها بتاريخ 19/10/2012 والحكم عليها بإرجاعها لهما مبلغ المسبق المحدد في 500.000 درهم وبأدائها لهما مبلغ 50.000 درهم تعويضا عن الضرر المترتب عن عدم وفائها بالتزامها ويجعل الحكم مشمولاً بالنفاز المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر، وأرفق المقال باتفاق وصورة لشيك وإنذار مع محضر تبليغه ونسخة من جواب.

و بجلسة 09/05/2018 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية تمسكت فيها بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية على اعتبار أن المدعيان لا تتوفر فيهما صفة التاجر فضلا عن كون مناط الدعوى إتمام بيع عقار الذي توطره مقتضيات القانون المدني.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي والتصريح باختصاصها نوعيا للبت في الدعوى بحكم

مستقل.

وبناء على الحكم رقم 795 الصادر بتاريخ 23/05/2018 والقاضي باختصاصها نوعيا للبت في الدعوى مع حفظ البت في الصائر.

وبناء على القرار الاستئنافي عدد 3995 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 10/09/2018 في الملف رقم 4500/8227/018 والقاضي بتأييد الحكم المستأنف مع إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص بدون صائر. وبناء على إحالة الملف على هذه المحكمة للبت فيه طبقا للقانون.

وبناء على إدلاء المدعى عليها بواسطة نائبها بمذكرة جواب بجلسة 28/11/2018 جاء فيها أساسا من حيث الشكل انه تم خرق مقتضيات المادة 3-618 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أن وصل الحجز الابتدائي المدلى به من طرف المدعي مجرد ورقة عرفية لا ترقى إلى مستوى العقد الرسمي المفروض أن تحرر به العقد المذكور سيما افتقاده لأهم العناصر الواجب تضمينها بالعقد الرسمي مما يتعين استبعاده و عدم الركون إليه مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية واحتياطيا في الموضوع أن العارض و بخلاف ما زعمه الطرف المدعي فإنها هيأت له البقعة الأرضية موضوع الحجز إلا ان الخلاف طرأ من حيث المساحة ذلك أنها عرضت عليه بقعة أرضية مساحتها 220 متر مربع محادية للبقعة المطلوبة مع إمكانية مراجعة الثمن و بقعة مساحتها 352 متر مربع بجانب البقعة المذكورة مع اقتراح تخفيض مشجع وجد مهم في ثمن البيع إلا أن الطرف المدعي رفض اقتراحاتها معبرا عن سوء نيته في التراجع عن اتفاق الحجز المذكور و المطالبة بمبلغ التسبيق: 50.000,00 درهم دون أدنى تبرير قانوني خاصة و أن التصاميم المصادق عليها من طرف الجهات المختصة لا يمكن مخالفتها سيما و أن الطرف المدعي كان على علم أن الاتفاق الأولي أبرم على أساس مقترح تصاميم تهيئة من قبل العارض قبل المصادقة عليها من طرف الجهات المختصة و بذلك يتضح و فضلا عن العلم المسبق للطرف المدعي أن تهيئة التصاميم و المصادقة عليها يعزى لجهات إدارية خارج عن إرادة وسلطة العارضة واحتياطيا جدا أنه تم خرق مقتضيات الفصل 12-618 من ق.ل.ع ذلك أن التعويض عن التأخير لا يطبق الا بعد مرور شهر من تاريخ توصل الطرف المخل بالتزاماته بإشعار يوجه إليه من الطرف الآخر بإحدى الطرق المنصوص عليها في الفصل 37 من ق.م.م لذلك تلتزم العارض بعدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا في الموضوع الحكم برفضه.

