

Résolution de la promesse de vente : le vendeur défaillant ne peut opposer aux héritiers de l'acquéreur la renonciation signée par ce dernier au profit d'un tiers (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58891	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5703
Date de décision 20241120	N° de dossier 2024/8201/3298	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vendeur défaillant, Restitution du prix de vente, Qualité de tiers, Promesse de vente immobilière, Inopposabilité aux héritiers, Héritiers de l'acquéreur, Défaut de livraison, Action en résolution, Acte de renonciation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'une promesse de vente immobilière pour défaut de livraison, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité aux héritiers d'un acte de renonciation souscrit par leur auteur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des ayants droit de l'acquéreur décédé en ordonnant la résolution du contrat et la restitution des sommes versées. L'appelant, promoteur immobilier, soutenait que la résolution était exclue en raison d'un acte par lequel la de cujus aurait, de son vivant, renoncé à l'opération au profit de l'un de ses héritiers, acte qui lierait l'ensemble de la succession. La cour écarte ce moyen en retenant que l'acte de renonciation, à le supposer valable, ne régit que les rapports internes entre la défunte et l'héritier bénéficiaire. Elle juge qu'un tel acte n'est pas opposable à la succession dans ses rapports avec le promoteur, faute pour ce dernier de démontrer que la de cujus l'avait formellement avisé d'une substitution de partie au contrat. Dès lors, les héritiers, agissant en qualité de successeurs universels, conservent leur plein droit de solliciter la résolution pour inexécution des obligations du promoteur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة ب.ك.ه.د. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 31/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/12/2021 تحت عدد 12228 ملف عدد 7541/8201/2021 و القاضي في الشكل: قبول الطلب و في الموضوع: الحكم بفسخ العقد الابتدائي التوثيقي المؤرخ في 2015/04/09 وأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة ياسمينة (ب.) مبلغ 400000 أربعمائة ألف درهم وأدائها لفائدة طارق حكيم (ب.) مبلغ ثمانمائة ألف درهم 800000 وإرجاعها لفائدة ياسمينة (ب.) مبلغ ستة الاف وأربعمائة وخمسة وسبعون درهما 6475 درهم ومبلغ إثنا عشر ألفا وتسعمائة وخمسون درهما 12950 درهم لفائدة طارق حكيم (ب.) وتحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات.

و حيث قدم الاستئناف و وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء جاء فيه أنه بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 2015/04/23 قامت مورثة المدعين بحجز فيلا رقم 502 بمشروع القصبه ديل مار المشيدة فوق الرسم العقاري عدد 53/40672 بمبلغ إجمالي محدد في مبلغ 2000000 درهم أدتها بكامله خارج حسابات الموثقة مبلغ 1500000 درهم حسب الثابت من مضمون التوثيقي الابتدائي المنجز من طرف الموثقة كوثر (ب.) بتاريخ 2015/04/09 ومبلغ 500000 درهم حسب الثابت من الوصل الصادر عن المدعى عليها وأن مورثتهم وافتها المنية بتاريخ 2018/12/20 وخلفت ورثتها زوجها حكيم (ب.) نصيبه 20/5 ، وياسمينة (ب.) نصيبها 20/3 وطارق حكيم (ب.) نصيبه 20/6 ويوسف (ب.) نصيبه 20/6 وأن والد المدعين توفي مما آل نصيبه إلى الورثة وذلك بزيادة 20/2 للمسمى طارق حكيم (ب.) ونفس النسبة لأخيه يوسف (ب.) وبزيادة 20/1 للعارضة ياسمينة (ب.)، مما تصبح المسماة ياسمينة (ب.) نصيبها 20/4 ونصيب كل واحد من إخوانها 20/8 لكل واحد منهما وإن المدعى عليها التزمت بإنجاز عقد البيع النهائي في أجل أقصاه ونهايته 2015/06/31، إلا أن المدعى عليها أخلت بالتزامها ولم تقم بتسليم الفيلا موضوع الدعوى بالتاريخ المتفق عليه بالحصول على شهادة الملكية، وان إخلالها بذلك يجعل العقد مفسوخا بقوة القانون، لذلك التمسوا الحكم بفسخ العقد الابتدائي التوثيقي المؤرخ في 2015/04/09 وإرجاع الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد وإرجاعها المبلغ المدفوع بتمكين ياسمينة (ب.) مبلغ 400000 درهم وتمكين طارق حكيم (ب.) مبلغ 800000 درهم نصيبه إرثا والحكم على المدعى عليها للعارضين تعويضا عن التماطل مبلغ 300000 درهم وإرجاعها مصاريف التسجيل المؤداة في حدود مبلغ 6475 درهم ياسمينة (ب.) ومبلغ 12950 درهم طارق حكيم (ب.) مع النفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على مذكرة مدلى بها من قبل نائب المدعين والذي التمس الادلاء بالوثائق التالية عقد توثيقي وأصل وصل أداء مصاريف التسجيل عن طريق الموثقة ووصل مصادق عليه عن المدعى عليها يفيد توصلها بمبلغ 500000 درهم الباقي وصول أداء مصاريف التسجيل ونسخة مصادق عليها من رسم إرثه للمرحومة فاطمة (ب.) وعبد الحكيم (ب.) وشهادة الملكية.

