

VEFA - Contrat de réservation : caducité et restitution de l'acompte (Cour d'appel de commerce de Casablanca 2022)

Identification			
Ref 29089	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4582
Date de décision 20/10/2022	N° de dossier 2022/8201/339	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés VEFA, Restitution de l'acompte et dommages et intérêts, Durée de validité de 6 mois non renouvelable, Contrat de réservation, Caducité du contrat de réservation	
Base légale Article(s) : 618 al.3 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Caccasablanca.ma	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant en matière de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), a infirmé un jugement du tribunal de commerce ayant déclaré irrecevables les demandes d'un acquéreur, et d'un vendeur, la société promotrice du projet.

L'acquéreur réclamait la résiliation du contrat de réservation et le remboursement de l'acompte, tandis que le vendeur sollicitait des dommages et intérêts pour inexécution contractuelle.

La Cour a fondé sa décision sur l'article 618-3 bis du Code des obligations et des contrats, issu de la loi n°107-12. Ce texte impose au vendeur de proposer un contrat préliminaire à l'acquéreur dans un délai de 6 mois suivant la conclusion du contrat de réservation, sous peine de caducité de ce dernier.

En l'espèce, la société promotrice n'avait pas respecté cette obligation. La Cour a donc prononcé la caducité du contrat de réservation, libérant les parties de leurs engagements. La société a été condamnée à rembourser l'acompte et à verser des dommages et intérêts à l'acquéreur.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 06/10/2022.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون
المسطرة المدنية

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت A.Y بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 30/12/2021، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 7083 بتاريخ 12/07/2021 في الملف عدد 3351/8201/2021 ، القاضي بعدم قبول الطلبين الأصلي والمقابل مع تحميل رافعهما الصائر .

كما تقدمت شركة أقامات السعادة باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 09/03/2022 تستأنف بمقتضاه فرعيا الحكم المذكور .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد أن الطاعنة A.Y بلغت بالحكم المستأنف، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

وحيث ان الاستئناف الفرعي المقدم من طرف شركة إقامات دار السعادة 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 المستأنفة A.Y تقدمت بواسطة محاميها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 15/11/2019 ، عرضت فيه أنه بتاريخ 04/04/2014 حجزت لدى المدعى عليها الشقة الكائنة بالطابق الأول والحاملة للرقم 8 بلوك ب العمارة 27، 23 ج ه في إطار السكن الاقتصادي وذلك بالمشروع المسمى « المحيط الاجتماعي » ، بمبلغ إجمالي قدره 250.000,00 درهم وأن المدعى عليها تسلمت من العارضة مبلغ : 40.000,00 درهم عند التوقيع على عقد الحجز والتزمت بتسليمها الشقة موضوع عقد الحجز داخل أجل أقصاه سنتين، أي أن تاريخ التسليم يجب أن يكون بتاريخ 04/04/2016 ، إلا أنه رغم مرور ما يقارب ست سنوات على إنجاز عقد الحجز لم تتسلم المدعية الشقة المذكورة وأنه كلما راجعت المدعى عليها هذا الشأن إلا وتجد لها مبررا بخصوص عدم تنفيذ التزاماتها وأن المدعية بادرت إلى إنذار المدعى عليها في هذا الشأن وقد توصلت بالإنذار بتاريخ 2019/10/10 وأنه رغم مرور قرابة شهر لم تتلق المدعية أي جواب، وانتهت في مقالها بأن التمسست من المحكمة بقبول مقالها شكلا وموضوعا التصريح بفسخ عقد الحجز عدد : 2014/1626 وتاريخ 04/04/2014 الرابط بين الطرفين والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية مبلغ التسبيق وقدره : 40.000,00 درهم مع تعويض قدره 10.000,00 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، وأرفق المقال بأصل عقد الحجز ونص الإنذار مع محضر تبليغه .

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة لفائدة المدعى عليها بجلسة 2019/12/02 والتي تعرض فيها أنه بالرجوع للبند 15 من العقد الرابط

بين الطرفين تم الاتفاق على إسناد الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء وأنه وفقا لمقتضيات المادة 12 من القانون المحدث للمحاكم التجارية، فإنه يمكن إسناد الاتفاق بين التاجر وغير التاجر على إسناد الاختصاص للمحاكم التجارية وأنه تبعا لذلك فإن اختصاص النظر في النزاع يرجع للمحكمة التجارية بالدار البيضاء وأنه ينبغي التصريح بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء ومن حيث الشكل تسند المدعى عليها للنظر للمحكمة لمراقبة مدى استيفاء المقال الافتتاحي للشروط المطلوبة قانونا تحت طائلة عدم قبول الطلب وأنه لترتيب المطل كان يجب توجيه إنذار يتضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 255 من قلع والتي من بينها تنفيذ الالتزام المقابل وبذلك فإن الإنذار المدلى به يبقى غير منتج لأي أثر، ملتزمة أساسا من حيث الاختصاص النوعي التصريح بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء للنظر في النزاع الحالي وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء وعدم القبول شكلا وموضوعا التصريح برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر، وأرقت بحكم رقم 2328 وحكم رقم 1684 ونسخة لقرار رقم 1211 .

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة لفائدة المدعية لجلسة 2019/12/09 و التي تلتبس فيها الحكم وفق مطالبها

وبناء على ملتبس النيابة العامة الرامي إلى التصريح بعدم الاختصاص النوعي والبت في الدعوى طبقا للقانون.

