

**Vente en l'état futur
d'achèvement : Le contrat de
réservation, simple prélude à
l'accord, n'est pas soumis au
formalisme du contrat de vente
préliminaire (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71976	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1671
Date de décision 20190417	N° de dossier 2019/8202/770	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, Retard de livraison, Restitution des avances, Résiliation du contrat, Qualification du contrat, Nullité du contrat, Formalisme légal, Dommages et intérêts, Contrat de vente préliminaire, Contrat de réservation	
Base légale Article(s) : 70 - 127 - 128 - 230 - 263 - 306 - 618-2 - 618-3 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur la résolution d'un contrat de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel de commerce examine la nature juridique de l'acte et les sanctions de l'inexécution. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution aux torts du promoteur pour défaut de livraison, ordonné la restitution des acomptes et alloué des dommages-intérêts. Le promoteur appelant soulevait la nullité de l'acte pour non-respect du formalisme impératif applicable au contrat de vente préliminaire, tandis que les acquéreurs, par appel incident, sollicitaient la majoration de l'indemnité. La cour retient que l'acte litigieux ne constitue pas un contrat préliminaire soumis au formalisme légal, mais un simple pré-accord ou contrat de réservation pouvant être valablement conclu par acte sous seing privé, écartant ainsi le moyen tiré de la nullité. Elle rejette également la demande de majoration du préjudice, au motif que l'indemnité spécifique pour retard de livraison est subordonnée à une mise en demeure respectant des conditions de forme et de délai non observées par les acquéreurs. En conséquence, la cour rejette les appels principal et incident et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (S. A. P. S. T) بواسطة نائبتها بتاريخ 22/01/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 08/11/2018 تحت عدد 4075 ملف عدد 3043/8201/2018 والقاضي في الشكل : بقبول الدعوى في الموضوع: الحكم بفسخ عقد الحجز المتعلق بالشقة [العنوان] بمشروع (ت. ب.) والمبرم بين الطرفين و المصحح بالإمضاء بتاريخ 10-10-2013 و بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد و بإرجاع الثمن المدفوع و المحدد في 639540,00 درهم و بأدائها لهما مبلغ 50000,00 درهم كتعويض عن الضرر و تحميلها الصائر و برفض الباقي.

و بناء على الاستئناف الفرعي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف عليهما بتاريخ 11/03/2019 يستأنفان بمقتضاه الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه .

وحيث بلغت المستأنفة أصليا بالحكم المستأنف بتاريخ 9/1/2019 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدمت باستئنافها بتاريخ 22/1/2019 أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم الاستئناف الأصلي والاستئناف الفرعي وفقا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فيتعين بالتالي التصريح بقبولهما شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن كلا من السيد مصطفى (اد.) و السيدة جميلة (او.) تقدمتا بواسطة نائبيهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/08/2018 جاء فيه أنه سبق لهما و أن أبرما عقد عرفي مصحح بالإمضاء بتاريخ 10-10-2013 اشترىا بموجبه من المدعى عليها الشقة [العنوان] بمشروع (ت. ب.) مساحتها 88,8 متر مربع و تم تحديد ثمن البيع الجمالي في 1598850,00 درهم دون مصاريف التسجيل و التحفيظ و أن أداء الثمن سيتم على مرحلتين المرحلة الأولى تبتدئ من تاريخ التوقيع على عقد حجز الشقة و تشمل ثلاث دفعات الأولى بنسبة 15% حسب مبلغ 239827,50 درهم تم أداؤها بتاريخ 15-06-2013 و الدفعة الثانية بقيمة 239827,50 درهم تؤدي بعد 6 أشهر تم تأديتها بتاريخ 13-12-2013 و الدفعة الثالثة بقيمة 159885,50 درهم تؤدي بعد 12 شهرا من أداء المبلغ الأول تم أداؤه أيضا بتاريخ 5/8/2014 و أن المرحلة الثانية تتم فيها أداء باقي الثمن المتمثل في 959310,00 درهم عند التوقيع على العقد النهائي و تسليم الشقة و يحتفظ البائع بحق إنهاء العقد بالبيع في حالة تأخر المشتري عن أداء المبالغ وفق المتفق بالإضافة الى شروط أخرى على أن التسليم سيكون في أجل أقصاه نهاية دجنبر 2016 و أنها لم تنفذ الإلتزام حسب المتفق عليه رغم إنذارها و أن البائع ملزم بتسليم البائع في التاريخ المتفق عليه وفقا للفصل 230 من قلع و أن اخلالها بالتزامها يجعل من العقد مفسوخا بقوة القانون عملا بمقتضيات الفصول 127 و 128 و 230 من ق ل ع و أنه طبقا للفصل 70 منه يجب استرداد ما دفع لسبب مستقبل لم يتحقق و أنهما سبق لهما و أن دفعا للمدعى عليها مبلغ 639540,00 درهم على ثلاث دفعات كما هو مبين من خلال الصور الشمسية للشيكات و أنهما محقان في المطالبة عن التعويض عن الضرر الذي لحقهما من جراء ما لحقهما من خسارة و ما فاتهما من كسب ناتج عن عدم الوفاء في الأجل المتفق عليه ملتزمين بالحكم بفسخ عقد بيع الشقة [العنوان] بمشروع (ت. ب.) والمبرم بين

