

**Vente en l'état futur
d'achèvement : La mention d'un
chèque dans le contrat annulé
suffit à prouver le paiement de
l'avance et à en ordonner la
restitution.**

Identification			
Ref 43384	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 799
Date de décision 29/04/2025	N° de dossier 2024/8201/990, - 2025/8201/150	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente en l'état futur d'achèvement, Restitution des avances, Promesse de vente, Preuve du paiement, Nullité du contrat, Loi 44-00, Dommages-intérêts pour retard, Compétence du tribunal de commerce, Chèque	
Base légale Article(s) : 234 - 235 - 306 - 308 - 618-1 - 618-20 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, statuant sur un litige relatif à un contrat de promesse de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, a jugé que la nullité d'un tel acte, prononcée pour non-respect des dispositions d'ordre public de la loi n° 44-00, emporte de plein droit l'obligation pour le vendeur de restituer les avances versées par l'acquéreur. Infirmant partiellement le jugement du Tribunal de commerce, la Cour a précisé que la mention dans le contrat annulé du versement d'un acompte par chèque suffit à fonder le droit à restitution, le chèque constituant un instrument de paiement. Il n'est dès lors pas nécessaire pour l'acquéreur de rapporter la preuve distincte de l'encaissement effectif dudit chèque par le vendeur pour obtenir le remboursement des sommes. En outre, le vendeur défaillant, dont le manquement est à l'origine de la nullité, est tenu d'indemniser l'acquéreur pour le préjudice résultant du retard dans la restitution, ce retard étant établi par une mise en demeure préalable à l'action judiciaire. La Cour a ainsi condamné le vendeur à la restitution du prix avancé ainsi qu'à des dommages-intérêts pour le préjudice causé par son manquement.

Texte intégral

بناء على المقال الاستئنافي والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2025/04/15

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

في الشكل:

حيث تقدم المستأنفون بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مسجل بتاريخ 2025/01/17 يطعنون بمقتضاه في الحكم رقم 1696 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2025/06/06 في إطار الملف عدد 2024/8201/990، والقاضي في الشكل بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق باسترجاع مبلغ 300000 درهم وبقبول الباقي وفي الموضوع : ببطان عقدي الوعد بالبيع المؤرخين في 2019/12/25 مع تحميل المدعى عليها الصائر ورفض الباقي

حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فهو مقبول شكل

في الموضوع:

حيث تقدم المدعين بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2024/03/06 عرضوا فيه أن مورثتهم سبق لها أن أبرمت قيد حياتها عقدي وعد بالبيع مع (شركة ب.) (سارل) موضوعهما التزام هذه الأخيرة بتخصيص وبيع عقارين لها عبارة عن شقتين بالمشروع السكني المتواجد بطريق واد إسيل موضوع الرسم العقاري عدد M/9384 : بالأثمنة المشار إليها بالعقدين المرفقين بالملف، على أن يتم تسليم العقارين للمشتري بعد الإنتهاء من الأشغال والتوقيع على عقد البيع النهائي من طرف هذه الأخيرة في أجل أقصاه 2019/03/30 ، وأنه تم الإتفاق بين المتعاقدين على أن تؤدي مورثة المدعين للمدعى عليها مبلغ 150.000,00 درهم كتسبيق عن كل شقة وهو الأمر الذي إستجابت له فعلا وأدت مبلغ 300.000,00 درهم للبائعة بواسطة شيكين بنكيين، وأن المدعى عليها لم تف بالتزامها بعدما توصلت من الهالكة بمبلغ التسبيق ولم ترغب في تنفيذ الإتفاق بين الطرفين رغم عدة محاولات يائسة منها ومن ورثتها بعد وفاتها بإرجاع المبلغ المسبق، على اعتبار أن المدعى عليها لم تنجز أصلا البناء الذي كان سيحتوي على العقارين موضوع النزاع في المشروع، وكما أن العقد الرابط بين الطرفين غير قانوني، ذلك أن مقتضيات القانون 00-44 التي تنص على شروط جوهرية لصحة التصرفات الواردة على العقارات في طور الإنجاز تحت طائلة البطلان كما تنص كذلك على بطلان كل طلب أو قبول لأي أداء كيفما كان قبل التوقيع على عقد البيع الابتدائي، وكما أن المدعى عليها تعتبر مماثلة طبقاً لمقتضيات الفصل 255 من ق ل ع في إرجاع مبلغ التسبيق لصاحبه قيد حياتها أو ورثتها من بعدها والذين حرموا منه لمدة طويلة، ملتجئين التصريح ببطلان العقد الرابط بين الطرفين والحكم على المدعى عليها بإرجاع مبلغ الذي تم تسبيقه لها من طرف مورثتهم ثلاثمائة ألف درهم (300.000,00) درهم لفائدتهم والحكم على المدعى عليها بأدائها كذلك للمدعي تعويضاً عن التماطل قدره عشرون ألف درهم (20.000 درهم)، والفوائد القانونية من تاريخ توصلها بمبلغ التسبيق الأول بتاريخ