وبناء على رسالة مرفقة بنموذج « ج » المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 03/05/2021 جاء فيها أنه نيابة عن المدعية تدلي للمحكمة بنموذج « ج » لشركة إقامات السعادة وملتزمة ضمها للملف والحكم وفق الطلب.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعي عليها بواسطة نائبها بجلسة 24/05/2021 جاء فيها في المذكرة الجوابية أن قررت المحكمة الابتدائية إحالة الملف على المحكمة التجارية للإختصاص و أنه بعد إدراج الملف فإن المدعي عليها تجيب على آخر مذكرة مدلى بها من طرف المدعي أمام المحكمة الابتدائية المدنية وتبدي ملاحظاتها أن مقال المدعي قدم أمام المحكمة الابتدائية وكان موجها لرئيسها وأنه بعد إحالة الملف على المحكمة التجارية فإنه بذلك ينبغي على المدعي إصلاح مقاله وبذلك فإن مقال المدعي على حالته يبقى غير مقبول وحول انفساخ عقد الحجز بقوة القانون إذ زعمت المدعية أن المدعي عليها التزمت معها بإنجاز الشقة موضوع الحجز داخل أجل سنتين من تاريخ الحجز وأن المدعي عليها ورغم مرور أكثر من ست سنوات فإنها لم تنفذ التزاماتها اتجاه المدعية وبالتالي فإن طلبها تؤطره المادة 259 من ق ل ع لكن مزاعم المدعية تبقى بدون أساس ذلك أنه وفقا للبند الرابع من عقد الحجز المدلى به المعنون ب Condition de financement سيتضح للمحكمة من خلاله على أن المدعية التزمت بالحضور لدى مصالح المدعي عليها داخل أجل 60 يوما ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد الحجز وذلك قصد أداء المبلغ المتبقي من المبلغ الإجمالي للبيع وأن المدعية لم تثبت أنها عرضت أن تؤدي باقي التزاماتها على الطريقة المحددة بالبند 4 من العقد وأنه إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء وفقا لمقتضيات الفصل 260 من ق ل ع وأنه فعلا اتفق الطرفان على هذا المقتضى وتم التنصيص عليه بالبند 8 من عقد الحجز المعنون ب Résiliation de contrat وأن البند المذكور ينص على أنه في حالة عدم تنفيذ الحاجز لأحد الإلتزامات المدرجة بعقد الحجز يمكن للمدعي عليها بإرادة منفردة وبدون إشعار وبدون شكلية محددة وبدون تعويض فسخ عقد الحجز بقوة القانون وأنه بالرغم من ذلك فإن المدعي عليها أرسلت إنذار عن طريق مفوض قضائي للمدعية بتاريخ 2018/05/23 تحتها فيه على إتمام التزاماتها إلا أن المفوض القضائي المكلف وجد المحل مغلق بعلة أن المدعية انتقلت من العنوان المذكور بعقد الحجز وأن ذلك يعبر عن حسن نية المدعي عليها في إتمام البيع وأنه تبعا لذلك ينبغي اعتبار أن عقد الحجز وقع فسخه بقوة القانون وفي المقال المضاد من حيث الشكل أن طلب المدعي عليها جاء نظاميا ومستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما ينبغي قبوله شكلا وانه حسب الإتفاق فإنه يجب على المدعى عليها المقابلة التقدم داخل أجل 60 يوما من تاريخ إبرام العقد دون حاجة لأي إشعار لإتمام التزاماتها وأن المدعى عليها المضادة لم تثبت تشريف ذمتها وتنفيذ التزاماتها وانه تم التنصيص صراحة في البند 8 على أن الاتفاق يفسخ بمرور الأجل المتفق عليه وهو 60 يوما من تاريخ إبرام عقد الوعد بالبيع فإن الاتفاق يفسخ و يبقى من حق المدعي عليها الاحتفاظ بما يمثل نسبة 10 % من ثمن العقار لترميم الأضرار الحاصلة لها وتبعا لذلك فإن الإتفاق يكون مفسوخا بقوة القانون وأنه يبقى من حق المدعي عليها الاحتفاظ بالمبلغ المقدم كعربون الترميم الأضرار الحاصلة لها وتبعا لذلك فالمدعي عليها ترى نفسها محقة في الإحتفاظ بمبلغ التسبيق البالغ 40.000,00 درهم كتعويض عن ما فاتها من كسب جراء مدة الحجز، ملتزمة في المذكرة