الطرفين و المصحح الإمضاء بتاريخ 10-10-2013 و بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد و بإرجاع الثمن المدفوع و المحدد في 639540.00 درهم مع ما ترتب عليها من فوائد قانونية من تاريخ تسليمها مع النفاذ المعجل و الحكم بتعويض عن الضرر محدد في 500000 درهم و الحكم عليها بغرامة تهديدية لا تقل عن 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و تحميل المدعى عليها كافة الصائر و أدليا بصورة شمسية طبق الأصل من عقد ابتدائي و صور شمسية لثلاث شيكات بنكية و صورة شمسية طبق الأصل من وصولات الدفع و نسخة من الإنذار و محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليها المدلى بها بواسطة دفاعها بجلسة 11-10-2018 و التي أوضحت من خلالها انها لم تبرم معها أي عقد بل مجرد حجز عرفي و أن العقد باطل و أن الحجز تنظمه مقتضيات ق ل ع المتعلقة بالبنائيات في طور الإنجاز و خاصة الفصول من 1/618 إلى 20/618 و أن من بين ما نص عليه الفصل 3/618 أن يكون العقد محرر أمام موثق رسمي أو محام مقبول لدى المجلس الأعلى و أن المشرع أكد على وجوب الشكلية المذكورة أعلاه و قرر البطلان لكل عقد ابتدائي لعقار في طور الإنجاز لم يتم تحريره وفقا للقانون و أن النصوص امرة و إنه طبقا للفصل 306 من ق ل ع فإن العقود الباطلة لا يمكن أن تنتج سوى استرداد ما دفع بغير حق تنفيذا له مما يتعين معه رفض طلب التعويض ملتزمة بالإشهاد على بطلان العقد و برفض طلب التعويض عن الضرر المادي والمعنوي و تحميل المدعيان الصائر بالنسبة.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (S. A. P. S. T.) وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصل 618-3 من قانون 00-44 المتمم لقانون الالتزامات و العقود إذ عرف الفصل 618-2 من قانون 00-44 بيع العقارات في طور الإنجاز وان العقد المبرم بين الطرفين يتعلق بعقار في طور الإنجاز وان الفصل 618-3 نص على انه يجب أن يحرر عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي او الموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي الى مهنة قانونية منظمة و يخول لها قانونيا تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان كما أن نفس الفصل نص بصيغة الوجوب على أن العقد يجب أن يتضمن إضافة الى ذلك هوية الأطراف تحديد الحقوق العينية والتحملات العقارية الواردة على العقار وي ارتفاق اخر عند الاقتضاء - تاريخ و رقم رخصة البناء - وصف العقار محل البيع اجل التسليم مراجع الضمانة البنكية أو أية ضمانة أخرى أو التأمين عند الاقتضاء و يجب أن يرفق العقد بنسخ مطابقة لأصل التصاميم المعمارية بدون تغيير و تصاميم الاسمنت و نسخة من دفتر التحملات شهادة مسلمة من لدن المهندس المختص تثبت الانتهاء من أشغال الأساسات الأرضية للعقار بالإضافة الى شروط اخرى نص عليها الفصل 618-4 بصيغة الوجوب تتعلق بمحتويات دفتر التحملات و توقيعه من قبل البائع والمشتري و أن شكل العقد المبرم بين الطرفين لم يتم تحريره في محرر رسمي او بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة و يخول لها قانونيا تحرير العقود كما أن العقد لم يتم توقيعه و التاشير على جميع صفحاته من الأطراف و من الجهة التي حررتة و لا الإشارة الى الحقوق العينية و التحملات الواردة على العقار ولا إرفاق العقد بالتصاميم الهندسية ولا بنسخة من دفتر التحملات وفق شكليات معينة وان البطلان جزاء يرتد الى عدم تحرير عقد البيع الابتدائي بالمرّة كما يرتد الى حالة تحرير هذا العقد لكن خارج الوصف المحدد في الفصل 618-3 المذكور و أن نصوص قانون رقم 00-44 امرة يترتب عن مخالفتها البطلان مضافا أنه طبقا للفصل 306 من قانون التزامات و العقود الالتزام الباطل بقوة القانون لا يمكن أن ينتج الا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذا له ملتزمة في الأخير الحكم بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم ببطلان عقد وعد بالبيع للشقة الكائنة بمشروع (ت. ب.) باكادير المبرم بتاريخ 10-10-2013 بين الطرفين والحكم تبعا لذلك بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه دون اي تعويض وتحميلها الصائر، و أرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ.

