

**Promesse de vente : Le promoteur n'ayant pas justifié de l'obtention du permis d'habiter à la date convenue ne peut reprocher à l'acquéreur de ne pas avoir payé le solde du prix, justifiant la résolution du contrat à ses torts (CA. com. Casablanca 2020)**

| <b>Identification</b>                            |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>68711                              | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>1187 |
| <b>Date de décision</b><br>20200312              | <b>N° de dossier</b><br>2019/8202/5496         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>                                  |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Contrats commerciaux, Commercial |  | <b>Mots clés</b><br>Vente d'immeuble, Restitution de l'acompte, Résolution de contrat, Promesse de vente, Permis d'habiter, Obligations réciproques, Exception d'inexécution, Défaut d'exécution du vendeur, Contrat commercial, Clause pénale |                               |
| <b>Base légale</b>                               |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'une promesse de vente immobilière, le tribunal de commerce avait ordonné la restitution de l'acompte versé et alloué des dommages et intérêts à l'acquéreur. Le promoteur appelant soulevait l'exception d'inexécution, arguant que l'acquéreur n'avait pas soldé le prix à l'échéance convenue et que la mise en demeure visant la résolution du contrat, et non son exécution, était inopérante pour caractériser son propre manquement.

La cour écarte ce moyen en relevant que, selon les stipulations contractuelles, le paiement du solde du prix était subordonné à l'obtention préalable du permis d'habiter par le vendeur. Faute pour le promoteur de justifier de l'accomplissement de cette diligence à la date de livraison contractuelle, la cour retient qu'il est seul en état de manquement.

En application de l'article 235 du dahir formant code des obligations et des contrats, elle considère que l'inexécution de l'obligation principale du vendeur rendait son propre moyen tiré de l'exception d'inexécution et sa demande reconventionnelle en application de la clause pénale sans fondement. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (م. د.) بواسطة دفاعها الأستاذ عبد الله (ب.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 01/11/2019، تستأنف بموجبه الحكم عدد 9812 الصادر بتاريخ 25/10/2018 في الملف عدد 9723/8202/2017 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الطلب الاصيلي بفسخ عقد الوعد بالبيع الرابط بينها وبين خنساء (ل.) والمؤرخ في 16/09/2011 وارجاعها لها مبلغ 200.000 درهم عن التسبيق وادائها مبلغ 10.000 درهم عن التعويض، وفي الطلب المقابل برفضه مع ابقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث ان الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 18/10/2019 كما هو ثابت من طي التبليغ وبادرت الى استئنافه بتاريخ 01/11/2019 اي داخل الاجل القانوني، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية، فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليها خنساء (ل.) تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 17/11/2017 بمقال تجارية البيضاء، عرضت فيه أنها أبرمت بتاريخ 16/9/2011 مع المستانفة شركة (م. د.) وعدا بالبيع بخصوص الشقة رقم 017GH21 ومشروعها المسمى مجموعة إقامة (س. د.) الكائنة بمدينة طنجة، وحدد ثمنها الإجمالي في مبلغ 465.000,00 درهم أدت منه العارضة تسبيقا قدره 200.000,00 مقابل التزام المدعى عليها بتسليم الشقة في أجل أقصاه 30/6/2012، غير انه رغم انصرام أكثر من 6 سنوات على تحرير الوعد بالبيع فإنها لم تف بالتزاماتها، رغم المراسلات العديدة ورسالة الانذار، مما اضر بمصالحها، ملتزمة بالحكم بفسخ العقد و إرجاع مبلغ 200.000 درهم و 20.000 درهم كتعويض و شمول الحكم بالنفاذ و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميلها الصائر. وأرفقت المقال بنسخة من العقد و وصولات أداء و إنذار و محضر.