وبناء على إدلاء المدعين بواسطة نائبهما بمذكرة إسناد النظر بجلسة 05/12/2018.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المستأنف خرق مقتضيات 3-618 ق ل ع أن مناط دعوى المدعي اتمام إجراءات أو فسخ عقد بيع ابتدائي لعقار في طور الإنجاز ولا يخفى على المحكمة أن المشرع نص وبصيغة الوجوب من خلال مقتضيات الفصل 3-618 ق ل ع على أنه يجب أن يحرر عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز اما في محرر رسمي او بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي الى مهنة قانونية منظمة يخولها القانون تحرير العقود ووفق اللائحة المحددة من طرف وزير العدل بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود ووفق اللائحة المحددة من طرف وزير العدل أسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود. وأنه بإطلاع المحكمة على نسخة وصل الحجز الابتدائي المدلى به من طرف المدعي سوف يتبين انه مجرد ورقة عرفية لا ترقى إلى مستوى العقد الرسمي المفروض أن تحرر به العقد المذكور سيما افتقاده لأهم العناصر الواجب تضمينها بالعقد الرسمي مما يكون التصريح باستبعاده و عدم الركون اليه مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية . وأن ما ينبغي توضيحه للمحكمة أن المدعي وبمقتضى وصل حجز بقعة أرضية بمشروع (ب. أ.) وذلك قبل بداية المشروع وذلك على اساس التصاميم التهيئية المعدة من قبلها للمشروع وذلك قبل المصادقة عليها من طرف الجهات المختصة و التي كان الطرف المدعى على علم بها وأنها وبعد حصولها على التصاميم المصادق عليها فيما بعد بادرت الى اتمام المشروع واعدت لكافة زبناءها المطلوب على وجه التقريب وبدون منازعة وأنها

وبخلاف ما زعمه الطرف المدعي فإنها هيأت له بقعة أرضية وموضوع الحجز، إلا أن الخلاف طرأ من حيث المساحة ذلك أنها عرضت عليه بقعة أرضية مساحتها 220 متر مربع محادية للبقعة المطلوبة مع امكانية مراجعة الثمن وبقعة مساحتها 352 متر مربع بجانب البقعة المذكورة مع اقتراح تخفيض مشجع وجد مهم في ثمن البيع إلا أن الطرف المدعي رفض اقتراحات المستأنفة معبرا عن سوء نيته في التراجع عن اتفاق الحجز المذكور والمطالبة بمبلغ التسبيق 50.000.00 درهم دون ادنى تبرير قانوني. خاصة وكما لا يخفى على المحكمة أن التصاميم المصادق عليها من طرف الجهات المختصة لا يمكن مخالفتها سيما وأن الطرف المدعي كان على علم أن الاتفاق الأولي أبرم على أساس مقترح تصاميم مهينة من قبل الطاعن قبل المصادقة عليها من طرف الجهات المختصة وبذلك يتضح للمحكمة وفضلا عن العلم المسبق للطرف المدعي أن تهينة التصاميم و المصادقة عليها يعزى لجهات ادارية خارج عن ارادة وسلطة المستأنفة وبخصوص طلب التعويض خرق مقتضيات الفصل 12-618 م ق ل ع التمس المدعي الحكم لفائدته بتعويض قدره مبلغ 50.000.00 درهم عما زعمه من تاريخ امتناع العارضة في تنفيذ التزامها والحال أن ما ينبغي توضيحه للمحكمة أنه مادام مناط الدعوى يتمحور حول بيع العقار في طور الانجاز فإنه يخضع لمقتضيات المادة 618 م ق ل ع سيما مقتضيات المادة 12 - 618 م ق ل ع التي نظمت جزاء التأخير عن انجاز العقار في الأجل المحدد التي حددته في تعويض بنسبة 1% في السنة سيما وأن هذا التعويض عن التأخير وحسب المادة المذكورة لا يطبق إلا بعد مرور شهر من تاريخ توصل الطرف المحل بالتزاماته بإشعار يوجه إليه من الطرف الآخر بإحدى الطرق المنصوص عليها في الفصل 37 م ق م ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا و موضوعا أساسا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى و احتياطيا بإلغاء الحكم الابتدائي لعدم قانونيته و بعد التصدي الحكم برفض الطلب . و ارفق بنسخة حكم ابتدائي و طي التبليغ .