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليهما بجلسة 13/03/2019 جاء فيها أن الاستئناف لم يرفع في شخص ممثلها القانوني وأن الاستئناف بذلك يكون غير مقبول شكلا مضافا ان العقد المختل يبقى قائما ومنتجا لأثاره القانونية بين أطرافه طالما أن المحكمة لم تصرح ببطلانه بطلب من العاقد ذي المصلحة في ذلك وان المستشارف لم يسبق له أن طلب من المحكمة إبطال العقد الذي يدعى أنه أنشئ مخالفا للفصل 03-618 من ق.ل.ع وان المستشارف هو الذي وجه دعوة التعاقد معه لشراء الشقق في طور الإنجاز منه للعامة عبر فيها عن إرادته الحازمة في إبرام عقد بيع شقق في تجزئة عقارية أعد عقدا أسماه حجز بقعة

حدد فيه التزامات البائع والتزامات المشتري وفق بنود العقد وأجل فيه تحرير العقد الابتدائي والعقد النهائي للشقة موضوع الحجز إلى التاريخ الذي حدده في عقد حجز خاصة إذا كان البائع هو الذي أدخل بالتزامه التعاقدية الذي التزم فيه بتسليم الشقة صالحة لما أعدت له وفق المواصفات المحدودة في عقد الحجز في أجل أقصاه نهاية شهر دجنبر من سنة 2016 ولم يسلم للمستأنف عليه الشقة في الأجل المحدد في عقد حجز الشقة وأن له بالتزامه يجعل العقد مفسوخا بقوة القانون عملا بالفصول 127 ، 128 ، 230 من ق.ل.ع. والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما علقت قرارها بكون العقد شريعة المتعاقدين وأنه طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع فإنه يتعين تنفيذ الالتزامات وفقا للاتفاق المبرم والمستأنفة لما توصلت بالإنتذار الموجه إليها من المستأنف عليه بتاريخ 25/04/2018 وتخلفت عن الاستجابة له وذلك بإبرام العقدين الابتدائي والنهائي وتسلم الشقة خاصة وأنها توصلت بالمبالغ الواردة في مقال المدعي كتسبيق عند إبرام الحجز حسب الثابت من وصلات الأداء والشيكات المستدل بها في ملف القضية مما تكون معه قد أدخلت بالتزامها المقابل وأن طلب الفسخ بذلك مبرر قانونا يتعين الاستجابة له وإرجاع ما دفع لسبب مستقبل لم يتحقق وأنه وطبقا للفصل 263 من ق.ل.ع فإن المستأنف عليه يستحق التعويض بسبب عدم وفاء البائع بالتزاماته التعاقدية وسبب التأخير في الوفاء به وانه لذلك يكون ما ورد في السبب أعلاه غير مبرر موضحا ان الطبيعة القانونية ليست بالتحديد الصادر عن أطرافه بل بالطبيعة المستخلصة من بنوده والمحكمة هي الملزمة قانونا بتحديد الطبيعة القانونية للعقد المعروض عليها وتستخلص من هذا التحديد الآثار القانونية التي ولدها العقد بين أطرافه معتمدة في ذلك بالظروف الواقعية والقانونية التي أبرم العقد في إطارها والمحكمة لما ثبت لها من خلال عقد الحجز الرابط بين الطرفين والمؤرخ في 10/10/2013 أن المدعى عليها التزمت بمقتضاه حجز الشقة [العنوان] بمشروع (ت. ب.) ومنحها الأولية في إبرام العقد الابتدائي والنهائي للشقة داخل أجل 11 شهرا من تاريخ توقيع هذا العقد وأن المستفاد من خلال عقد الحجز أعلاه أن الأمر يتعلق بمقدمة اتفاق بين الطرفين حول إبرام عقدي البيع الابتدائي والنهائي في الشقة موضوع الحجز