

Le contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement doit être conclu par acte authentique ou par acte à date certaine sous peine de nullité (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64625	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4836
Date de décision 20221102	N° de dossier 2022/8232/1683	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vice de forme, Vente en l'état futur d'achèvement, Restitution de l'acompte, Prescription, Nullité du contrat, Formalisme légal, Contrat préliminaire, Application de la loi dans le temps, Acte mixte, Acte authentique	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nullité d'une promesse de vente sous seing privé pour non-respect des conditions de forme et sur la prescription applicable à l'action en restitution. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en nullité et en restitution formée par les héritiers de l'acquéreur. L'appelant soutenait que la promesse, conclue après l'entrée en vigueur de la loi n° 44.00, était nulle faute d'avoir été établie par acte authentique ou par acte à date certaine, et que l'action n'était pas soumise à la prescription quinquennale commerciale. La cour retient que la promesse, conclue postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi précitée, était soumise au formalisme impératif édicté par l'article 618-3 du code des obligations et des contrats, de sorte que son établissement sous seing privé entraîne sa nullité. La cour écarte par ailleurs la prescription quinquennale, rappelant que dans un acte mixte, la prescription commerciale de l'article 5 du code de commerce n'est pas opposable à la partie civile, l'action étant alors soumise au délai de droit commun de quinze ans prévu par l'article 387 du code des obligations et des contrats. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris, prononce la nullité de la promesse de vente et ordonne la restitution de l'acompte versé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنفون بواسطة نائبيهم بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 07/03/2022 يطعنون بمقتضاه في الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 9/12/2021 تحت عدد 12123 في الملف عدد 10106/8201/2021 القاضي علنيا وابتدائيا وحضوريا في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع برفض الطلب مع تحميل رافعيه المصاريف .

في الشكل :

حيث قدم الأستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنفين تقدموا بمقال امام المحكمة التجارية يعرضون فيه بتاريخ 13/10/2021 ، والذي يعرضون فيه أنه بتاريخ 06/09/2011 تعاقدت مورثتهم الهالكة رقية (م.) مع المدعى عليها بمقتضى عقد وعد بالبيع من أجل شراء شقة في طور الإنجاز بأكادير تحت رقم 007L165 بالطابق الأول ، المتكونة من صالة واحدة و غرفتين و مطبخ للأكل، و تم تحديد ثمن المبيع في 945.000,00 درهم ، و أن مورثتهم أدت للمدعى عليها مبلغ 200.000,00 درهم طبقا للبند الثالث من عقد الوعد بالبيع و هو الثابت من وصل الأداء رقم 185594 ، و أن عقد الوعد بالبيع يتعلق بشقة في طور الإنجاز لم يأت محترما لمقتضيات القانون رقم 44.02 و للفصل 618-3 من ق.ل.ع بحيث لم يحرر في محرر رسمي أو بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة يخول لها القانون تحرير العقود، مما يجعله باطلا طبقا للفصل 306 من ق.ل.ع.

و التمسوا الحكم ببطلان عقد الوعد بالبيع العرفي المؤرخ في 06/09/2011 المبرم بين مورثتهم الهالكة رقية (م.) و المدعى عليها ، و بإرجاعها نبلغ التسبيق المحدد في 200.000,00 درهم مع النفاذ المعجل و تحميلها الصائر.

و أرفقوا مقالهم بصورة من رسم إرائة مضمن بكتاش التركات رقم 129 تحت عدد 107 صحيفة 173 بتاريخ 09/01/2013 توثيق طنجة، و عقد وعد بالبيع، و توصيل الأداء.

و بناء على المذكرة الجوابية التي تقدمت بها المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 02/12/2021 و التي عرضت فيها أن الدعوى طالها التقدم الخمسي بين تاريخ توقيع عقد الوعد بالبيع في 06/09/2011 و تاريخ رفع الدعوى في 13/10/2021 و أن توصيل الأداء المدلى به لا يرقى إلى حجة لعدم توقيعه من طرف العارضة .

