

**Vente en l'état futur
d'achèvement : Le défaut du
vendeur de notifier à l'acquéreur
l'obtention du permis d'habiter
le met en demeure et ouvre à
l'acquéreur le droit d'opter pour
la résolution du contrat (CA.
com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68602	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1067
Date de décision 20200305	N° de dossier 2020/8202/287	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 de l'acompte, Résolution du contrat, Protection du consommateur, Permis d'habiter, Obligations du vendeur, Mise en demeure, Intérêts légaux, Droit d'option de l'acquéreur, Défaut de notification, Contrat de réservation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les conditions de la résolution d'un contrat de réservation immobilière pour manquement du promoteur à ses obligations de diligence en vue de la conclusion de la vente définitive. Le tribunal de commerce avait jugé la demande de l'acquéreur irrecevable comme étant prématurée.

La cour retient que le promoteur, en s'abstenant d'informer l'acquéreur de l'obtention du permis d'habiter après avoir été mis en demeure de finaliser la vente, s'est placé en état de demeure. Au visa de l'article 259 du dahir des obligations et des contrats, elle rappelle que la mise en demeure du débiteur ouvre au créancier une option entre l'exécution forcée et la résolution judiciaire, ce choix lui étant exclusif.

La cour écarte le moyen tiré du caractère prématuré de l'action, jugeant que le délai de préavis invoqué par le promoteur ne court qu'à compter de la notification par ce dernier de sa disposition à conclure l'acte authentique, formalité qui n'a pas été accomplie. La cour infirme en conséquence le jugement entrepris et, statuant à nouveau, prononce la résolution du contrat aux torts du promoteur, ordonne la restitution de l'acompte versé et condamne ce dernier au paiement des intérêts légaux à compter de sa décision.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت وفاء (ع.) بواسطة محاميها بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 25/12/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 9011 بتاريخ 14/10/2019 في الملف عدد 5184/8201/2019 ، القاضي بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعنة وفاء (ع.) بلغا بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الإستثنائي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفة وفاء (ع.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/04/2019 ، عرضت فيه انه سبق لها ان أبرمت مع المدعى عليها عقد حجز شقة سكنية [العنوان] بمدينة المحمدية ، وان هذه الأخيرة تسلمت منها تسييفا قدره 50.000,00 درهم بتاريخ 8/9/2016 ، ومنذ التاريخ المذكور لم تمكنها من رخصة السكن و شهادة إنهاء الأشغال وبما يفيد إنشاء رسم عقاري متفرع خاص بالشقة المذكورة حتى يتسنى لها إبرام عقد بيع رسمي وفق ما ينص عليه العقد ، مما جدا بها إلى توجيه إنذار إليها بذلك توصلت به بتاريخ 7/4/2019 بقي دون جدوى ، لذلك تلتمس الحكم بفسخ عقد حجز شقة الرابط بينهما والمؤرخ في 9/9/2019 وبأداء المدعى عليها لفائدها مبلغ 50.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم إلى غاية التنفيذ و تحميلها الصائر.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 27/04/2019 جاء فيها ان المحكمة الحالية غير مختصة للبت في النزاع لكون العقد الرابط بين الطرفين هو عقد مدني صرف و ليس عقد تجاري، لذلك تلتمس الحكم بعدم الاختصاص مع إحالة الأطراف على الجهة المدنية المختصة للبت في مثل هذه القضايا.

وبجلسة 27/05/2019 تقدم دفاع المدعية التالية : عقد حجز وإنذار مع محضر تبليغه و وصل أداء.