وبالتالي فالمقتضيات الواجبة التطبيق فإن نازلة الحال هي القواعد العامة وليس تلك المتعلقة بالبنائيات في طور الإنجاز ويبقى الدفع ببطلان العقد لعدم تحرير العقد كتابة من طرف موثق أو محام غير منتجة في نازلة الحال وبذلك تكون المحكمة قد كفت العقد وفي إطار سلطتها التقديرية التكييف القانوني الصحيح مستعينة في ذلك بجميع الظروف الواقعية والقانونية التي أبرم العقد في إطارها وما أثير في السبب أعلاه غير مبرر من الناحية الواقعية والقانونية وأنه لذلك يتعين القول برده و في الاستئناف الفرعي أوضح ان الطرف العارض يستحق عملا بالفصل 263 من ق.ل.ع تعويضا بسبب عدم وفاء الدائن بالتزاماته وأنه وبمقتضى الفصولين 254 255 من ق.ل.ع فإن المدين يكون في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام لتنفيذه ولم يف بالتزامه التعاقدية ويتعين أن يكون التعويض مناسب للضرر الذي لحقه بالدائن بسبب عدم وفاء المدين بالتزامه التعاقدية داخل الأجل المحدد في العقد والإنتذار الموجه إليه من طرف الدائن وان الثابت أن المستأنف فرعيا أبرم عقد حجز شقة مع المستأنفة أصليا التزمت فيه هذه الأخير بتسليم الشقة موضوع التعاقد في أجل أقصاه شهر دجنبر من سنة 2016 ولم تفي بالتزامها داخل الأجل المذكور ورغم الانتذار وان الطرف العارض ظل محروما من التمتع بالسكن الذي دفع فيه المبلغ المحدد في الحكم المستأنف وأن المشرع حدد في الفصل 3-618 التعويض المستحق لمشتري الشقة في حالة تأخر البائع عن تسلم الشقة في الموعد المحدد فإنه يتحمل تعويضا بنسبة 1% عن كل شهر من المبلغ المؤدى على ألا يتجاوز التعويض 10% في السنة غير أن هذا التعويض عن التأخير لا يطبق إلا بعد مرور شهر ما توصل الطرف المخل بالتزاماته التعاقدية بإشعار يوجه إليه من الطرف الآخر وتوصل به المخل به بالتزامه التعاقدية وأن المستأنف فرعيا أنذر الطرف المستأنف الأصلي بتنفيذ التزامه توصل به هذا الأخير بتاريخ 25/04/2018 بقي دون جدوى ملتصقا في الأخير عدم قبول الاستئناف الأصلي و قبول الاستئناف الفرعي و في الموضوع تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تعديله بالرفع مبلغ التعويض من 50.000 درهم إلى 500.000 درهم و تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 27/03/2019 جاء فيها ان المستأنف عليهما لم يقوما بتبليغ الإنتذار بالفسخ والتعويض بصفة قانونية طبقا للمادة 618-3 من ق.ل.ع موضحة ان المادة المذكورة الزمت تضمين الإنتذار الموجه للبائع اجل 30 يوما في حين ان الإنتذار الموجه من طرف المستأنف عليهما تضمن اجل خمسة عشر يوما فقط مما يكون معه الإنتذار باطلا ويكون طلب رفع التعويض عن الضرر غير مرتكز على أساس لكون الإنتذار الموجه للعارضة باطل ملتصقا رد جميع دفعوات المستأنف عليهما لعدم وجاهتها وعدم ارتكازها على أساس و الإشهاد على بطلان الإنتذار الموجه من طرف المستأنف عليهما لعدم احترامه للفصل 618-3 و تبعا لذلك برفض طلب التعويض عن الضرر ،وأدلت بصورة قرار سابق لمحكمة الاستئناف بالدار

. البيضاء .