2017/12/23 تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن مبلغ ألف درهم (1000.00) درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وأرفقوا مقالهم ب
بوثائق وأجابت المدعى عليها بمذكرة جوابية دفعت من خلالها بعدم الاختصاص

النوعي للمحكمة التجارية لكون طلبات المدعيين تدخل في إطار الدعاوى العقارية المنصبة على عقار، محفظ، تختص بها الغرفة
العقارية بالمحكمة الابتدائية سيما وأن المدعون هم أشخاص طبيعيين وأن العقد أنجز في إطار قواعد القانون المدني، و تبعاً لذلك فإن
المحكمة التجارية تبقى غير مختصة للنظر في موضوع الدعوى، ملتزمة بالحكم بعدم الاختصاص النوعي واحالة الملف على المحكمة
الابتدائية بمراكش للبت فيه وفق القانون، واحتياطياً في الموضوع حفظ حقها في الجواب بعد البت في الدفع بعدم الاختصاص النوعي .
وعقب المدعين بواسطة مذكرتهم جاء فيها أن ما ذهبت إليه المدعى عليها ليس له أي أساس قانوني، ذلك أن موضوع هذه الدعوى هو
بطان عقد مع استرجاع مبالغ طبقاً لمقتضيات القانون 44.00 لكون العقد الرابطة بين الطرفين لم يحترم الشروط المنصوص عليها في
القانون المذكور، وكما أن الاختصاص في هذا النوع من القضايا ينعقد للمحكمة التجارية وذلك بصريح المادة الرابعة من مدونة التجارة
على اعتبار أن المدعى عليها هي شركة تجارية، بالإضافة الى أن الإجتهد والعمل القضائيين دأبا على جعل هذا النوع من القضايا من
اختصاص المحاكم التجارية في عدة قرارات وأحكام ، ملتزمين بالحكم تبعاً لذلك وفق مقالهم، وأرفقوا مذكرتهم بصور لقرارين
إستئنافيين وأدلى المدعين بمذكرة جوابية جاء فيها أنه بخصوص زعم المدعون بأن مورثتهم أبرمت عقد وعد بيع الشقتين الموصوفتين
بمقالهم والمثبتة بالعقود المدلى بها ، أن العقدين المدلى بهما تضمنتا التزاما صريحا بأداء باقي الثمن وفق الدفعات المشار إليها صراحة
بمقتضاه داخل الآجال المشار إليها صراحة، وأنه طبقاً للفصل 234 من ظ. ل . ع الذي ينص على أنه « لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى
الناجئة عن الالتزام إلا اذا ثبت انه ادى او عرض ان يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون أو العرف » ، وأن
المدعون لم يثبتوا قيامهم بكافة الالتزامات الملقاة على عاتقهم المشار إليها بالعقد ومنها أداء باقي الدفعات داخل الآجال الواردة بالعقد
ليباشروا دعواهم الحالية، وأنه طبقاً للفصل 235 من ظ.ل.ع أشار وبشكل صريح على أنه « : في العقود الملزمة للطرفين، يجوز لكل
متعاقد منهما أن يمتنع عن أداء التزامه إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل، وذلك ما لم يكن أحدهما ملتزماً حسب الاتفاق أو
العرف بأن ينفذ نصيبه من الالتزام أولاً»، وكما أن المدعين لم يثبتوا وفائهم بالالتزام الوارد بالعقدين المدلى بهما لمطالبة المدعى عليها
بتنفيذ التزامها سيما وان المدعية لم يثبت في حقها أي تماطل ، وبخصوص زعم المدعون بأنهم أدوا قيمة التسبيق بواسطة مورثتهم عن
طريق شيكات وأنهم لم يثبتوا أن الشيكات المدلى بها تم صرفها فعلا من طرف المدعى عليها، بالإضافة الى أنهم هم الملزمون قانونا
بذلك كما لم يثبتوا أنهم أوفوا بباقي الدفعات المشار إليها بالعقد، وأن المدعى عليها لم يسبق لها قط أن توصلت بأي انذار أو الدفعات
المستحقة الكفيلة بإتمام الأشغال النهائية والتي شارفت على الانتهاء، تبعاً لما ورد بالاتفاق بينهم، وبالتالي لا وجود لأي تماطل من طرفها،
وكما أن الأسباب التي أوردها المدعون غير مؤسدة سيما وان العقد مكتمل الاركان والشروط وأنه لا وجود لأي اخلال يخول المدعين
المطالبة بإبطاله كما أن المدعون هم من اخلوا بما تضمنه العقد وامتنعوا عن أداء باقي الدفعات تبعا لتقدم الأشغال لتسلم منتج البيع
وفق المتفق عليه ، وبذلك تبقى طلباتهم غير مؤسدة وغير مستندة على أساس، ملتزمة تبعاً لذلك بالحكم برفض طلباتهم . و بعد استنفاد
الإجراءات صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه المدعون ناعين عليه ان العقد باطل اعمالا لمقتضيات المادة 1-618 الى 20-618
والفصول 306 الى 308 من ق ل ع و أن محكمة الدرجة الأولى خرقت هذه المقتضيات وهو اتجاه يناقض اجتهاد المحكمة ملتزمين
الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق طلبهم