الجوابية الحكم برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر وفي المقال المضاد التصريح بأحقية المدعي عليها في الإحتفاظ بمبلغ التسبيق المقدر كتعويض عن ما فاتها من كسب جراء مدة الحجز بدون إتمام البيع؛ أرفقت بنسخة من الإنذار مع محضر تبليغة .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبيها بجلسة 14/06/2021 جاء فيها حول أحقية المدعية في المطالبة باسترجاع مبلغ التسبيق مع التعويض فإن المدعى عليها التزمت مع المدعية بإنجاز الشقة موضوع الحجز داخل أجل سنتين من تاريخ الحجز الذي كان يوم 2014/04/04 وهذا يعني أن تاريخ تسليم الشقة للمدعية كان يجب أن يكون بتاريخ 2016/04/04، إلا أنه رغم مرور أكثر من ست سنوات فإن المدعى عليها لم تنفذ التزاماتها اتجاه المدعية وبالتالي فإن طلب المدعية تؤطره المادة 259 من ق ل ع و بالرجوع لوقائع النازلة بين المدعى عليها توجد في حالة مطل منذ أجل سبع سنوات انطلاقا من تاريخ عقد الحجز الذي كان يوم 04/04/2014 وعليه يبدو للمحكمة أن المدعية مطالبتها مشروعة وإن المدعية تبقي محقة في مطالبتها، لا سيما وأن المدعى عليها لا زالت لغاية يومه لم تدل بما يفيد كونها أنجزت الشقة المذكورة رغم مرور ما يقارب سبع سنوات على إبرام عقد المنجز وفي هذا الاتجاه سار العمل القضائي أنه لما يتعذر على المدين تنفيذ الالتزام فإنه بقي من حق الدائن المطالبة بفسخ العقد مع التعويض وعليه يظهر للمحكمة أن مطالب المدعية مشروعة وأن مطالب المدعي عليها هي محاولة الإثراء بلا سبب، ملتزمة الحكم وفق مطالب المدعية وفي الطلب المضاد الحكم برفضه .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 28/06/2021 جاء فيها أنه لا مجال لتمسك المدعية بعدم إنجاز المدعي عليها للشقة داخل الأجل المحدد ذلك أنه قبل مناقشة مسألة الإنجاز من عدمها وجب توجيه النقاش أولا إلى الإلتزامات التي تتحملها المدعية بعقد الحجز وأنه يرجوع المحكمة إلى البند الرابع من عقد الحجز Condition de financement سيتضح لها أن مسألة إتمام البيع تقف على إتمام المدعية لإلتزاماتها ذلك أنه من بين هذه الإلتزامات التي تتحملها المدعية الحضور لدى مصالح المدعي عليها داخل أجل 60 يوما لأداء الفارق المتبقي من مبلغ البيع الإجمالي وأن المدعية لم تدلي بما يفيد حضورها داخل أجل 60 يوما وأدائها ما بقي من ثمن البيع وأنه بعدم تنفيذ المدعية لإلتزاماتها المذكورة فلا موجب لها بالتمسك بعدم إنجاز الشقة موضوع عقد الحجز وأنه طبقا للفصل 260 من ق ل ع فإذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسخ عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء وأنه يعتبر العقد مفسوخا طبقا للبند 8 من عقد الحجز بعدم تنفيذ المدعية لإلتزاماتها داخل الأجل المذكور وأن الحكم المدلى به لا حجية له ولا أثر له على وقائع وموضوع النزاع الحالي، وملتزمة الحكم لها وفق ملتوماتها المبينة بمذكرتها الجوابية المدلى بها بجلسة 2021/05/24 وكذا الحكم لها وفق مقالها المضاد.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/07/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأنه بالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين يلقى بأنه ينص على أن المستأنف عليها التزمت بإنجاز الشقة موضوع العقد مقابل أداء العارضة تمنها عبر أقساط وانه مادام أن الشقة لم يتم إنجازها هو عقد باطل ، لأنه عقد عرفي وليس رسمي أو ثابت التاريخ محرر من قبل مهني ، وان العارضة قدمت طلبها في إطار الفصل 259 من ق.ل.ع ، لأنها راسلت المستأنف عليها لما يقارب 7 سنوات ولا زالت لم تتوصل بما يفيد ان الشقة موضوع الحجز تم إنجازها. والتمست إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق المقال الإفتتاحي وتحميل المستأنف عليها الصائر ، وأرفق المقال بنسخة حكم .

وبتاريخ 10/03/2022 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه جاء فيهما ، أن الطاعنة لم يسبق لها التمسك بالبطلان خلال المرحلة الإبتدائية وانه استنادا للفصل 143 من ق.م.م، فإن الطاعنة غيرت سبب طلبها من الفسخ إلى البطلان، وان العقد موضوع الدعوى ليس عقد ابتدائي وإنما مجرد اتفاق بموجبه كانت العارضة تعتزم فقط القيام بإنجاز مشروع وان مقتضيات الفصل 618-3 لا يمكن النظر إليها وتطبيقها ، إلا إذا تعلق الأمر بعقار في طور الإنجاز، كما أن العقد يعتبر قاصرا عن نقل الملكية ولا يخول لصاحبه أي حق عيني، مما لا يمكن معه تطبيق المادة 4 من مدونة الحقوق العينية ، إضافة إلى أن العقد لا ينص على أي أجل

لإنجاز الأشغال ومن حيث الإستئناف الفرعي فإن المستأنف عليها لم تنفذ التزامها بمرور أجل 60 يوما من تاريخ إبرام الوعد بالبيع مما يبقى معه من حق العارضة الإحتفاظ بنسبة 10% من ثمن العقار كعربون لترميم الأضرار، وان الحكم المستأنف قد جانب الصواب في الوقت الذي قضى فيه بعدم قبول الطلب ، والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وفي الإستئناف الفرعي بتأييده مع تعديله وذلك بالحكم لفائدتها وفق ما جاء في الطلب المقابل وتحميل المستأنفة أصليا الصائر . وأرفق المقال بنسخة حكم واجتهادات قضائية .

وبتاريخ 21/04/2022 تقدم دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن العقد المبرم بين الطرفين هو مجرد التزام وأنه يتضمن بأن المستأنف عليها تعمل على إنجاز الشقة داخل أجل 60 يوما فقط وان عقد الحجز تم فيه تحديد مساحة الشقة، مما يكون معه باطل استنادا للمادة 4 من مدونة الحقوق العينية ، وكذا لأنه معلق على شرط. والتمس الحكم وفق المقال الإستئنافي .

وبتاريخ 12/05/2022 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها ما ورد بمذكرته السابقة .

وبتاريخ 21/07/2022 تقدم دفاع المستأنفة بمذكرة جاء فيها انه سبق لوالد المستأنفة أن تعاقد مع المستأنف عليها وقضت محكمة الإستئناف في مواجهتها بأداء مبلغ 50.000,00 درهم الذي يشكل قيمة التسبيق وتعويض 20.000,00 درهم وبفسخ عقد الحجز والتمس الحكم وفق الطلب ، وأرفق المذكرة بصورة من ملخص قرار .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 06/10/2022 ، تقدم دفاع المستأنفة بملاحظات شفوية جاء فيها ان الطاعنة والداها اقتنى كل واحد منهما شقة معناالمستأنف عليها التي لم تنجز المشروع السكني وأنه صدر قرار استئنافي لفائدة الأب بفسخ العقد وإرجاع الثمن ، والتمس الحكم وفق المقال الإستئنافي ، وتخلف دفاع المستأنف عليها رغم سابق الإمهال ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 20/10/2022 .