وبعد دفع المدعى عليها بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية للبحث في النزاع بدعوى ان المدعية ليست تاجرة و لا تمارس التجارة، و صدور حكم عارض بتاريخ 14/12/2017 قضى باختصاصها نوعيا للبت في الطلب، ايد استئنافا بمقتضى القرار عدد 2347/2018 بتاريخ 07/05/2018 ادلت بجلسة 27/9/2018 بمذكرة جوابية مع مقال مقابل دفعت من خلالها بأن المدعية لم تدل بأصول الوثائق، ولم تف بالتزامها بأداء باقي مبلغ الشقة عند حلول لأجل في 30/6/2012، مما يخول العارضة الحق في بيع العقار للغير و الاحتفاظ بنسبة 10 في المائة من ثمن البيع كغرامة اتفاقية، و في المقال المقابل فإن بنود العقد تجيز لها فسخ العقد و التصرف في العقار في حال عدم أداء قسط من أقساط ثمن البيع، ما يتعين معه الإشهاد بكون عقد الوعد بالبيع وقع فسخه برغبة المدعى عليها و الحكم باستحقاق المدعى عليها لمبلغ التعويض المحدد في مبلغ 46.500 درهم يخصم من مبلغ التسبيق.

وبتاريخ 25/10/2018، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم فساد التعليل المعد بمثابة انعدامه وعدم الارتكاز على اساس، بدعوى ان الانذار المعتمد عليه لإثبات

مطلها لم يكن موضوعه دعوتها لتنفيذ التزامها وانما المطالبة بالفسخ واسترجاع مبلغ التسبيق المؤدى من طرف المستأنف عليها، في حين ان المدين لا يعتبر في حالة مطل كما جاء في قرار لمحكمة النقض عدد 2512 بتاريخ 22/05/2012 في الملف عدد 2678/1/7/10 لا يعتبر " في حالة مطل ما لم يثبت للمحكمة انه توصل بانذار بالوفاء من الدائن وتقاعس عن تنفيذ من خلال الاجل المحدد" غير ان المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه أصدرت حكمها رغم ان المستأنف عليها لم تنفذ التزامها المتمثل في ادائها متبقي المبلغ المحدد في 365.000 درهم بتاريخ 30/06/2012 حسب المتفق عليه ورغم ان العارضة تقدمت بهذا الدفع معتبر اياه قرينة قانونية قوية على فسخها لعقد الحجز بإرادة منفردة، إلا انها لم تفعل الجزء المتفق عليه في المادة السابعة من العقد المذكور والذي يعطيها الحق في التصرف في العقار مع حقها في الاحتفاظ بنسبة 10% من ثمن البيع، فيكون ترتيبا على ذلك ما قضت به من تعويض عن الضرر ليس له ما يبرره برفض طلبها كذلك، جاء الحكم المستأنف ناقص التعليل المعد بمثابة انعدامه ومخالف لحقيقة النزاع عندما قضى برفض طلبها المقابل لان وثائق الملف وخاصة عقد الحجز تقرر عكس ذلك ، فالمستأنف عليها هي من التزمت حسب مقتضيات المادة الثالثة منه بدفع ثمن البيع في 30/06/2019، اما العارضة فالتزمت بتسليم الشقة عند الانتهاء من الاجراءات الادارية، فيكون قد جانب الصواب حينما اعتبر ان الطاعنة هي الملزومة بتنفيذ التزامها التعاقدى بإتمام اشغال البناء قبل تنفيذ المستأنف عليها لالتزامها المقابل، لان القاعدة في الإلتزامات التبادلية انه لا يجوز لاحد الاطراف ان يباشر الدعوى الناتجة عن الإلتزام إلا اذا تم إثبات اداء او عرض ما تم الإلتزام به، غير ان المحكمة مصدرته قضت برفض طلبها المقابل الرامي الى تفعيل الشرط المتفق عليه وهو الاحتفاظ ب 10% من ثمن البيع رغم عدم ثبوت عدم تنفيذ المستأنف عليها لالتزامها المتمثل في اداء باقي الثمن في الاجل المتفق عليه وفسخها للعقد من جانب منفرد ومن عدم اثباتها لأي تماطل من جانب العارضة خاصة وانه لم يتم انذارها بأجل جديد من اجل تنفيذ التزامها ، مما يتعين معه التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب، وبالغائه كذلك فيما قضى به وبخصوص الطلب المقابل الحكم من جديد وفقه.