وبناء على المذكرة المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها والذي أدلى بإشهاد عن التنازل عن وعد بالبيع

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

للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة إن الثابت من تعليل الحكم الابتدائي أن محكمة الدرجة الأولى استجابت لطلب فسخ العقد الابتدائي التوثيقي المؤرخ في 09 أبريل 2015 وأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليهم المبالغ المذكورة أعلاه ، وانه يستفاد من تعليل الحكم المطعون فيه أنه إعتبر أن الإشهاد الصادر عن مورثة المدعين منجز بتاريخ لاحق لوفاتها، و أنه يكون المحرر مخالف للواقع، يعطي الحق للمستأنف عليهم في مطالبة فسخ وعد البيع و رجاء المبلغ المطوب ، و إن تعليل الحكم الابتدائي جاء فاسد التعليل، كما أنه جاء خارقا لمجموعة من النصوص القانونية، و هو ما سيتم بيانه من خلال المناقشة بوعده؛

وفي الوسيلة الأولى للاستئناف: من حيث فساد التعليل الموازي لانعدامه و خرق الفصول من 424 و 425 من قانون الالتزامات و العقود : إن الثابت من تعليل الحكم الابتدائي أن المحكمة استجابت لطلب الفسخ دون التحقق من التاريخ الفعلي لإنجاز الإشهاد الصادر عن مورثة المستأنف عليهم ، وأنه من جهة أولى، أن الإشهاد المدلى به من طرف المستأنفة كان قد شابه خطأ مادي فقط بخصوص تاريخ إنجازهِ حيث تم تضمين تاريخ 04 دجنبر، 2019 ، في حين أن التاريخ الصحيح هو 04 دجنبر 2018 ، وما يثبت هذا الدفع هو التاريخ المضمن من طرف مصالح تصحيح الإمضاءات التابعة لجماعة سيدي بليوط فالمحكمة ستقف على أن التاريخ المضمن هو : 2018 DEC 4 أي 04 دجنبر 2018 ، و من جهة ثانية تدلي العارضة للمحكمة الموقرة بمحضر معاينة مجردة منجز بتاريخ 27 ماي 2024 من طرف المفوض القضائي السيد محمد (أ.) الذي انتقل إلى مقاطعة سيدي بليوط الكائنة ب 150 شارع أنفا الدار البيضاء، لمعاينة سجل المصادقة و تصحيح الإمضاءات و عاين أنه بتاريخ 04 دجنبر 2018 تم توقيع إشهاد ATTESTATION تحت رقم 13349A و هو نفس الرمز المضمن بالإشهاد المدلى به من طرف المستأنفة بالمرحلة الابتدائية ، و من جهة ثالثة، تدلي العارضة بنسخة طبق الأصل من الحكم عدد 5365 الصادر بتاريخ 22 دجنبر 2022 عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في الملف رقم 13349A و الذي قضى بمعاينة فسخ العقد التوثيقي المؤرخ في 09/04/2015 و المتعلق بالفيلاد عدد 502 المتواجدة في المشروع العقاري و السياحي المسمى القصبية دي لمار موضوع الرسم العقاري الأم عدد 53/40672 و تحميل المدعى عليهم الصائر و برفض باقي الطلبات ، وأن الحكم المذكور موضوعه أنه تقدمت المستأنف عليها في مواجهة المستأنف عليهم بمقال رام إلى معاينة فسخ الهالكة فاطمة (ب.) للوعد بالبيع الذي كان يربطها بالمستأنفة موضوع العقد التوثيقي المؤرخ في 09 أبريل 2015 و المتعلق بالفيلاد عدد 502 ، و الذي صدر فيه الحكم المذكور، و أن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، أكدت في تعليلها للحكم بأن الإشهاد بالفسخ الموقع و المصحح بالإمضاء بتاريخ 2018/12/04 من طرف الهالكة فاطمة (ب.) و أكدت بأن هذا التصرف يلزم ورثة الهالكة باعتبارهم خلفا عاما لها مما يتعين معاينة فسخ العقد في إطار الفقرة الأخيرة من الفصل 259 من قانون الالتزامات و العقود ، و إنه تطبيقا للفصلين 424 و 425 من قانون الالتزامات و العقود، مادام أن مورثة المستأنف عليهم قامت بالإشهاد على فسخ وعد البيع قيد حياتها و هو ما يؤكد الحكم المذكور و كذلك المعاينة المجردة المدلى بها ، فإن هذا التصرف ملزم للورثة ، و إنه بناء على ذلك، فإن تعليل الحكم الابتدائي قد جانب الصواب حينما استجاب لطلب الفسخ و الإرجاع و التعويض، مما يتعين معه التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب. و في الوسيلة الثانية للاستئناف: انعدام التعليل و خرق الفصل 393 من قانون الالتزامات و العقود: إن المشرع المغربي أجاز انقضاء الالتزامات التعاقدية إذا ارتضى المتعاقدان التحلل منها و ذلك في الحالات التي يجوز فيها الفسخ بمقتضى القانون، و أتاح لكل طرف مرتبط بعقد من العقود الملزمة لجانبين إمكانية المطالبة بفسخ ذات العقد كلما كان الطرف الآخر راض عن هذا الفسخ حسب الفصل 393 من قانون الالتزامات و العقود ، و كما أن الفصل 397 من قانون الالتزامات و العقود ينص على: يترتب على الإقالة عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها وقت إبرام العقد، و أنه لا يخفى على المحكمة ، أن الإشهاد بالتنازل المؤدي إلى فسخ وعد البيع يلزم الورثة جميعا، مما تكون معه أي طلبات لاحقة غير مستندة على أي أساس قانوني سليم ، و إنه تأسيسا على ما سلف بيانه، يتضح أن الحكم الابتدائي جاء فاسد التعليل الموازي لانعدامه و خارقا لمقتضيات قانونية، ملتصقا بقبول المقال الإستئنافي و موضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي بالحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر الابتدائي والاستئنافي.

و بناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 25/9/2024 جاء فيها إن الدعوى الابتدائية

مقدمة في مواجهة المستأنفة وبحضور الوارث السيد يوسف (ب.) ، وأن الحكم الابتدائي بصفحته الأولى أشار إلى أطراف الدعوى منهم السيد يوسف (ب.) ، و وإن المستأنفة أغفلت أحد أطراف الدعوى ولم تشر في مقالها إلى السيد يوسف (ب.) ، مما يجعل الاستئناف معيبا شكلا ولهذه الغاية وجب عدم قبول الاستئناف شكلا، وانه إثباتا لعدم صحة مضمون الإشهاد فإن المستأنفة باعتبارها شركة لم تدل بما يفيد إبراء ذمتها وتمكين المرحومة من مقابل ما توصلت به من ثمن التفويت وقدره 2.025.900,00 درهم (الأصل مع مصاريف التسجيل) ، وانه يتعين أن المرحومة السيدة فاطمة (ب.) كانت مريضة مرض الموت حسب الثابت من الملف الطبي المرفق صحبته وفاقدة لقواها العقلية، وخضوعها لسيطرة ابنها يوسف (ب.) الممثل القانوني للمستأنفة اعتمادا على تقريره منها ، واستغلال تواجده معها عند خروجها من المستشفى بسبب أن حالتها ميئوسا منها ، مما يكون الإشهاد المعتمد عليه تم إبرامه في مرض موتها قصد حرمان ورتتها العارضين من نصيبهما في متروكها ، وإن العارضين بمقتضاه يلتمسان منكم تأييد المستأنف ورد الاستئناف الأصلي بعلّة أخرى غير العلة المعتمدة ابتدائيا واعتماد مرض الموت وفقا لما ذكر أعلاه وترتيب النتائج القانونية عن ذلك ، والإشهاد للعارضين استأنفهما للحكم الصادر عن حكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2021.12.22 في الملف عدد : 2021/1201/4419 القاضي بنفس العقد التوثيقي المطعون في مضمونه ، والذي وجه مقاله في مواجهة العارضين ووالدهما المرحوم عبد الحكيم (ب.) على أساس أنه لازال على قيد الحياة .وبعنوانه مع العلم أن ممثل الشركة ب.ك.ه.د. السيد يوسف (ب.) أخ شقيق العارضين وله العلم تام أنه والده توفي بتاريخ 2020.06.15 ، ملتسمن بتأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته وبعلة أخرى مرض الموت و البث في الصائر وفقا للقانون و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 30/10/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

و حيث ان الثابت من وثائق الملف ان مناط الدعوى يتعلق بفسخ عقد الحجز من طرف المستأنف عليهم لعدم احترام المستأنفة لالتزاماتها التعاقدية مع ارجاع مبلغ التسبيق الذي تسلمته و لا يتعلق باسترداد مبلغ و مادام ان الطاعنة لم تدلي بما يفيد ان مورثة المستأنف عليهم قيد حياتها قد اشعرتها بإحلال ابنها يوسف (ب.) محلها في عقد الحجز فانه لا يحق لها ان تتمسك بدفع يخص الغير و هو ان المسمى يوسف (ب.) حصل من مورثة المستأنف عليهم بتنازل عن حق الحصول على مبلغ التسبيق طالما ان ذلك يبقى مرتبط بوضع حد للعقد و هو الامر الذي تقدم به المستأنف عليهم بصفتهم ورثة يخول لهم القانون الحلول محل مورثتهم في جميع حقوقها باعتبارهم خلفا عاما لها و الحكم المستأنف في الوقت الذي قضى فيه بفسخ عقد الحجز و ارجاع مبلغ التسبيق للورثة مادام ان المسمى يوسف (ب.) لم يتقدم باي طلب امامها يهم عقد التنازل الذي ادلى بها يكون قد صادف الصواب و ما جاء بالسبب يبقى على غير أساس مما يتعين معه رد ما تمسكت به الطاعنة و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.