محكمة الإستئناف

حيث تتمسك الطاعنة A.Y في استئنافها الأصلي بأن العقد الرابط بينها وبين المستأنف عليها هو عقد عرفي وأنها راسلت هذه الأخيرة من أجل تمكينها من الشقة دون جدوى ويبقى من حقها استرداد مبلغ التسبيق بعد فسخ العقد ، في حين تتمسك المستأنفة فرعيا شركة إقامات دار السعادة أن البند 8 من عقد الحجز نص على أن المستأنف عليها فرعيا ملزمة بالإتصال بها داخل أجل 60 يوما من إبرام العقد من أجل إتمام الوثائق وأنه من حقها خصم نسبة 10% من مبلغ البيع والإحتفاظ بالعربون .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنفة أصليا A.Y أبرمت عقد تخصيص مع المستأنف عليها شركة إقامات دار السعادة من أجل اقتناء شقة ، وإذا كان العقد الرابط بين الطرفين مؤرخ في 04/04/2014 ، فإنه استنادا لمقتضات الفصل 618-3 مكرر مرتين والذي تم بموجبه تغيير الفصل 618-3 بمقتضى القانون رقم 107.12 بتغيير وتنظيم القانون 44.00، بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.05 بتاريخ 03/02/2016 والذي تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 18/02/2016 « يمكن للبائع والمشتري قبل تحرير العقد الابتدائي إبرام عقد تخصيص من أجل اقتناء عقار في طور الإنجاز » ، وهو العقد الجوازي المؤقت -الذي يسبق إبرام العقد الابتدائي- والذي حددت مدة صلاحيته في 6 أشهر غير قابلة للتجديد استنادا للفصل 618-3 مكرر ثلاث مرات ، ومؤدى الفصل المذكور أن المستأنف عليها كباثة تبقى ملزمة في الحالة التي لم يتراجع فيها المقتني داخل أجل شهر من إبرام عقد التخصيص أن تشعره بإبرام العقد الابتدائي وفقا لمقتضيات الفصلين 618-3 و 618-3 مكرر قبل انتهاء صلاحية عقد التخصيص والذي لا يخضع للتجديد ، لأن العقد الابتدائي هو الذي يحل محله وهو الذي يحق للبائعة - بعد انتهاء صلاحية عقد التخصيص- أن تتمسك به لإلزام المقتني باحترام بنوده ، ونفس الأمر بالنسبة للمقتني، وبذلك فإن عدم إبرام العقد الابتدائي بعد انتهاء صلاحية عقد التخصيص ، يجعل كل طرف من المتعاقدين مجردا من التزاماته المنصوص عليها في العقد المذكور ، وإذا كانت المستأنفة فرعيا تتمسك بكون المستأنف عليها فرعيا هي التي لم تنفذ التزامها وأنها أشعرتها بذلك، فإن الثابت من الإشعار الذي تتمسك به -بصرف النظر عن أن المستأنفة لم تتوصل به -أنه مؤرخ في 23/05/2018 ، وتم توجيهه بعد إنتهاء صلاحية عقد التخصيص المؤرخ في 04/04/2014 دون أن توجه لها إشعارا بإبرام العقد الابتدائي على الأقل داخل الأجل الذي دخلت فيه المادتين 618-3 مكرر مرتين و

618-3 مكرر ثلاث مرات حيز التنفيذ ، وهو ما لم تثبته ، مما لا يحق معه لشركة إقامات دار السعادة التمسك بعقد منتهي الصلاحية أصبح معدوما إلزام A.Y بتنفيذ التزامها المضمن به، وبذلك يبقى معه من حق المستأنفة A.Y بعد انتهاء صلاحية عقد التخصيص المطالبة باسترداد مبلغ التسبيق وقدره 40.000,00 درهم والذي ينص البند 3.2.1 على تسلم شركة إقامات دار السعادة له ، دون أن يلجأ الطرفان إلى إبرام العقد الابتدائي، أما بالنسبة لما تمسكت به المستأنفة فرعيا من استحقاقها للتعويض المنصوص عليه في عقد التخصيص ، فإنه بانتهاء صلاحية العقد المذكور كما تم توضيحه لم يعد من حقها التمسك ببودده لإلزام المستأنف عليها فرعيا بتنفيذ ما ضمن به، والحكم المستأنف في الوقت الذي قضى فيه بعدم قبول الطلب الأصلي بعلّة عدم تنفيذ كل طرف لإلتزاماته موضوع عقد التخصيص بالرغم من أن العقد المذكور انتهت صلاحيته ولم يعد ملزم لطرفيه قد جانب الصواب ، مما يتعين معه اعتبار الإستئناف الأصلي وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب الأصلي والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء شركة إقامات دار السعادة لفائدة A.Y مبلغ 40.000,00 درهم ويرد طلب فسخ العقد لانتهاء صلاحيته وأدائها لفائدتها مبلغ 2000.00 درهم تعويض عن التماطل طالما أنها توصلت منها بإنذار بتاريخ 10/10/2019 من أجل إرجاع المبلغ المدفوع دون أن تمكنها منه مع الأخذ بعين الإعتبار في تحديده الضرر المباشر اللاحق بالمستأنفة أصليا جراء حرمانها من مبلغ التسبيق منذ التاريخ المذكور وجعل الصائر بالنسبة ويرد الإستئناف الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

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

– في الشكل : قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي .

– في الموضوع : باعتبار الأصلي وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب الأصلي والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء شركة إقامات دار السعادة لفائدة A.Y مبلغ 40.000,00 درهم وتعويض قدره 2000.00 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة ويرد الإستئناف الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه .

Version française de la décision

Vu l'acte d'appel, le jugement attaqué, les conclusions des parties et l'ensemble des pièces versées au dossier.

Et la convocation des parties à l'audience du 06/10/2022.