وبناء على تعيين قيم في حق المستأنف عليها وجوابه بتعذر الإنجاز

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2025/04/15 فقررت المحكمة حجز القضية للمداولة لجلسة 2025/04/29

محكمة الاستئناف

حيث انه خلاف ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه بشأن عدم قبول استرجاع المبالغ بعلة عدم ثبوت صرف الشيك من قبل المستأنف
عليها فانه بالرجوع الى العقدين المبرمين من قبل مورثة المستأنفين وخاصة في البند المتعلق باحكام الاداء فانه تمت الاشارة الى انه تم
تسبيق مبلغ 150000 درهم بالنسبة لكل شقة بواسطة شيكين وانه لما كان الشيك وسيلة اداء فانه بتحقيق بطلان العقد يقرر حق

المستأنفين في استرجاع المبالغ المؤداة مما يستوجب الغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به والحكم من جديد على المستأنف عليها
بارجاعها للمستأنفين مبلغ 300000 درهم مع تعويض عن التماطل تحده المحكمة بما لها من سلطة تقديرية في مبلغ 15000 درهم
اعتبارا ان تماطل هذه الخيرة ثابت من خلال توصلها بالانذار قبل المطالبة القضائية

حيث يتعين جعل الصائر على النسبة

لهذه الاسباب

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت انتهائيا وعلنيا و حضوريا

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهر : بالغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول طلب ارجاع مبالغ والحكم من جديد على المستأنف عليها
بارجاعها للمستأنفين مبلغ 300000 درهم مع تعويض محدد في مبلغ 15000 درهم وجعل الصائر على النسبة

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة

الرئيسة المقررة

كاتب الضبط

Version française de la décision

Vu le mémoire d'appel, le jugement attaqué, les conclusions des parties et l'ensemble des documents versés au dossier.

Vu le rapport du conseiller rapporteur dont la lecture a été dispensée par le président, sans opposition des parties.

Vu l'inscription de l'affaire à l'audience du 15/04/2025.

En application des dispositions de l'article 19 de la loi sur les tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants et 429 du Code de procédure civile.

En la forme :

Considérant que les appelants ont présenté, par l'intermédiaire de leur mandataire, un mémoire d'appel enregistré le 17/01/2025, attaquant le jugement n° 1696 rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech le 06/06/2025 dans le cadre du dossier n° 2024/8201/990, qui a statué en la forme sur l'irrecevabilité de la demande en ce qui concerne la restitution de la somme de 300 000 dirhams, et sur la recevabilité du surplus ; et au fond : sur l'annulation des deux promesses de vente datées du 25/12/2019, avec condamnation de la défenderesse aux dépens et rejet du surplus.

Considérant que l'appel a été interjeté de manière régulière, il est donc recevable en la forme.