و حيث بجلسة 12/03/2019 أدلى دفاع المستأنف عليهما بمذكرة جوابية عرضا فيها أن المستأنفة تؤاخذ على الحكم الابتدائي خرق مقتضيات مادتين من الفصل 618 م قانون الالتزامات والعقود وأن مؤاخذاتها ومطاعنها على الحكم الابتدائي وعلى دعوى المستأنف عليهما مردودة وغير ذات أساس من حيث أن العقد المدعى فيه ليس عقد بيع ابتدائي لعقار في طور الانجاز كما نظم القانون وإنما مجرد حجز بقعة أرضية وأن عقد بيع ابتدائي لعقار في طور الانجاز خصه المشرع بشكليات وميدان تطبيق وإجراءات وأجلا وجزاء لا علاقة لها بالعقد الرابط بين طرفي الدعوى الحالية وأن العقد المدعى فيه حاليا و حجز بقعة أرضية و عقد غير المسمى لم يتناول التشريع بمقتضيات خاصة وأن المستأنفة أخلت بالتزاماتها المتعاقد عليها على مستوى البقعة ذاتها ولا على مستوى مساحتها وأنهما اندرا المستأنف عليا بتنفيذ التزامهما ومنحاهما أجلا معقولا لذلك لكن دون جدوى وأن المستأنف عليها أقرت صراحة بإخلالها بالتزامها وعدم قدرتها على الوفاء به وأن المستأنف عليهما مارسا حقها القانوني في طلب الفسخ وارجاع المبلغ المسبق مع التعويض وأن دعواها بالفسخ والتعويض تجد سندها القانوني الواضح في الفصل 259 م قانون الالتزامات والعقود وأن تقدير التعويض في النزاع الحالي متروك للسلطة التقديرية للمحكمة ولا مجال فيه لمقتضيات الفصل 12-618 م قانون الالتزامات والعقود ، ملتزمان عدو قبوله شكلا و موضوعا رد وترك صائره على صاحبه.

و حيث أدرجت القضية بجلسة 19/03/2019 تخلف عنها نائبا الطرفين رغم الإعلام و اعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرر جعلها في المداولة لجلسة 02/04/2019

#### التعليل

حيث أسست الطاعنة استئنافها على الأسباب المبسطة أعلاه .

وحيث إنه خلاف ما أثارته الطاعنة من كون الحكم المطعون فيه خرق مقتضيات المادة 618/3 م قانون الالتزامات و العقود فإنه بالرجوع الى الاتفاق المبرم بين الطرفين يتبين أن المستأنف عليهما سبق أن حجز بقعة أرضية تحت رقم 37 مخصصة لتشبيد فيلا ب(ب.أ.) مساحتها 233 مترا مربعا بموجب وصل حجز ابتدائي ، وعليه فإن الاتفاق المذكور لا يمكن تكييفه على أساس بيع عقار في طور الإنجاز ذلك أن الفقرة الثالثة من الفصل 618 م القانون رقم 12-107 بتغيير و تتميم القانون رقم 00-44 بشأن بيع العقارات في طور الانجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات و العقود نصت أن يرد عقد البيع

الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف مهني ينتمي الى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان في حين أن الاتفاق موضوع النازلة تم بمجرد وصل حجز وعليه فلا مجال للاستدلال بخرق المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه للفصل 618 ق ل ع المشار إليه أعلاه ويتعين لذلك رد السبب المثار بهذا

وحيث ثبت من وثائق الملف وخاصة الإنذار المبلغ الى الطاعنة بتاريخ 12/12/2017 أن هذه الأخيرة أخلت بالتزامها بتسليم المستأنف عليهما البقعة المتفق عليها داخل أجل 15 يوما الممنوح لها بمقتضى الإنذار المذكور خاصة و أن الاتفاق انصب على البقعة رقم 37 الكائنة بمشروع الطاعنة المسمى (ب. أ.). ومساحتها 233 مترا مربعا وتعليل محكمة البداية ما انتهت إليه يكون أن المستأنف عليهما طالما مارسا حقه في طلب الفسخ فإنه يجاب لطلبهما ينسجم مع مقتضيات الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود الذي نص في فقرته الأولى على أنه إذا كان المدين في حالة مطل كان للدائن إجباره على تنفيذ الالتزام مادام تنفيذه ممكنا فإن لم يكن ممكنا جاز للدائن أن يطلب فسخ العقد و له الحق في التعويض في الحالتين . و عليه فمادام أن تنفيذ الطاعنة لالتزامها بتسليم المستأنف عليهما بقعة بنفس المواصفات أصبح مستحيلا بسبب تغيير مساحة البقعة فإنه لم يبق أي مبرر لاستمرار احتفاظ الطاعنة بمبلغ التسبيق كذلك ، وتعليل المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه بكونها – أي الطاعنة – غير متوفرة على أي سند قانوني يبرر استمرارها في قبض مبلغ التسبيق يبقى مسايرا لواقع الملف و مطبقا لصحيح أحكام الفصل 259 ق ل ع الشيء الذي يبقى معه مستند طعن المستأنفة على غير أساس ويتعين لذلك رده مع تأييد الحكم المطعون فيه و تحميلها الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنة الصائر.