Et en application des dispositions de l'article 19 du Code des tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants et 429 du Code de procédure civile.

Et après délibéré conformément à la loi.

Attendu que A.Y a présenté, par l'intermédiaire de son avocat, une requête d'appel en date du 30/12/2021, par laquelle elle interjette appel du jugement rendu par le tribunal de commerce de Casablanca n° 7083 du 12/07/2021 dans le dossier n° 3351/8201/2021, qui a rejeté les demandes principales et reconventionnelles avec dépens.

Attendu que la société Iqamat Essaaada a présenté un appel incident en date du 09/03/2022, par lequel elle interjette appel du jugement susmentionné.

En la forme :

Attendu qu'il n'y a aucune preuve au dossier que l'appelante A.Y a été notifiée du jugement attaqué, de sorte que l'acte d'appel remplit les conditions requises de qualité, de délai et de paiement et qu'il convient de le déclarer recevable.

Attendu que l'appel incident introduit par la société Iqamat Dar Essaaada est consécutif à l'appel principal et remplit les autres conditions de forme requises, de sorte qu'il convient de le déclarer recevable en la forme.

Au fond :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et du jugement attaqué que l'appelante A.Y a présenté, par l'intermédiaire de son avocat, une requête introductive d'instance auprès du tribunal de commerce de Casablanca en date du 15/11/2019, dans laquelle elle a exposé qu'à la date du 04/04/2014, elle a réservé auprès de la défenderesse l'appartement situé au premier étage et portant le numéro 8 bloc B immeuble 27, 23 J H dans le cadre du logement économique et ce dans le projet intitulé « Al Mouhit Al Ijtimai », pour un montant total de 250 000,00 dirhams et que la défenderesse a reçu de la demanderesse la somme de 40 000,00 dirhams à la signature du contrat de réservation et s'est engagée à lui livrer l'appartement objet du contrat de réservation dans un délai maximum de deux ans, soit que la date de livraison devait être le 04/04/2016, mais que malgré l'écoulement de près de six ans depuis la conclusion du contrat de réservation, la demanderesse n'a pas reçu l'appartement susmentionné et que chaque fois qu'elle a contacté la défenderesse à ce sujet, elle a trouvé une justification pour ne pas exécuter ses obligations et que la demanderesse a pris l'initiative de mettre en demeure la défenderesse à ce sujet et qu'elle a reçu la mise en demeure le 2019/10/10 et que malgré l'écoulement de près d'un mois, la demanderesse n'a reçu aucune réponse, et a conclu dans sa requête en demandant au tribunal de déclarer sa requête recevable en la forme et au fond, de prononcer la résiliation du contrat de réservation n° 2014/1626 du 04/04/2014 liant les parties et de condamner la défenderesse à lui payer la somme de l'acompte, soit 40 000,00 dirhams, avec des dommages et intérêts d'un montant de 10 000,00 dirhams et l'exécution provisoire du jugement et la condamnation aux dépens et la fixation de la durée de la contrainte par corps au maximum, et a joint à la requête l'original du contrat de réservation et le texte de la mise en demeure avec son procès-verbal de signification.

Vu le mémoire en réponse présenté pour le compte de la défenderesse à l'audience du 2019/12/02, dans lequel elle expose qu'en se référant à la clause 15 du contrat liant les parties, il a été convenu d'attribuer la compétence matérielle au tribunal de commerce de Casablanca et que conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi portant création des tribunaux de commerce, il est possible d'attribuer, par convention entre un commerçant et un non-commerçant, la compétence aux tribunaux de commerce et que, par conséquent, la compétence pour connaître du litige revient au tribunal de commerce de Casablanca et qu'il convient de déclarer l'incompétence matérielle du tribunal de première instance civil de Casablanca et de renvoyer le dossier au tribunal de commerce de Casablanca et que, sur la forme, la défenderesse demande au tribunal de vérifier si la requête introductive d'instance remplit les conditions requises par la loi, sous peine d'irrecevabilité de la demande et que pour que la demande soit recevable, il aurait fallu adresser une mise en demeure comportant les conditions prévues à l'article 255 du Code des obligations et des contrats, dont l'exécution de l'obligation réciproque et que, par conséquent, la mise en demeure produite reste sans effet, demandant principalement, en ce qui concerne la compétence matérielle, de déclarer l'incompétence matérielle du tribunal de première instance civil de Casablanca pour connaître du présent litige et de renvoyer le dossier au tribunal de commerce de Casablanca et de

déclarer la demande irrecevable en la forme et au fond et de la rejeter et de condamner la demanderesse aux dépens, et a joint le jugement n° 2328 et le jugement n° 1684 et une copie de l'arrêt n° 1211.

Vu le mémoire en réplique présenté pour le compte de la demanderesse à l'audience du 2019/12/09, dans lequel elle demande au tribunal de statuer conformément à ses demandes.

Vu les réquisitions du ministère public tendant à déclarer l'incompétence matérielle et à statuer sur l'action conformément à la loi.

Vu la lettre accompagnée du modèle « C » produite par la demanderesse par l'intermédiaire de son représentant à l'audience du 03/05/2021, dans laquelle il est indiqué qu'au nom de la demanderesse, il produit au tribunal le modèle « C » de la société Iqamat Essaaada et demande qu'il soit joint au dossier et que le tribunal statue conformément à la demande.

