

**Promesse de vente d'immeuble :  
la vente du bien à un tiers par le  
promettant constitue une faute  
justifiant la résolution du  
contrat, la restitution de  
l'acompte et l'allocation de  
dommages-intérêts (CA. com.  
Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64168	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3700
<b>Date de décision</b> 20220728	<b>N° de dossier</b> 2022/8232/1825	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Vente à un tiers, Titre foncier, Restitution de l'acompte, Responsabilité contractuelle, Résolution du contrat, Promesse de vente, Inexécution contractuelle, Faute du promettant, Dommages-intérêts, Appréciation du préjudice	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'une promesse de vente immobilière, la cour d'appel de commerce examine les conditions de l'inexécution contractuelle et l'évaluation du préjudice. Le tribunal de commerce avait ordonné la résolution du contrat aux torts du promettant, la restitution de l'acompte et l'octroi de dommages-intérêts au bénéficiaire. L'appelant principal, le promettant, contestait sa défaillance en invoquant des discordances factuelles entre la promesse et l'acte de vente conclu avec un tiers, ainsi que l'inexécution préalable de ses obligations par le bénéficiaire. Par un appel incident, le bénéficiaire sollicitait la majoration de l'indemnité allouée. La cour retient que la cession du bien à un tiers, dont l'identité est établie par la concordance du titre foncier, constitue une inexécution fautive du promettant qui rend impossible l'exécution de la promesse et le met en demeure de plein droit. Dès lors, le promettant ne peut se prévaloir d'une quelconque défaillance du bénéficiaire. La cour écarte également la demande de majoration du préjudice, estimant le montant accordé en première instance approprié au regard de la faible part du prix versée par le bénéficiaire et de sa tardiveté à agir en justice après la vente au tiers. Le jugement est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ك. ا. ت. ض.) بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 16/03/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 10090 بتاريخ 01/11/2021 في الملف عدد 3957/8201/2021، القاضي بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 17/03/2017 والحكم بإرجاعها لفائدة المدعية مبلغ 117.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم والنفاز المعجل وأداء تعويض قدره 25.000,00 درهم مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات .

كما تقدمت فاطمة الزهراء (س.) بواسطة دفاعها باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 18/05/2022 تستأنف بمقتضاه فرعا الحكم المذكور .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 01/03/2022 وبادرت إلى إستئنافه بتاريخ 16/03/2022 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي المقدم من طرف فاطمة الزهراء (س.) 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 أن فاطمة الزهراء (س.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 12/04/2021 ، عرضت من خلاله أنها أبرمت عقد الوعد بالبيع مع شركة (ك. ا. ت. ض.) بتاريخ 31/3/2017 من أجل شراء الشقة الكائنة بمشروع (ب. ك. س.) ذات الرسم العقاري عدد 63/103291 الملك المسمى 007BGC11611A مساحتها 136 متر مربع بثمن إجمالي قدره 2.340.000.00 درهم، وأن المدعية أدت لفائدة الواعدة بالبيع تسبيقا قدره 117.000.00 درهم طبقا للبند 2.5 من عقد الوعد بالبيع وحسب الثابت من صورة شيك الأداء و الوصل الصادرة عنها و كشف الحساب البنكي المثبت لصرف قيمة ذات الشيك وأن عقد الوعد بالبيع لم يحدد تاريخا محددا لإبرام عقد البيع النهائي في بنده الثامن حيث جعل ذلك رهينا بحصول الواعدة بالبيع على رخصة السكن وأنه عقب تأخر الواعدة بالبيع في الاتصال بالمدعية من أجل إبرام عقد البيع النهائي وبعد مراجعتها لمصالح الواعدة بالبيع فوجئت المدعية بأن المدعى عليها قامت ببيع الشقة المتعاقد بشأنها بتاريخ 08/04/2018 لفائدة كل من السيدة حسنية (ب. ز.) والسيدة أسماء (ب.) حسب الثابت من عقد البيع التوثيقي وشهادة الملكية المدلى بهما وأن ما أقدمت عليه الواعدة بالبيع يعتبر إخلالا تعاقدا موجبا لإثارة مسؤوليتها عن الأضرار اللاحقة بالمدعية خصوصا و أن تنفيذ عقد الوعد بالبيع صار مستحيلا بانتقال ملكية الشقة للأغيار وأن جميع السماعي الحبية التي بذلتها المدعية مع المدعى عليها قصد استرجاع مبلغ التسبيق قد باءت بالفشل آخرها رسالة إنذارية عن طريق مفوض قضائي بلغت بها بتاريخ 07/08/2018 ، وبقيت بدون جدوى وأن المدعية تكبدت أضرارا جسيمة جراء خطأ المدعى عليها الذي حرّمها من الشقة التي قررت شراءها، حيث اضطرت إلى كراء شقة سكنية بالدار البيضاء قصد السكن فيها مؤقتا إلى غاية تسليم الشقة موضوع التعاقد بسومة كرائية شهرية قدرها 5.000 درهم ؛ وانتهى في مقالها بان التمسّت من المحكمة قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم تبعا لذلك على المدعى عليها بإرجاع مبلغ التسبيق التعاقدى و قدره 117.000.00 لفائدة المدعية والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية تعويضا عن الأضرار اللاحقة بها قدره 300.000.00 درهم وشمول الحكم بالفوائد القانونية ابتداء من تاريخ إبرام عقد الوعد بالبيع الى غاية تاريخ الأداء الفعلي وشمول الحكم

بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر ؛ أرفق المقال بصورة طبق الأصل من عقد الوعد بالبيع وصورة طبق الأصل من شيك الأداء تحمل ما يفيد توصل الواعدة بالبيع بأصله وصورة طبق الأصل من الوصل الصادر عن المدعى عليها وصورة طبق الأصل من كشف الحساب البنكي وصورة طبق الأصل من عقد البيع التوثيقي وصورة طبق الأصل من شهادة الملكية وصورة طبق الأصل من رسالة إنذارية مع محضر التبليغ وصورة طبق الأصل من عقد الكراء وصورة طبق الأصل من وصولات أداء الأكرية .

وبناء على مذكرة الدفع بعدم الاختصاص النوعي المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 10/05/2021 جاء فيها أساسا حول الاختصاص النوعي فإن الأساس المعتمد من طرف المدعي بشأن طلبه الحالي يتعارض ومقتضيات المادة الخامسة من القانون المحدث للمحاكم التجارية التي حددت نوع القضايا التي تدخل في اختصاصها نوعيا وبصفة محددة على عكس مقتضيات الفصل 18 من م ق م الذي أوكل للمحاكم الابتدائية العادية الولاية العامة. وحيث بالرجوع إلى مقتضيات المادة الخامسة من قانون إحداث المحاكم التجارية التي جاءت بما يلي "تختص المحاكم التجارية بالنظر في : 1- الدعاوى المتعلقة بالعقود التجارية 2- الدعاوى المتعلقة بالأوراق التجارية 3- الدعاوى التي تنشأ بين التجار والمتعلقة بأعمالهم التجارية 4- النزاعات الناشئة بين الشركاء في شركة تجارية 5- النزاعات المتعلقة بالأصول التجارية" يمكن الاتفاق بين التاجر وغير التاجر على إسناد الاختصاص للمحكمة التجارية فيما قد ينشأ بينهما من نزاع سبب عمل من أعمال التاجر" ، وأن ما جاء في مقتضيات النص القانوني أعلاه يستدعي إثارة ما يلي: أولا إذ اعتبر الطرف المدعي أن العلاقة التعاقدية الذي تربطه بالعارضة تدخل ضمن زمرة العقود التجارية، فإن الأمر يختلف على اعتبار أن المشرع المغربي وما استقر عليه العمل القضائي يحددان بشكل واضح مفهوم العقود التجارية والتي من جملتها كما حددتها مدونة التجارة على سبيل المثال " عقد المقاولة من الباطن أو عقود النقل أو عقود الامتياز التجارية أو عقود الوكالة التجارية والرهن والوكالة بالعمولة" ، وأن الإطار التعاقدية موضوع الدعوى الحالية يختلف عن المفهوم الصريح لمضمون العقود التجارية المحضة ذلك أن عقد الوعد بالبيع له طابع مدني صرف وثانيا إذ اعتبر الطرف المدعي أن الاختصاص ينعقد للمحكمة التجارية من زاوية أن الطرف المدني له الحق في مقاضاة الطرف التجاري أمام الجهة القضائية التي يختارها فإن الأمر مشروط بالزامية أن يكون العمل في حد ذاته له طابع تجاري وبغض النظر عن أطراف العلاقة التعاقدية ناهيك على انعدام أي اتفاق صريح بين الأطراف على إسناد الاختصاص وللنظر في كل النزاعات الناشئة بينهم إلى المحكمة التجارية وأن المدعي ليس له صفة التاجر وهو طرف مدني في الدعوى الحالية و عليه فطبقا لمقتضيات المادة 5 من القانون 95-53 القاضي بإحداث محاكم التجارية الذي يلزم مقاضاة الطرف المدني في الدعوى بشأن نزاع يربطه بتاجر أمام المحكمة المدنية وتكون المحكمة التجارية غير مختصة للبت في النزاع الحالي كون طرفيه تاجر وغير تاجر وما دام لم يتم الاتفاق بينهما على إسناد الاختصاص للمحكمة التجارية وعلاوة على أنه و كما سبق توضيح ذلك فإن موضوع الدعوى الحالية لا علاقة له بالتجارة أو الأعمال التجارية فالأمر يتعلق بوعد بالبيع يستفاد منه أن صفة المدعي مدنية كونه مستهلك وليس تاجرا طبقا لمقتضيات المادة 5 من القانون 95-53 القاضي بإحداث محاكم التجارية، وتنص الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 5 الأنفة الذكر على أنه لا يمكن انعقاد الاختصاص للمحكمة التجارية في حالة وجود غير التاجر إلا بموجب اتفاق صريح بين الأطراف وجاء فيها ما يلي " يمكن من الاتفاق بين التاجر وغير التاجر على إسناد الاختصاص للمحكمة التجارية فيما قد ينشأ بينهما من النزاع بسبب عمل من أعمال التاجر" وأنه من المستقر عليه فقها وقضاء أن الاختصاص النوعي في حالة العقود المختلطة يحدد بطبيعة العمل بالنسبة للمدعي والذي يكون في نازلة الحال ذو طبيعة مدنية محضة، وبالتالي فتكون المحكمة التجارية غير مختصة للبت في النزاع الحالي كون طرفيه هما المدعي عليها -تاجر- والمدعي غير تاجر علاوة على أنه لن يتم الاتفاق بين الأطراف على إسناد الاختصاص للمحكمة التجارية وأن ذلك ما أكدته محكمة الاستئناف التجارية في قرارها عدد 1542/2002 الصادر بتاريخ 04/06/2002 في الملف عدد 13/002/1735 والذي جاء فيه ما يلي " المستقر عليه فقها وقضاء أن الاختصاص النوعي في حالة العقود المختلطة يحدد بطبيعة العمل بالنسبة للمدعي عليه تكون المحكمة التجارية غير مختصة للبت في نزاع طرفيه تاجر وغير تاجر كلما لم يتم الاتفاق بين طرفي النزاع على إسناد الاختصاص لهذه المحكمة. الشق المدني المنصوص عليه في الفصل 9 من قانون إحداث المحاكم التجارية لا يخص أطراف الدعوى وإنما يتعلق بجزء من النزاع إدراج مواعيد استحقاق أخرى غير تلك التي نص عليها المشرع في الفصل 181 من م ت يجعل السند لأمر باطلا ولا يمكن اعتباره ورقة تجارية قابلة للتداول ؛ ملتزمة أساسا في الاختصاص النوعي الحكم والتصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية للنظر في الدعوى الحالية مع إحالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء واحتياطيا حفظ حق المدعي عليها في

تقديم كافة أوجه دفاعها الشكلية و الموضوعية بعد الحكم بعدم الاختصاص النوعي للبت في موضوع الطلب الحالي ؛

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 17/05/2021 الرامية الى التصريح باختصاصها نوعيا للبت في الطلب بحكم مستقل ؛

وبناء على مذكرة جواب مع ملتمس إيقاف البت المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 25/10/2021 جاء فيها أنه سبق لها أن دفعت بانعدام الاختصاص النوعي ملتزمة الحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية مع إحالته على المحكمة الابتدائية المدنية

وبناء على الحكم العارض الصادر بتاريخ 2021/05/31 تحت عدد 1077 القاضي باختصاص المحكمة التجارية نوعيا وحفظ البت في الصائر .

وبناء على القرار الإستئنافي الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 4014 بتاريخ 28/07/2021 ملف عدد 3565/8227/2021 القاضي بتأييد الحكم المستأنف وإرجاع الملف للمحكمة التجارية بالدار البيضاء للإختصاص

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/11/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة الحكم خرق الفصلين 1 و 32 من ق.م.م، لأن الوثائق المدلى بها تنفي مزاعم المستأنف عليها على اعتبار أنها تتناقض ومقتضيات العقد والذي يشير إلى أن مساحة العقار 123 مترا مربع في حين أن عقد الوعد بالبيع يشير إلى 136 متر مربع، كما أن هناك اختلاف الثمن الإجمالي للشقة موضوع البيع وبالرغم من الخرق المذكور لم يقض الحكم المستأنف بعدم قبول الطلب ، كما تعيب الحكم أيضا خرق الفصلين 231 و 259 من ق.ل.ع، لأنه لا وجود لما يفيد مطل الطاعنة أو امتناعها عن تنفيذ التزامها وخرق الفصل 234 من ق.ل.ع لعدم إثبات المستأنف عليه انه أدى أو عرض أن يؤدي ما التزم به. والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم أساسا بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليها الصائر .

وبتاريخ 19/05/2022 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه جاء فيهما أن المستأنفة فوتت الشقة التي اقتنتها وأن البند 8 من العقد يلزم الواعد بالحصول على رخصة السكن والطرف الموعدو بأداء الثمن ولم يتم إشعار العارضة بأداء الثمن ولا بإبرام العقد النهائي، وحول الإستئناف الفرعي فإن التعويض المحكوم به يبقى مجحفا في حقها لأن الضرر الحاصل لها يتمثل في أنها لم تجد بديلا للشقة موضوع الوعد بالبيع بنفس الثمن وانتقالها للعيش إلى مدينة الدار البيضاء لتمكينها من الدراسة في أحد المعاهد وأنها أدلت بعقد الكراء ووصولات الأداء والتمست رد الإستئناف الأصلي مع إبقاء الصائر على رافعه، واعتبار الفرعي بتأييد الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 300.000,00 درهم. وأرفق المذكرة بنسخة حكم .

وبتاريخ 16/06/2022 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية أكدت من خلالها الدفع الواردة بالمقال الإفتتاحي .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 07/07/2022 تقدم خلالها دفاع المستأنف عليها بمذكرة رد التمس من خلالها الحكم وفق ما ورد بالإستئناف الفرعي ، فتقرر حجز القضية للمداولة النطق بالقرار لجلسة 28/07/2022 .

محكمة الإستئناف

في الإستئناف الأصلي :

حيث تعيب الطاعنة شركة (ك. ا. ت. ض.) الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم، لأن ما أدلت به المستأنف عليها لإثبات تفويت

الشقة يتضمن مساحة مختلفة وثمان مختلف .

لكن ، حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنفة سبق لها أن أبرمت وعد بالبيع مع المستأنف عليها يخص الشقة ذات الرسم العقاري عدد 103291/63 وهي نفس الشقة التي تم تفويتها موضوع عقد البيع المدلى به من قبل المستأنف عليها والذي يتضمن نفس الرسم العقاري ، وبذلك فإن تضمين مساحة غير المساحة المشار إليها بعقد الوعد بالبيع أو تغيير للثمان لا يتأتى معه تغيير كون المبيع يبقى منصبا على نفس الرسم العقاري ، سيما وأن المستأنفة لم تعزز دفعها بما يفيد اختلاف الرسم العقاري للشقتين ، مما يتعين معه رد الدفع المذكور .

وحيث انه بخصوص ما تتمسك به الطاعنة من أنها ليست في حالة مطل وان المستأنف عليها هي الملزمة أولا بتنفيذ التزامها يبقى مردود ، لأن الطاعنة لم تسلك مقتضيات الفصل 9 من العقد والذي يخول لها فسخه قبل تفويت الشقة للغير، وبذلك فإنها تبقى هي الملزمة أولا باحترام بنود العقد استنادا للفصل 235 من ق.ل.ع ، مما تبقى معه الدفوع المثارة من قبل المستأنفة عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الإستئناف الفرعي :

حيث تتمسك الطاعنة بالرفع من مبلغ التعويض المحكوم به .

لكن ، حيث أن مبلغ التعويض روعيت فيه قيمة المبلغ المدفوع من قبل المستأنفة فرعيا 117.000,00 درهما والضرر الذي لحق بها جراء حرمانها من المبلغ المذكور طيلة مدة إبرام عقد الوعد بالبيع، أما بالنسبة لباقي الأضرار الأخرى والمتمثلة في عدم تملكها للعقار والحصول على عقار آخر بنفس المواصفات وكراء شقة أخرى ، فإنه يتعين الأخذ بعين الاعتبار في تقدير التعويض أنها لم تدفع للمستأنف عليها فرعيا كامل مبلغ البيع 2.340.000,00 درهم، فضلا عن أنها بدورها تبقى محقة في المطالبة بوضع حد للعقد بدلا من الإنتظار إلى غاية تقديم الدعوى بتاريخ 12/04/2021 سيما وان تفويت الشقة للغير تم بتاريخ 09/04/2018 علاوة على أنها لم تثبت أن شقة بنفس مواصفات الشقة التي أبرمت عقد الوعد بالبيع بشأنها يفوق ثمنها مبلغ الشقة المذكورة، وبذلك يبقى معه التعويض المحكوم به مناسبا لجبر الضرر اللاحق بالمستأنفة ، مما يبقى معه الإستئناف الفرعي غير مرتكز على أساس ويتعين رده وتحميل رافعه الصائر

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل : .

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