Au fond :

Considérant que les demandeurs ont déposé une requête introductive d'instance, dont les droits ont été acquittés le 06/03/2024, exposant que leur défunte avait conclu, de son vivant, deux promesses de vente avec la société (B.) S.A.R.L., portant sur l'engagement de cette dernière de lui attribuer et de lui vendre deux biens immobiliers consistant en deux appartements dans le projet résidentiel situé route de Oued Issil, objet du titre foncier n° M/9384, aux prix indiqués dans les contrats joints au dossier, étant entendu que les biens immobiliers seraient livrés à l'acheteuse après l'achèvement des travaux et la signature de l'acte de vente définitif par cette dernière dans un délai maximal de 30/03/2019, et qu'il avait été convenu entre les parties contractantes que la défunte des demandeurs verserait à la défenderesse la somme de 150 000,00 dirhams à titre d'acompte pour chaque appartement, ce à quoi elle s'est effectivement conformée en versant la somme de 300 000,00 dirhams à la venderesse au moyen de deux chèques bancaires, et que la défenderesse n'a pas respecté son engagement après avoir reçu de la défunte le montant de l'acompte et n'a pas souhaité exécuter l'accord entre les parties malgré plusieurs tentatives vaines de sa part et de ses héritiers après son décès pour restituer le montant versé d'avance, considérant que la défenderesse n'a pas du tout réalisé la construction qui devait contenir les biens immobiliers litigieux dans le projet, et que le contrat liant les parties est illégal, car les dispositions de la loi 44-00 qui énonce des conditions essentielles pour la validité des actes portant sur des biens immobiliers en cours de construction sous peine de nullité, et dispose également de la nullité de toute demande ou acceptation de tout paiement quel qu'il soit avant la signature de l'avant-contrat de vente, et que la défenderesse est considérée comme étant tenue, conformément aux dispositions de l'article 255 du D.O.C., de restituer le montant de l'acompte à sa propriétaire de son vivant ou à ses héritiers par la suite, qui en ont été privés pendant une longue période, sollicitant de déclarer la nullité du contrat liant les parties et de condamner la défenderesse à restituer la somme qui lui a été versée à titre d'acompte par leur défunte, soit trois cent mille dirhams (300 000,00) dirhams à leur profit, et de condamner également la défenderesse à leur verser une indemnité de retard de vingt mille dirhams (20 000 dirhams), et les intérêts légaux à compter de la date de réception du premier acompte le 23/12/2017, sous astreinte d'une amende comminatoire d'au moins mille dirhams (1 000,00) dirhams par jour de retard dans l'exécution, et ils ont joint à leur requête des documents et la défenderesse a répondu par un mémoire en défense dans lequel elle a soulevé l'incompétence **ratione materiae** du Tribunal de commerce, car les demandes des demandeurs relèvent des actions immobilières portant sur un bien immeuble immatriculé, relevant de la compétence de la chambre immobilière du Tribunal de première instance, d'autant plus que les demandeurs sont des personnes physiques et que le contrat a été conclu dans le cadre des règles du droit civil, et par conséquent, le Tribunal de commerce demeure incompétent pour statuer sur le fond de l'affaire, sollicitant de statuer sur l'incompétence **ratione materiae** et de renvoyer le dossier au Tribunal de première instance de Marrakech pour qu'il statue conformément à la loi, et à titre subsidiaire sur le fond, de se réserver le droit de répondre après avoir statué sur l'exception d'incompétence **ratione materiae**. Les demandeurs ont répliqué par le biais de leur mémoire, indiquant que ce que la défenderesse a avancé n'a aucun fondement juridique, car l'objet de cette action est l'annulation d'un contrat avec restitution de sommes conformément aux dispositions de la loi 44.00, car le contrat liant les parties n'a pas respecté les conditions énoncées dans la loi précitée, et que la compétence dans ce type d'affaires revient au Tribunal de commerce, et ce en vertu de l'article 4 du Code de commerce, considérant que la défenderesse est une société commerciale, de plus, la jurisprudence et la pratique judiciaire ont toujours fait de ce type d'affaires la compétence des tribunaux de commerce dans plusieurs décisions et jugements, sollicitant de statuer en conséquence conformément à leur requête, et ils ont joint à leur mémoire des copies de deux arrêts d'appel et les demandeurs ont produit un mémoire en réponse dans lequel il est indiqué qu'en ce qui concerne l'allégation des demandeurs selon laquelle leur défunte a conclu une promesse de vente des deux appartements décrits