و التمسست الحكم برفض الطلب.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنفون مستنديين على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعنون بخصوص تعليل الحكم المستأنف انه تعليل فاسد وناقص الموازي لانعدامه بل الادهي من ذلك هو تعليل فيه انكار للعدالة على اعتبار ان عقد الوعد بالبيع العرفي المتعلق بعقار في طور الإنجاز الذي ابرم ما بين مورثة المستأنفين والمستأنف عليها جاء بتاريخ 06/09/2011 في حين ان القانون رقم 44.00 الصادر بتنفيذ ظهير شريف رقم 1.02.309 المتعلق ببيع العقارات في طور الانجاز دخل حيز التنفيذ بتاريخ 03/10/2002 بمعنى ان هذا العقد هو خاضع لهذا القانون ما دام انه جاء بعد صدوره بمدة 9 سنوات وبالتالي فان موجبات بطلان عقد وعد بالبيع المنعقد ما بين مورثة المستأنفين والمستأنف عليها موجبات قانونية مادام انه لم يحرر في عقد رسمي او بموجب عقد ثابت التاريخ من قبل مهني ينتمي الى مهنة قانونية يخول لها القانون تحرير العقود مما يجعل الحكم المستأنف لم يجعل لحكمه أساس قانوني سليم عندما انكر ان العقد غير خاضع للقانون 44.00 مما يستوجب معه الغاؤه

لذلك يلتمسون الغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم من جديد وفق الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر .

وادلوا بنسخة من الحكم .

وبجلسة 01/06/2022 ادلت المستأنف عليها بمذكرة جوابية عرض من خلالها انها تود الإشارة الى كون الدعوى الحالية قد طالها التقادم الخمسي بالنظر لتاريخ توقيع عقد الوعد بالبيع على فرض صحته وللمدة الفاصلة بين ابرامه وتاريخ إيداع المقال الافتتاحي للدعوى على التوالي بتاريخ 06/9/2011 وتاريخ 13/10/2021 هذا من جهة ومن جهة ثانية وبالرجوع الى الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفين سيتبين لها ان هاته الوثائق لاحجية لها بخصوص مناط الدعوى موضوع الاستئناف الحالي ذلك ان ما ادلى به ورثة الهالكة السيدة رقية (م.) من الوثيقة تحت عنوان توصيل الأداء تحمل عبارة *ce reçu n'est définitif qu' après encaissement effectif du chèque* وعدم توقيعه من لدن *le caissier* يجعله لا يرقى الى حجة بخصوص الطلب موضوع الاستئناف الحالي وانه في جميع الأحوال فان نفس التوصيل يتضمن عبارة *sera prélevé des sommes versées par le client* وانه يبقى طلب المستأنفين الحالي خارقا لمقتضيات الفصول 1 و32 من ق م م والفصول 399 و417 و426 من ق ل ع.

لذلك تلتمس رد الاستئناف الحالي والحكم والتصريح تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي المستأنف.

وبجلسة 06/07/2022 ادلى نائب المستأنفين بمذكرة تعقيب جاء فيها بخصوص الدفع المتعلق بالتقادم الخمسي فان هذا الدفع لا أساس له من الناحية القانونية على اعتبار ان المادة 5 من مدونة التجارة وان نصت على تقادم الالتزامات الناشئة بمناسبة عمل تجاري بين التجار او بينهم وبين غير التجار بمضي خمس سنوات فانها نصت في فقرتها الأخيرة على استثناء التقادم الخمسي من خلال إقرارها في المادة نفسها اذا وجدت مقتضيات خاصة مخالفة وانه وبناء عليه وما دام ان موضوع الدعوى يتعلق بعقد وعد ببيع شقة للسكن مبرم ما بين مورثة المستأنفين والمستأنف عليها أي ان دعوى متعلقة بالتزام معلق على آجال او شرط او التزام متعلق بدعوى الضمان او الاستحقاق وبالتالي فان نازلة الحال لا تتقادم بمضي خمس سنوات لوجود نص خاص يقر بعدم تقادم هكذا دعوى وهو نص المادة 380 من ق ل ع وانه بناء على مقتضيات المادة المذكورة تقدم على مقتضيات المادة 5 من مدونة التجارة ما دامت هاته الأخيرة استثنيت في فقرتها الأخيرة على ان الآجال للتقادم التي تنص عليه في 5 سنوات ما لم تنص مقتضيات خاصة بخلاف ذلك وبالتالي فان دعوى المستأنفين لم يطلها التقادم وان هاته القاعدة القانونية هي المسيدة من قبل محكمة النقض عبر العديد من قراراتها المتواترة على سبيل المثال القرار الصادر تحت عدد 381 في الملف عدد 624/3/1/2012 وان الحكم المستأنف عندما استبعد في تعليقه دفع المستأنف عليها المتعلق بالتقادم الخمسي بناء على المادة 5 من مدونة التجارة معتمدا على مقتضيات المادة 380 من ق ل ع فان تعليقه جاء صائبا ومعللا تعليلا سليما وبخصوص رد الدفع الشكلي لانعدام أساسه القانوني بناء على مقتضيات المادة 1 و32 من ق م م فان ما اثارته المستأنف عليها لا أساس له من الناحية القانونية على اعتبار ان واقعة تعاقد مورث المستأنفين والمستأنف عليها ثابتة لا من خلال عقد وعد البيع العرفي محل بطلان هذا ناهيك على أدائها للمستأنف عليها مبلغ 200.000 درهم الثابت من خلال الوصل المرفق بعريضة دعوى وبخصوص دفع المستأنف عليها ان عدم توقيع محاسبها على وصل الأداء فانه دفع يفيد تقاضيهما سوء نية بمفهوم ومنطوق المادة 5 من ق م م على اعتبار انها سبق لها وان اندرت مورث المستأنفين من اجل اتمام إجراءات البيع داخل اجل 15 يوما من تاريخ

التوصل ، وانه باطلاع المحكمة على الإنذار الذي توصل به المستأنفين سيتضح لها انه متضمن إقرار المستأنف عليها بتوصلها بتسبيق من خلال مطالبة مورثة المستأنفين بإتمام إجراءات بيع الشقة مما يستوجب معه رد هذا الدفع لانعدام أساسه القانوني .

لذلك يلتمسون الحكم وفق الملتمساتهم المضمنة بمقالهم الاستئنافي .

وادلوا بصورة من قرار محكمة النقض وصورة من انذار .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 12/10/2022 وتخلف نائب المستأنفين وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنفون في استئنافهم على الأسباب المفصلة أعلاه

و حيث تمسك المستأنفون بكون مبررات بطلان عقد البيع المبرم بين مورثهم و المستأنف عليها قائمة لتحريره بطريقة مخالفة للقانون رقم 44.00 و ذلك ما دام أن العقد حرر بتاريخ 06/09/2011 و القانون المذكور دخل حيز التنفيذ بتاريخ 03/10/2002 .

و حيث إنه و خلافا لما ذهب إليه الحكم المستأنف من كون العقد موضوع طلب البطلان لا يخضع لمقتضيات القانون رقم 44.00 المطبق على بيع العقار في طور الإنجاز فإن الثابت بأن العقد حرر بين مورثة المستأنفين و المستأنف عليها بتاريخ 06/09/2011 في حين أن القانون رقم 44.00 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309 بتاريخ 03/10/2002 دخل حيز التنفيذ منذ سنة 2022 أي قبل تحرير العقد بسنوات ، مما يجعل النزاع بين الطرفين خاضعا لمقتضيات القانون المذكور .

و حيث ينص العقد موضوع طلب البطلان على أنه عقد وعد بالبيع و حسب الفصل 618-3 من ق.ل.ع فإنه يجب أن يرد عقد البيع الأبتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة و يخول لها قانونا تحرير العقود و ذلك تحت طائلة البطلان و على هذا الأساس فإن العقد موضوع النزاع يبقى محررا بطريقة مخالفة للقانون ، مما يجعله عقدا باطلا .

و حيث أنه لا مجال أمام المستأنف عليها للتمسك بتقادم دعوى المستأنفين استنادا لمقتضيات المادة 5 من مدونة التجارة لأن الأمر يتعلق بنزاع مختلط قائم بين طرف مدني و طرف تاجر و حسب المادة 5 من مدونة التجارة فإنه لا يمكن في الأعمال المختلطة مواجهة الطرف المدني بقواعد القانون التجاري ما لم ينص مقتضى خاص على خلاف ذلك و عليه فلا يواجه المستأنفون بالتقادم الخمسي المنصوص عليه في المادة 5 من مدونة التجارة و عليه فإن الفصل 387 من ق.ل.ع هو الواجب التطبيق و الذي يحدد أجل تقادم الدعاوي الناتجة عن الإلتزام في خمسة عشرة سنة و عليه فإن التقادم يبقى بدون محل و يتوجب رد الدفع .

و حيث إن وصل الأداء الصادر عن المستأنف عليها موقع من طرف المكلف بالصندوق كما أنه يحمل مراجع عملية الأداء و التي هي نفسها المشار إليها بعقد الوعد بالبيع و التي تثبت قيام مورثة المستأنفين بأداء مبلغ 200000.00 درهم لفائدة المستأنف عليها .

و حيث يتعين لأجل ما سبق تحليله التصريح بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد ببطلان عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 06/09/2011 المبرم ما بين مورثة المستأنفين و المستأنف عليها مع الحكم على الأخيرة بإرجاع مبلغ التسبيق المحدد في 200.000.00 درهم و تحميلها الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم بطلان عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 06/09/2011 المبرم ما بين مورثه المستأنفين و المستأنف عليها مع الحكم على المستأنف عليها بإرجاع مبلغ التسبيق المحدد في 200000.00 درهم مع تحميلها الصائر .