Vu le mémoire en réponse produit par la défenderesse par l'intermédiaire de son représentant à l'audience du 24/05/2021, dans lequel il est indiqué que le tribunal de première instance a décidé de renvoyer le dossier au tribunal de commerce pour compétence et qu'après l'inscription du dossier, la défenderesse répond au dernier mémoire produit par le demandeur devant le tribunal de première instance civil et fait observer que la requête du demandeur a été présentée devant le tribunal de première instance et qu'elle était adressée à son président et qu'après le renvoi du dossier au tribunal de commerce, il incombe donc au demandeur de modifier sa requête et que, par conséquent, la requête du demandeur en l'état reste irrecevable et concernant la résolution du contrat de réservation de plein droit, la demanderesse a prétendu que la défenderesse s'était engagée envers elle à réaliser l'appartement objet de la réservation dans un délai de deux ans à compter de la date de la réservation et que la défenderesse, malgré l'écoulement de plus de six ans, n'a pas exécuté ses obligations envers la demanderesse et que, par conséquent, sa demande est régie par l'article 259 du Code des obligations et des contrats, mais les allégations de la demanderesse restent sans fondement, car conformément à la clause 4 du contrat de réservation produite intitulée « Condition de financement », il apparaîtra au tribunal qu'elle s'est engagée à se présenter aux services de la défenderesse dans un délai de 60 jours à compter de la date de signature du contrat de réservation afin de payer le solde du prix total de vente et que la demanderesse n'a pas prouvé qu'elle avait proposé de s'acquitter du reste de ses obligations selon les modalités prévues à la clause 4 du contrat et que si les parties conviennent que le contrat est résilié en cas d'inexécution par l'une d'elles de ses obligations, la résiliation intervient de plein droit dès l'inexécution, conformément aux dispositions de l'article 260 du Code des obligations et des contrats et qu'en effet les parties ont convenu de cette disposition et qu'elle a été stipulée à la clause 8 du contrat de réservation intitulée « Résiliation de contrat » et que ladite clause stipule qu'en cas d'inexécution par le réservataire de l'une des obligations prévues au contrat de réservation, la défenderesse peut, de sa seule volonté et sans préavis ni formalité particulière ni indemnité, résilier le contrat de réservation de plein droit et que malgré cela, la défenderesse a adressé une mise en demeure par voie d'huissier de justice à la demanderesse le 2018/05/23, l'invitant à exécuter ses obligations, mais que l'huissier de justice chargé de la signification a trouvé les lieux fermés au motif que la demanderesse avait déménagé de l'adresse indiquée au contrat de réservation et que cela témoigne de la bonne foi de la défenderesse à conclure la vente et que, par conséquent, il convient de considérer que le contrat de réservation a été résilié de plein droit et dans la demande reconventionnelle, sur la forme, que la demande de la défenderesse est régulière et remplit les conditions de forme requises par la loi, de sorte qu'il convient de la déclarer recevable en la forme et que, selon la convention, il incombe à la défenderesse reconventionnelle de se présenter dans un délai de 60 jours à compter de la date de conclusion du contrat, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, pour exécuter ses obligations et que la défenderesse reconventionnelle n'a pas prouvé avoir honoré ses engagements et exécuté ses obligations et qu'il a été expressément stipulé à la clause 8 que la convention est résiliée à l'expiration du délai convenu, soit 60 jours à compter de la date

de conclusion du contrat de promesse de vente, la convention est résiliée et la défenderesse conserve le droit de retenir 10 % du prix du bien immobilier à titre de dommages et intérêts et que, par conséquent, la convention est résiliée de plein droit et qu'il reste à la défenderesse le droit de conserver la somme versée à titre d'arrhes pour la réparation des dommages qu'elle a subis et que, par conséquent, la défenderesse s'estime fondée à conserver la somme de l'acompte s'élevant à 40 000,00 dirhams à titre de dommages et intérêts pour le manque à gagner qu'elle a subi pendant la durée de la réservation, demandant dans le mémoire en réponse au tribunal de rejeter la demande et de condamner la demanderesse aux dépens et dans la demande reconventionnelle de déclarer le droit de la défenderesse de conserver la somme de l'acompte à titre de dommages et intérêts pour le manque à gagner qu'elle a subi pendant la durée de la réservation sans conclusion de la vente ; a joint une copie de la mise en demeure avec son procès-verbal de signification.

Vu le mémoire en réplique produit par la demanderesse par l'intermédiaire de son représentant à l'audience du 14/06/2021, dans lequel il est indiqué, concernant le droit de la demanderesse de réclamer la restitution de la somme de l'acompte avec dommages et intérêts, que la défenderesse s'est engagée envers la demanderesse à réaliser l'appartement objet de la réservation dans un délai de deux ans à compter de la date de la réservation qui était le 2014/04/04, ce qui signifie que la date de livraison de l'appartement à la demanderesse devait être le 2016/04/04, mais que malgré l'écoulement de plus de six ans, la défenderesse n'a pas exécuté ses obligations envers la demanderesse et que, par conséquent, la demande de la demanderesse est régie par l'article 259 du Code des obligations et des contrats et qu'en se référant aux faits de l'espèce, la défenderesse se trouve en état de demeure depuis sept ans à compter de la date du contrat de réservation qui était le 04/04/2014 et qu'il apparaît donc au tribunal que les demandes de la demanderesse sont légitimes et que la demanderesse reste fondée dans ses demandes, d'autant plus que la défenderesse n'a toujours pas produit de preuve qu'elle a réalisé l'appartement susmentionné malgré l'écoulement de près de sept ans depuis la conclusion du contrat de réservation et que dans ce sens, la jurisprudence a jugé que lorsque le débiteur se trouve dans l'impossibilité d'exécuter l'obligation, il reste au créancier le droit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts et qu'il apparaît donc au tribunal que les demandes de la demanderesse sont légitimes et que les demandes de la défenderesse sont une tentative d'enrichissement sans cause, demandant au tribunal de statuer conformément aux demandes de la demanderesse et dans la demande reconventionnelle de la rejeter.