و بناء على الحكم العارض الصادر في النازلة بتاريخ 24/06/2019 تحت عدد 1131 القاضي باختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا للبت في الطلب مع حفظ البث في الصائر.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 23/09/2019 جاء فيها أنها توصلت بالإنذار بتاريخ 02/04/2019 وان الدعوى الحالية قدمت بتاريخ 26/04/2019 و بالتالي فإنها تكون سابقة لأوانها، كما وجهت هي الأخرى إنذار إلى المدعى عليها توصلت به بتاريخ 26/04/2019 تدعوها للحضور قصد إبرام العقد النهائي غير أنها إتجهت الى رفع الدعوى الحالية ، وأنها لا تمنع في إتمام البيع ، وأن

تأخرها في إبرام العقد النهائي يرجع بالأساس الى الجهة المختصة بتسليم رخصة السكنى ، أما الأشغال فإنها تمت منذ مدة مما يتبين منه أنها لم ترتكب أي خطأ تجاه المدعية يجعلها تطالب بفسخ البيع طبقا للمقتضيات القانونية التي تنظم هذه البيوعات، ملتزمة بالحكم برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر ، وأرقت المذكرة برخصة السكنى وإنذار .

وحيث انه بعد انتهاء الإجراءات صدر بتاريخ 14/10/2019 الحكم موضوع الطعن بالإستئناف

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة الحكم فساد التعليل الموازي لإعدامه ، لأن المستأنف عليها ظلت تتماطل في التزاماتها العقدية ولم تمكنها من رخصة السكن وشهادة إنهاء الأشغال وما يفيد إنشاء رسم عقاري متفرغ خاص بالشقة حتى يتسنى لها إبرام عقد بيع رسمي وفق ما ينص عليه العقد ، ورغم توصلها بالإنداز بتاريخ 03/04/2019 من أجل تمكينها من الوثائق فإن المستأنف عليها لم تحرك ساكنا ، واستنادا للفصل 254 من ق.ل.ع فإنها تكون في حالة مطل ، فضلا عن عدم تنفيذ التزاماتها كما هو مضمن بالعقد وإقرارها الصريح بذلك من خلال مذكرتها الجوابية المدلى بها بتاريخ 23/09/2019 ، والتمست إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم وفق ملتزمات العارضة المسطرة بمقالها الإفتتاحي وتحميل المستأنف عليها الصائر . وأرفق الطلب بنسخة حكم .

وبتاريخ 30/01/2020 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية يعرض فيها ان المستأنفة أبرمت معها عقد وعد بالبيع في إطار مقتضيات القانون رقم 44.00 ، وأنها توصلت منها بإنذار بتاريخ 02/04/2019 وقامت برفع الدعوى بتاريخ 26/04/2019 رغم ان العارضة سبق ان دعتها لإبرام عقد نهائي ، وان الفصل 618.19 ينص على انه لا يمكن اللجوء إلى المحكمة من أجل إتمام البيع أو فسخ العقد الإبتدائي إلا بعد ثلاثون يوما عن الإنذار ، وان العقد المبرم بين الطرفين غير محدد التاريخ وان تأخر العارضة في إبرام العقد النهائي يرجع إلى الجهة المختصة بتسليم رخصة السكن ، أما الأشغال فإنها تمت منذ مدة ، وأدلت العارضة بما يفيد ذلك ، وان الحكم المستأنف يبقى معللا تعليلا سليما وواضحا ولم يخرق أي قانون ولم يقر بعبء الإثبات ، كما ان المستأنفة لم تبين القاعدة المسطرية التي تم خرقها والتي اضرت بها ، ملتتمسا بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .

وبجلسة 20/02/2020 تقدم دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية يعرض فيها ان ادعاءات المستأنف عليها غير مقبولة شكلا وعلما والأساس ، لأن الوعد بالبيع موضوع الدعوى هو عقد عرفي لا يخضع للشكلية المنصوص عليها في الفصل 618-3 من ق.ل.ع ، ولكون الأساسات على مستوى الطابق الأرضي لم تكن منجزة ، وهو ما سار عليه الإجتهد القضائي بكافة درجاته ، وان المستأنف عليها تقر بإخلالها بالتزاماتها رغم إنذارها وفوات الأجل المضروب لها دون أن تثبت ان الإخلال خارج عن إرادتها ، والتمس رد ادعاءات المستأنف عليها والحكم وفق المقال الإستئنافي، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 05/03/2020 .

محكمة الإستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم فساد التعليل وعدم الإرتكاز على أساس قانوني ، لأن المستأنف عليها ظلت تتماطل في تنفيذ التزامها منذ إبرام عقد الحجز بتاريخ 08/09/2016 ، وانه بالرغم من توصلها بإنذار بتاريخ 03/04/2019 لم تحرك ساكنا مما يجعل المطل ثابت في حقها ، سيما وأنها تقر بأنها تأخرت في إبرام العقد النهائي بسبب عدم تسلمها لرخصة السكن .

وحيث انه بالرجوع إلى عقد الحجز الرابط بين المستأنفة والمستأنف عليها المؤرخ في 09/09/2016 ، يلفي بأنه خلافا لمقتضيات المادة 12 من القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير حماية المستهلك التي تنص على انه " في كل عقد يكون موضوعه بيع منتجات او سلع او تقديم خدمات للمستهلك إذا تجاوز الثمن او التعريف المتفق عليها الحد المقرر بنص تنظيمي ، وكان تسليم المنتجات او السلع او تقديم الخدمات غير فوري ، يجب على المورد ان يحدد كتابة في العقد او الفاتورة او تذكرة الصندوق او المخالصة او اي وثيقة أخرى تسلم للمستهلك الأجل الذي يتعهد فيه بتسليم المنتجات او السلع او تقديم الخدمات " ، فإن العقد موضوع الدعوى الماثلة لا ينص على تحديد تاريخ انتهاء الأشغال وتسليم الشيء المبيع، ويتضمن فقط في البند الرابع منه ان المستأنف عليها ستقوم بإنهاء أشغال البناء وتهيئ

الرسوم العقارية والحصول على رخصة السكن دون تحديد تاريخ ذلك ، واستنادا لمقتضيات الفصل 255 من ق.ل.ع إذا لم يعين للإلتزام أجل لم يعتبر المدين في حالة مطل إلا بعد ان يوجه اليه أو الى نائبه القانوني إنذار صريح بوفاء الدين ، والثابت من وثائق الملف ان المستأنف عليها توصلت بإنذار من المستأنفة بتاريخ 03/04/2019 أشعرتها بمقتضاه بأنه منذ ابرام العقد بينهما بتاريخ 09/09/2016 لم تمكنها من رخصة السكن وشهادة إنهاء الأشغال وتهيئ الرسم العقاري للشقة المبيعة ، وأنذرتها بتمكينها من الوثائق المذكورة داخل أجل 15 يوما تحت طائلة فسخ العقد ، وإذا كانت المستأنف عليها - كما دفعت بذلك من خلال مذكراتها سواء خلال المرحلة الابتدائية او المرحلة الإستئنافية- قد حصلت على رخصة السكن المؤرخة في 25/02/2019 من السلطات الإدارية ، فإنها لم تبادر إلى إشعار المستأنفة بذلك داخل الأجل المحدد لها في الإنذار، سيما وانه يتعين عليها استنادا للفصل 618-18 ان تخبرها بذلك وعلى ابعد تقدير داخل أجل 60 يوما الموالية ، والحال انه رغم حصولها على الرخصة المذكورة بالتاريخ المشار اليه وتوصلها بإنذار من المستأنفة بتاريخ 03/04/2019 لم تبادر إلى إشعارها ، مما تكون معه في حالة مطل ، ويبقى ما تمسكت به المستأنف عليها من أنها أنذرت المستأنفة بتاريخ 17/04/2019 للحضور من أجل إبرام العقد النهائي من دون إثبات ، سيما وان المستأنفة من خلال مقالها الإستئنافية تنفي توصلها بأي إنذار كما ان ملف النازلة لا يتضمن الإنذار المذكور ، وبالتالي استنادا لمقتضيات الفصل 259 من ق.ل.ع إذا كان المدين في حالة مطل كان للدائن الحق في اجباره على تنفيذ الإلتزام مادام تنفيذه ممكنا فإن لم يكن ممكنا جاز له ان يطلب فسخ العقد ، مما يبقى معه استنادا للفصل المذكور للمستأنفة الخيار في المطالبة بفسخ العقد او الزام المستأنف عليها بالتنفيذ حسب ما استقر عليه العمل القضائي ، منه قرار محكمة النقض عدد 4115 صادر بتاريخ 16/11/2009 موضوع الملف المدني رقم 2744808 منشور بمجلسة المحاكم المغربية عدد 128-129 الذي اعتبر انه " إذا كان المدين في حالة مطل حق للدائن إجباره على التنفيذ العيني للإلتزام إذا كان ممكنا أو الفسخ القضائي وان الخيار بين التنفيذ العيني للإلتزام والفسخ القضائي خيار متروك للدائن ولا تقدير فيه للمحكمة التي لا يحق لها ان ترفض طلب الفسخ القضائي إذا ثبت المطل بعله ان الإلتزام ممكن التنفيذ عينا " ، مما يبقى معه طلب المستأنفة الرامي الى فسخ العقد له سنده القانوني ، ويبقى ما نعته المستأنف عليها من انه لا يمكن للمستأنفة اللجوء إلى الفسخ إلا بعد مرور ثلاثون يوما من التوصل بإنذار استنادا للفصل 618-19 من ق.ل.ع ، وأن تأخرها في ابرام العقد النهائي يرجع إلى الجهة المختصة في تسليم رخصة السكن وأن العقار محل البيع لا يعتبر منجزا إلا بعد الحصول عليها غير جدير بالإعتبار ، لأنه استنادا لمقتضيات الفصل 618-18 من القانون المذكور ، فإنه يتعين على البائع بمجرد حصوله على رخصة السكن او شهادة المطابقة وعلى ابعد تقدير داخل اجل 60 يوما الموالية ان يخبر المشتري بذلك في محل مخابراته ، وان يقوم بالإجراءات اللازمة لتحيين الملك موضوع الرسم العقاري من اجل استخراج رسوم عقارية فرعية اذا كان العقار محفظا ، والحال ان المستأنف عليها بالرغم من ان رخصة السكن مؤرخة في 25/02/2019 فإنها لم تشعر المستأنفة بحصولها عليها سواء داخل أجل شهرين المنصوص عليها في الفصل المذكور او بعد توصلها بإنذار من قبلها ، وبالتالي فإن الأجل الممنوح للمستأنفة في الفصل 618-19 من القانون السالف الذكر من أجل اتمام البيع يكون بعد إشعارها بحصول المستأنف عليها على رخصة السكن ودعوتها لإتمام البيع وليس العكس ، ومادام لم تقم بذلك فإنه لا يحق لها التمسك بكون التأخير في تسليم رخصة السكن يرجع الى الجهات المختصة طالما انها لم تقم بإشعار المستأنفة في الأجل المحدد سواء في القانون او في الإنذار الذي توصلت به بحصولها عليها ، والحكم المستأنف في الوقت الذي قضى فيه بعدم قبول طلب المستأنفة بالرغم من ان المطل يبقى ثابت في حق المستأنف عليها كما سلف تبيانه قد جانب الصواب ، مما يتعين معه إلغاؤه والحكم من جديد بفسخ عقد حجز الشقة وإرجاع المستأنف عليها للمستأنفة مبلغ التسبيق الذي دفعته لها بمبلغ 50.000,00 درهم الثابت حسب الوصل رقم 01 المؤرخ في 08/09/2016 ، مع الحكم بالفوائد القانونية من تاريخ صدور القرار لغاية يوم التنفيذ والتي تبقى مستحقة للمستأنفة استنادا للمادة 14 من القانون رقم 31.08 السالف الذكر الذي ينص على استحقاق الفوائد بقوة القانون بالسعر القانوني وتحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل:

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بفسخ عقد الشقة المؤرخ في 09/09/2016 المبرم بين الطرفين وأداء

المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 50.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ القرار لغاية يوم التنفيذ وتحميلها الصائر