dans leur requête et justifiée par les contrats produits, que les deux contrats produits contiennent un engagement exprès de payer le solde du prix selon les versements indiqués expressément en vertu de ceux-ci dans les délais indiqués expressément, et que conformément à l'article 234 du D.O.C. qui dispose que « Nul ne peut exercer l'action résultant d'une obligation, s'il ne justifie qu'il a exécuté ou offert d'exécuter tout ce dont il était tenu de son côté, suivant la convention, la loi ou la coutume », et que les demandeurs n'ont pas prouvé qu'ils ont rempli toutes les obligations qui leur incombent et qui sont mentionnées dans le contrat, notamment le paiement du solde des versements dans les délais indiqués dans le contrat pour exercer leur action actuelle, et que conformément à l'article 235 du D.O.C., il est indiqué de manière explicite que « Dans les contrats bilatéraux, chacune des parties peut refuser d'exécuter son obligation, tant que l'autre partie n'exécute pas l'obligation corrélative, à moins que l'une d'elles ne soit tenue, par la convention ou par l'usage, d'exécuter la première sa part d'obligation », et que les demandeurs n'ont pas prouvé qu'ils ont rempli l'obligation figurant dans les deux contrats produits pour demander à la défenderesse d'exécuter son obligation, d'autant plus que la défenderesse n'a prouvé aucun retard à son encontre, et en ce qui concerne l'allégation des demandeurs selon laquelle ils ont versé la valeur de l'acompte par l'intermédiaire de leur défunte au moyen de chèques, ils n'ont pas prouvé que les chèques produits ont effectivement été encaissés par la défenderesse, en plus du fait qu'ils sont tenus légalement de le faire, et ils n'ont pas prouvé qu'ils ont payé le solde des versements mentionnés dans le contrat, et que la défenderesse n'a jamais reçu d'avertissement ou les versements dus nécessaires pour achever les travaux définitifs qui sont sur le point d'être achevés, conformément à ce qui a été convenu entre eux, et par conséquent, il n'y a pas de retard de sa part, et que les motifs invoqués par les demandeurs ne sont pas fondés, d'autant plus que le contrat est complet dans ses éléments et conditions et qu'il n'y a aucun manquement qui autorise les demandeurs à demander son annulation, de plus, ce sont les demandeurs qui ont manqué à ce que contient le contrat et ont refusé de payer le solde des versements en fonction de l'avancement des travaux pour réceptionner le produit de la vente conformément à ce qui a été convenu, et par conséquent, leurs demandes demeurent non fondées et non étayées, sollicitant en conséquence de statuer sur le rejet de leurs demandes. Après épuisement des procédures, le jugement attaqué a été rendu et les demandeurs l'ont interjeté en appel, alléguant que le contrat est nul en application des dispositions des articles 1-618 à 20-618 et des articles 306 à 308 du D.O.C. et que le tribunal de première instance a violé ces dispositions, ce qui est une orientation qui contredit la jurisprudence du tribunal, sollicitant l'annulation du jugement attaqué et de statuer à nouveau conformément à leur demande.

Vu la désignation d'un curateur à l'appelée et sa réponse indiquant l'impossibilité de l'exécution.

Vu l'inscription du dossier à l'audience du 15/04/2025, le tribunal a décidé de retenir l'affaire pour délibéré à l'audience du 29/04/2025.

La Cour d'appel

Considérant que, contrairement à ce qui a été décidé par le jugement attaqué concernant l'irrecevabilité de la restitution des sommes au motif qu'il n'est pas prouvé que le chèque a été encaissé par l'appelée, en se référant aux deux contrats conclus par la défunte des appelants, notamment dans la clause relative aux modalités de paiement, il est fait mention qu'un acompte de 150 000 dirhams a été versé pour chaque appartement au moyen de deux chèques et que, le chèque étant un moyen de paiement, la nullité du contrat entraîne le droit des appelants à la restitution des sommes versées, ce qui justifie l'annulation partielle du jugement attaqué en ce qu'il a statué sur ce point et de statuer à nouveau en condamnant l'appelée à restituer aux appelants la somme de 300 000 dirhams avec une indemnité pour le retard que le tribunal fixe, dans le cadre de son pouvoir discrétionnaire, à la somme de 15 000 dirhams, considérant que le retard de cette dernière est établi par la réception de la mise en demeure avant la demande judiciaire.

Considérant qu'il convient de mettre les dépens à la charge proportionnelle.

Pour ces motifs

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement, en dernier ressort et en présence des parties :

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Annule partiellement le jugement attaqué en ce qu'il a statué sur l'irrecevabilité de la demande de restitution des sommes et statue à nouveau en condamnant l'appelée à restituer aux appelants la somme de 300 000 dirhams avec une indemnité fixée à la somme de 15 000 dirhams et met les dépens à la charge proportionnelle.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an susdits par la même formation qui a participé aux débats.

La Présidente Rapporteur
Le Greffier