Vu le mémoire en réplique produit par la défenderesse par l'intermédiaire de son représentant à l'audience du 28/06/2021, dans lequel il est indiqué qu'il n'y a pas lieu pour la demanderesse de se prévaloir de la non-réalisation par la défenderesse de l'appartement dans le délai imparti, car avant de discuter de la question de la réalisation ou non, il convient d'orienter le débat d'abord vers les obligations qui incombent à la demanderesse en vertu du contrat de réservation et qu'en se référant à la clause 4 du contrat de réservation intitulée « Condition de financement », il apparaîtra au tribunal que la question de la conclusion de la vente dépend de l'exécution par la demanderesse de ses obligations, car parmi ces obligations qui incombent à la demanderesse, figure la présentation aux services de la défenderesse dans un délai de 60 jours pour payer le solde du prix total de vente et que la demanderesse n'a pas produit de preuve de sa présentation dans un délai de 60 jours et de son paiement du solde du prix de vente et qu'en l'absence d'exécution par la demanderesse de ses obligations susmentionnées, elle n'est pas fondée à se prévaloir de la non-réalisation de l'appartement objet du contrat de réservation et que conformément à l'article 260 du Code des obligations et des contrats, si les parties conviennent que le contrat est résilié en cas d'inexécution par l'une d'elles de ses obligations, la résiliation intervient de plein droit dès l'inexécution et que le contrat est considéré comme résilié conformément à la clause 8 du contrat de réservation en l'absence d'exécution par la demanderesse de ses obligations dans le délai susmentionné et que le jugement produit n'a ni autorité ni effet sur les faits et l'objet du présent litige, demandant au tribunal de statuer en sa faveur conformément à ses demandes formulées dans son mémoire en réponse

produit à l'audience du 2021/05/24 ainsi que de statuer en sa faveur conformément à sa demande reconventionnelle.

Attendu que le tribunal de commerce de Casablanca a rendu le 12/07/2021 le jugement objet du recours en appel.

Motifs de l'appel :

Attendu que l'appelante reproche au jugement de ne pas être fondé sur une base légale solide, car en se référant au contrat liant les parties, il est constaté qu'il stipule que l'intimée s'est engagée à réaliser l'appartement objet du contrat en contrepartie du paiement par la demanderesse de son prix par tranches et que dès lors que l'appartement n'a pas été réalisé, le contrat est nul, car il s'agit d'un contrat sous seing privé et non pas d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé portant date certaine établi par un professionnel, et que la demanderesse a présenté sa demande dans le cadre de l'article 259 du Code des obligations et des contrats, car elle a correspondu avec l'intimée pendant près de 7 ans et n'a toujours pas reçu de preuve que l'appartement objet de la réservation a été réalisé. Et a demandé l'annulation du jugement attaqué et de statuer conformément à la requête introductive d'instance et de condamner l'intimée aux dépens, et a joint à l'acte d'appel une copie du jugement.

Attendu qu'à la date du 10/03/2022, le conseil de l'intimée a présenté un mémoire en réponse avec un appel incident, dans lesquels il est indiqué que l'appelante n'a jamais soulevé la nullité en première instance et qu'en vertu de l'article 143 du Code de procédure civile, l'appelante a modifié le motif de sa demande de la résiliation à la nullité, et que le contrat objet du litige n'est pas un contrat préliminaire mais un simple accord en vertu duquel la demanderesse avait l'intention de réaliser un projet et que les dispositions de l'article 618-3 ne peuvent être examinées et appliquées que s'il s'agit d'un bien immobilier en cours de construction, de même que le contrat est considéré comme insuffisant pour transférer la propriété et ne confère à son titulaire aucun droit réel, de sorte que l'article 4 de la loi relative aux droits réels ne peut lui être appliqué, de plus que le contrat ne prévoit aucun délai pour la réalisation des travaux et que, s'agissant de l'appel incident, l'intimée n'a pas exécuté son obligation à l'expiration du délai de 60 jours à compter de la date de conclusion de la promesse de vente, de sorte qu'il reste à la demanderesse le droit de conserver 10 % du prix du bien immobilier à titre d'arrhes pour la réparation des dommages, et que le jugement attaqué a erré en rejetant la demande, et a demandé le rejet de l'appel et la confirmation du jugement attaqué et, s'agissant de l'appel incident, sa confirmation avec modification, en statuant en sa faveur conformément à la demande reconventionnelle et en condamnant l'appelante principale aux dépens. Et a joint à l'acte d'appel une copie du jugement et de la jurisprudence.

Attendu qu'à la date du 21/04/2022, le conseil de l'appelante a présenté un mémoire en réplique dans lequel il a indiqué que le contrat conclu entre les parties est un simple engagement et qu'il prévoit que l'intimée s'engage à réaliser l'appartement dans un délai de 60 jours seulement et que le contrat de réservation a fixé la superficie de l'appartement, de sorte qu'il est nul en vertu de l'article 4 de la loi relative aux droits réels, ainsi que parce qu'il est subordonné à une condition. Et a demandé au tribunal de statuer conformément à l'acte d'appel.

Attendu qu'à la date du 12/05/2022, le conseil de l'intimée a présenté un mémoire en réplique dans lequel il a confirmé ce qui a été exposé dans son précédent mémoire.

Attendu qu'à la date du 21/07/2022, le conseil de l'appelante a présenté un mémoire dans lequel il a indiqué que le père de l'appelante avait déjà contracté avec l'intimée et que la Cour d'appel l'avait condamnée à payer la somme de 50 000,00 dirhams représentant la valeur de l'acompte et des dommages et intérêts d'un montant de 20 000,00 dirhams et à la résiliation du contrat de réservation et a

demandé au tribunal de statuer conformément à la demande, et a joint au mémoire une copie de l'extrait de l'arrêt.

Vu l'inscription de l'affaire à l'audience du 06/10/2022, le conseil de l'appelante a présenté des observations orales dans lesquelles il a indiqué que l'appelante et son père ont chacun acquis un appartement auprès de l'intimée qui n'a pas réalisé le projet immobilier et qu'un arrêt d'appel a été rendu en faveur du père prononçant la résiliation du contrat et la restitution du prix, et a demandé au tribunal de statuer conformément à l'acte d'appel, et le conseil de l'intimée ne s'est pas présenté malgré la mise en demeure préalable, il a donc été décidé de mettre l'affaire en délibéré et de rendre la décision à l'audience du 20/10/2022.