و بناء على المذكورة رد على تعقيب المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليهما بجلسة 03/04/2019 جاء فيها ان العقد المختل يبقى قائما و منتجا لأثاره القانونية بين أطرافه طالما أن المحكمة لم تصرح ببطلانه بناء على طلب من العاقد ذي المصلحة في ذلك وان المستانفة أصليا لم تتقدم بدعوى أمام المحكمة يطلب فيها من المحكمة التصريح و الحكم ببطلان العقد الذي يدعي انه انشأه خلافا للفصل 618-3 من ق.ل.ع وانه لا يحق لها التمسك بمقتضيات الفصل المذكور و أن البائع أي المستانف اصليا هو الذي اعد مسبقا عقد حجز بقعة حدد فيه وفق إرادته المنفردة التزامات البائع و التزامات المشتري وفق بنود العقد و حدد فيه اجل تحرير عقد البيع الابتدائي و العقد النهائي للشقة موضوع الحجز و حدد فيه نهاية شهر دجنبر 2015 كآخر اجل لتسلم الشقة وفق المواصفات المحددة في عقد الحجز ولم بالتزامه بتسليم الشقة في الأجل المحدد في عقد الحجز، وأن عدم الوفاء بالتزامه يجعل العقد مفسوخا بقوة القانون عملا بالفصول 127-128-130 و 230 من ق.ل.ع و من جهة ثانية فان المستأنف أصليا أي البائع هو الذي اعد و أنجز العقد تحت عنوان حجز الشقة و نص فيه على تأجيل إبرام عقد البيع الابتدائي والنهائي و بدون تحديد تاريخ إبرامها و بالتالي لا يحق لها أن تطلب إبطال عقد أقرت في عقد الحجز بعدم وجوده بعده خاصة و ان العقود التي يلحقها الابطال و البطلان هي الموجودة من الناحية القانونية و الواقعية ملتصقا ردا ما جاء بالمذكرة التعقيببية المدلى بها من طرف نائب المستشارف أصليا و الحكم وفق ما جاء بمذكرة جواب المستشارف عليه أصليا و المشفوعة بالاستئناف الفرعي .

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 03/04/2019 فقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 10/04/2019 ثم تقرر تمديد المداولة و النطق بالقرار لجلسة 17/4/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث أوضحت المستانفة أصليا ان عقد الحجز المتمسك به من طرف المستشارف عليهما باطل طبقا لمقتضيات الفصل 618-3 من قانون 00-44 المتمم لقانون الالتزامات و العقود التي توجب ان يرد عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الانجاز اما في محرر رسمي او في محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف مهني ينتمي الى مهنة قانونية منظمة و يخول لها قانونها تحرير العقود .

لكن حيث ان الثابت من وثائق الملف ان عقد الحجز المدلى به وإن كان موضوعه حجز الشقة في اطار مشروع في طور البناء فهو ليس بعقد ابتدائي بل هو فقط مقدمة اتفاق او عقد تخصيص من اجل اقتناء عقار في طور الانجاز والذي يمكن تحريره إما في محرر رسمي او محرر عرفي وبالتالي يبقى ما أثير بالوسيلة أعلاه غير مبني على أساس سليم و يتعين عدم اعتباره .

وحيث ان الدفع الذي أثاره الطرف المستشارف فرعيا بشأن مبلغ التعويض المستحق له عن تأخر البائع عن الانجاز في الأجل المتفق عليه و المحدد بنسبة 1% عن كل شهر من المبلغ المؤدى على ألا يتجاوز التعويض 10% في السنة هو دفع مردود لكون التعويض المذكور رهين بتوجيه اشعار الى الطرف المخل بالالتزام و مرور شهر من تاريخ التوصل بالاشعار وهو ما لا يتوفر في النازلة الأمر الذي يتعين رد ما اثاره الطرف المستشارف فرعيا بهذا الخصوص .

وحيث ترتيبا على ما تقدم يكون وجبها رد الاستئنافين الاصلي و الفرعي معا لعدم جديتهما وجدواهما والقول بتأييد الحكم المستشارف في جميع ما قضى به مع تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا و حضوريا .

في الشكل: بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الجوهر : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .