

**Vente en l'état futur
d'achèvement : le contrat de
réservation n'est pas soumis au
formalisme du contrat
préliminaire (Cass. com. 2020)**

Identification			
Ref 45055	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 390/1
Date de décision 20200917	N° de dossier 2020/1/3/6	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vente en l'état futur d'achèvement, Validité, Rejet, Professionnel habilité, Nullité, Formalisme, Distinction, Contrat préliminaire, Contrat de réservation, Acte sous-seing privé	
Base légale Article(s) : 618-3 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Une cour d'appel qui, pour écarter le moyen tiré de la nullité d'un contrat, retient que l'acte liant les parties n'est pas un contrat de vente préliminaire mais un simple contrat de réservation constituant un prélude à un accord, en déduit à bon droit que cet acte n'est pas soumis aux exigences de forme prévues par l'article 618-3 du Dahir des obligations et des contrats, lesquelles ne s'appliquent qu'au seul contrat de vente préliminaire.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/390، الصادر بتاريخ 2020/09/17 في الملف التجاري عدد 2020/1/3/6

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/11/15 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ توفيق (ز.) والرامي إلى نقض القرار رقم 1671 الصادر بتاريخ 2019/04/17 في الملف عدد 2019/8202/770 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/07/16.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/09/17.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد القادري والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين مصطفى (أ.) وجميلة (أ.)، تقدمتا بتاريخ 2018/08/16 بمقال لتجارية الرباط، عرضا فيه أنهما أبرما مع الطالبة (ت. إ. م. س. ت.) عقدا عرفيا مؤرخا في 2013/10/10، اشتريا منها بموجبه (...) مساحتها 88,8 مترا مربعا بثمن إجمالي قدره 1.598.850,00 درهما يؤدي على مرحلتين الأولى تبتدئ من تاريخ التوقيع على عقد حجز الشقة وتشمل ثلاث دفعات الأولى بنسبة 15% من الثمن أي مبلغ 239.827,50 درهم تم أدائه بتاريخ 2013/06/15 والدفعة الثانية بنفس المبلغ أدبت بتاريخ 2013/12/13 والدفعة الثالثة بقيمة 159.8850,50 درهما أدبت بتاريخ 2014/08/05 وفي المرحلة الثانية يدوي باقي الثمن المحدد في 959.310,00 درهما عند توقيع العقد النهائي وتسليم الشقة الذي حدد له أجل أقصاه نهاية دجنبر من سنة 2016، غير أن المدعى عليها لم تنفذ التزامها وذلك بتسليمها لهما الشقة داخل الأجل المتفق عليه رغم إنذارها بذلك مما جعل العقد مفسوخا بينهما بقوة القانون عملا بمقتضيات الفصول 127 و 128 و 230 من ق.ل.ع، ملتزمان الحكم بفسخ عقد بيع الشقة وإرجاعها لهما مبلغ التسبيق المحدد في 639.540,00 درهما مع الفوائد القانونية من تاريخ تسليمه وتعويضا قدره 500.000,00 درهم وغرامة تهديدية لا تقل عن 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وبعد تمام الإجراءات صدر حكم قضى بفسخ عقد الحجز المتعلق ب(...) المبرم بين الطرفين بتاريخ 2013/10/10 وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه في العقد وإرجاع الثمن المدفوع المحدد في 639.540,00 درهما وأدائها لهما مبلغ 50.000,00 درهم كتعويض عن الضرر ورفض باقي الطلبات استأنفته المحكوم عليها استئنافا أصليا والمحكوم لهما استئنافا فرعيا، فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق مقتضيات الفصل 3-618 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أنه اعتبر أن العقد المبرم بين الطرفين هو مجرد عقد تخصيص من أجل اقتناء عقار في طور الانجاز ورتب على ذلك إمكانية تحريره في محرر رسمي أو عرفي ولو تعلق الأمر بحجز شقة في طور البناء، والحال أن ما ذهب إليه القرار فيه خرق لمقتضيات الفصل 3-618 من ق.ل.ع باعتبار أن هذا المقتضى جاء بصيغة الوجوب وحدد طريقة تحرير العقد الابتدائي وشكليته والجهة المنوط بها تحريره، تحت طائلة البطلان، وبذلك فإن ما ذهب إليه القرار من اعتبار أن العقد موضوع الدعوى ما هو إلا اتفاق أو عقد تخصيص من أجل اقتناء عقار في طور الإنجاز ويمكن تحريره أما في محرر رسمي أو عرفي، فيه خرق للمقتضى السالف الذكر، مما يتعين معه لتصريح بنقضه.

لكن حيث إن المحكمة ردت تمسك الطالبة بكون عقد الحجز المتمسك به من طرف المستأنف عليهما باطل استنادا إلى مقتضيات الفصل 3-618 من القانون رقم 00-44 بتعليق جاء فيه " أن الثابت من وثائق الملف أن عقد الحجز المدلى به وإن كان موضوعه حجز الشقة في إطار مشروع في طور البناء فهو ليس بعقد ابتدائي بل هو فقط مقدمة من اتفاق أو عقد تخصيص من أجل اقتناء عقار في طور الإنجاز والذي يمكن تحريره أما في محرر رسمي أو عرفي وبالتالي يبقى ما أثير بالوسيلة أعلاه غير مبني على أساس سليم ويتعين عدم اعتباره" وتعليل المحكمة هذا يساير الفصل 3-618 من ق.ل.ع، الذي ينص في فقرته الأولى على انه " يجب أن يحزر عقد البيع

الابتدائي للعقار في طور الانجاز إما في محرر رسمي أو بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان" النص الذي يتضح منه أن الذي يجب أن يحرر من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود هو العقد الابتدائي أما ما تبقى من الارتباطات القانونية الأخرى كالالتزام بالتخصيص أو الحجز فالمشرع لم يشترط فيها الكتابة من الجهة المشار إليها أعلاه والطالبة لم تنتقد تعليل المحكمة يكون عقد الحجز الرابط بين الطرفين ليس بعقد ابتدائي بل هو فقط مقدمة اتفاق أو عقد تخصيص وتبرز بمقبول أن الأمر يتعلق بعقد ابتدائي حتى يمكن النعي على القرار خرق مقتضيات الفصل 3-618 من ق.ل. ع والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.