وبجلسة 13/02/2020، أدلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوائية تعرض بموجبها ان الاستئناف لا يركز على اساس، ولم يأت بجديد بل تكرار للدفع التي سبقت اثارها خلال المرحلة الابتدائية علما انها ادت المبالغ التي فرض عليها اداؤها، مقابل التزما المستأنفة بتسليم الشقة المتفق عليها في اجل اقصاه هو 30/06/2012 على اقصى تقدير، غير انها لما انتقلت الى طنجة لمعاينة شقتها او المشروع الذي سيقام عليه ما يسمى بإقامات (س. د.)، لم تجد اي مشروع على ارض الواقع، فطلب منها ان تختار شقة اخرى بنفس المواصفات تقريبا بإحدى المدن الاخرى، الشيء الذي رفضته وان محكمة الدرجة الاولى كانت على صواب حينما استجابت لطلبها باعتبار ان جميع المبادرات التي قامت بها من اجل تملك شقتها بالوفاء بسائر التزاماتها غير ان المستأنف عليها لم تف بتعهداتها ولم تدل بما يفيد تعثر المشروع وتعذر اتمام الاشغال لسبب مشروع او بسبب القوة القاهرة، مما يتعين معه تأييد الحكم فيما قضى به بخصوص الطلب الاصلي مع تعديله برفع مبلغ التعويض الى 20.000 درهم وفي الطلب المقابل برفضها الطلب وابقاء الصائر على عاتق المستأنفة .

وحيث ادرج الملف بجلسة 27/02/2020 التي خلالها بمذكرة تعقيبية لدفاع المستأنفة، اكدت من خلالها دفعها الواردة في مقالها الاستئنافي ملتزمة الحكم وفقها، تسلمت نسخة منها الأستاذة (ص.) عن الأستاذ (ح.) واعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة لجلسة 12/03/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الانذار المعتمد عليه لاثبات تماطلها لم يكن موضوعه دعوتها لتنفيذ التزامها، وانما المطالبة بالفسخ واسترجاع مبلغ التسبيق المؤدى من طرف المستأنف عليها التي لم تنفذ التزامها المتمثل في اداء الباقي من ثمن البيع مما يعد قرينة على فسخ عقد الحجز من جانبها بإرادة منفردة ويخول العارضة الحق في تفعيل الفصل 70 من العقد المذكور بالتصرف في العقار مع حقها في الاحتفاظ بنسبة 10% من ثمن البيع.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف، ان المستأنف عليها نفذت التزامها بأداء الدفعات المتفق عليها بموجب الفصل الثالث من عقد الحجز

الرابط بين الطرفين، وأن ما تبقى من ثمن البيع وحسب نفس الفصل وكذا الفصل 7 من ذات العقد أنه يؤدي بتاريخ 30/06/2012 بعد حصول البائعة على رخصة السكن.

وحيث ان الطاعنة لم تدل بما يفيد تنفيذ التزامها داخل الأجل المتفق عليه في العقد الرابط بين الطرفين، مما أصبح معه في حالة مطل، مما تبقى معه المنازعة المثارة من طرفها بخصوص الانذار الذي توصلت به بتاريخ 28/03/2017 غير منتجة ويتعين استبعادها، كما ان دفعها بعدم اداء المستأنف عليها لباقي الثمن مردود، لانها هي الملزمة اولا بتنفيذ التزامها بالحصول على رخصة السكن، وذلك عملا بمقتضيات الفصل 235 من ق.ل.ع.

وحيث مادامت الطاعنة هي من أخلت بالتزامها تبقى مطالبتها بتفعيل الشرط المتفق عليه في الفصل السابع من عقد الحجز موضوع طلبها المقابل في غير محله، مما يكون معه الحكم المستأنف قد صادف الصواب عندما قضى برفضه.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر، رد دفع الطاعنة لعدم ارتكازها على اساس، والتصريح تبعا لذلك برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.