Cour d'appel

Attendu que l'appelante A.Y soutient dans son appel principal que le contrat qui la lie à l'intimée est un contrat sous seing privé et qu'elle a contacté cette dernière pour qu'elle lui remette l'appartement sans succès et qu'il lui reste le droit de récupérer le montant de l'acompte après la résiliation du contrat, tandis que l'appelante incidente, la société Iqamat Dar Essaaada, soutient que la clause 8 du contrat de réservation stipule que l'intimée incidente est tenue de la contacter dans un délai de 60 jours à compter de la conclusion du contrat pour compléter les documents et qu'elle a le droit de déduire 10 % du prix de vente et de conserver l'acompte.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que l'appelante principale, A.Y, a conclu un contrat de réservation avec l'intimée, la société Iqamat Dar Essaaada, en vue d'acquérir un appartement, et si le contrat liant les parties est daté du 04/04/2014, il ressort des dispositions de l'article 618-3 bis, qui a modifié l'article 618-3 en vertu de la loi n° 107-12 modifiant et complétant la loi n° 44-00 relative à la vente d'immeubles à construire, promulguée par le dahir n° 1.06.05 du 03/02/2016 et publiée au Bulletin officiel n° 6440 du 18/02/2016, que « le vendeur et l'acheteur peuvent, avant la rédaction du contrat préliminaire, conclure un contrat de réservation en vue de l'acquisition d'un bien immobilier en cours de construction », qui est le contrat provisoire - qui précède la conclusion du contrat préliminaire - dont la durée de validité est fixée à 6 mois non renouvelable en vertu de l'article 618-3 ter, et il ressort dudit article que l'intimée, en tant que vendeuse, reste tenue, dans le cas où l'acquéreur ne se rétracte pas dans un délai d'un mois à compter de la conclusion du contrat de réservation, de l'informer de la conclusion du contrat préliminaire conformément aux dispositions des articles 618-3 et 618-3 bis avant l'expiration de la validité du contrat de réservation qui n'est pas susceptible de renouvellement, car le contrat préliminaire est celui qui le remplace et c'est celui sur lequel la vendeuse - après l'expiration de la validité du contrat de réservation - peut se fonder pour obliger l'acquéreur à respecter ses clauses, et il en est de même pour l'acquéreur, et ainsi, l'absence de conclusion du contrat préliminaire après l'expiration de la validité du contrat de réservation libère chacune des parties contractantes de ses obligations prévues audit contrat, et si l'appelante incidente soutient que c'est l'intimée incidente qui n'a pas exécuté son obligation et qu'elle l'en a informée, il ressort de la notification qu'elle invoque - indépendamment du fait que l'appelante ne l'a pas reçue - qu'elle est datée du 23/05/2018, et qu'elle a été adressée après l'expiration de la validité du contrat de réservation daté du 04/04/2014 sans qu'elle ne lui ait adressé de notification de conclusion du contrat préliminaire au moins dans le délai où les articles 618-3 bis et 618-3 ter sont entrés en vigueur, ce qu'elle n'a pas prouvé, de sorte que la société Iqamat Dar Essaaada n'est pas en droit de se prévaloir d'un contrat arrivé à expiration et devenu nul pour obliger A.Y à exécuter son obligation qui y est stipulée, et ainsi, il reste à l'appelante A.Y, après l'expiration de la validité du contrat de réservation, le droit de réclamer la restitution du montant de l'acompte s'élevant à 40 000,00 dirhams que la clause 3.2.1 stipule avoir été reçu par la société Iqamat Dar Essaaada, sans que les parties ne recourent à la conclusion du contrat préliminaire, quant à ce que l'appelante incidente a soutenu concernant son droit aux dommages et intérêts prévus au contrat de

réserve, l'expiration de la validité dudit contrat, comme il a été expliqué, ne lui permet plus de se prévaloir de ses clauses pour obliger l'intimée incidente à exécuter ce qui y est stipulé, et le jugement attaqué, en rejetant la demande principale au motif de l'inexécution par chaque partie de ses obligations objet du contrat de réserve, alors que ledit contrat est arrivé à expiration et n'est plus obligatoire pour les parties, a erré, de sorte qu'il convient de considérer l'appel principal et d'annuler le jugement attaqué en ce qu'il a rejeté la demande principale et de statuer à nouveau en la déclarant recevable en la forme et au fond en condamnant la société Iqamat Dar Essaaada à payer à A.Y la somme de 40 000,00 dirhams et de rejeter la demande de résiliation du contrat pour expiration de sa validité et de la condamner à lui payer la somme de 2 000,00 dirhams à titre de dommages et intérêts pour retard dès lors qu'elle a reçu d'elle une mise en demeure en date du 10/10/2019 pour la restitution de la somme versée sans qu'elle ne la lui ait remise, en tenant compte dans sa détermination du préjudice direct subi par l'appelante principale du fait de la privation de la somme de l'acompte depuis ladite date et en partageant les dépens et en rejetant l'appel incident en laissant les dépens à sa charge.

Par ces motifs

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant en dernier ressort, publiquement et contradictoirement,

En la forme : Déclare recevables les appels principal et incident.

Au fond : Accueille l'appel principal et annule le jugement attaqué en ce qu'il a rejeté la demande principale et statue à nouveau en la déclarant recevable en la forme et au fond en condamnant la société Iqamat Dar Essaaada à payer à A.Y la somme de 40 000,00 dirhams et des dommages et intérêts d'un montant de 2 000,00 dirhams et le confirme pour le surplus et partage les dépens et rejette l'appel incident en laissant les dépens à sa charge.