

**Vente en l'état futur
d'achèvement : L'expiration du
contrat de réservation sans
conclusion du contrat
préliminaire dans le délai légal
entraîne la restitution de
l'avance versée à l'acquéreur
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64807	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5140
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8201/4021	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'avance, Résolution du contrat, Obligation du promoteur, Inexécution contractuelle, Inaction du vendeur, Expiration du contrat, Délai de validité, Contrat préliminaire, Contrat de réservation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la caducité du contrat de réservation. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du contrat et ordonné la restitution de l'acompte versé par l'acquéreur. L'appelant, promoteur immobilier, soutenait que l'acquéreur ne pouvait solliciter la résolution du contrat faute d'avoir lui-même exécuté son obligation de paiement du solde du prix. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en se fondant sur la nature juridique de la convention. Elle retient que le contrat de réservation, qui précède le contrat de vente préliminaire, a une durée de validité impérative de six mois non renouvelable, en application de l'article 618-3 ter du code des obligations et des contrats. Dès lors que le promoteur n'a pas, dans ce délai, invité l'acquéreur à conclure le contrat préliminaire, le contrat de réservation est devenu caduc. Par conséquent, les obligations réciproques des parties se sont éteintes, ouvrant droit pour l'acquéreur à la restitution des sommes versées sans qu'il soit nécessaire d'examiner l'inexécution des obligations de paiement du solde du prix. Le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (إ. د. س.) بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 13/07/2022، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 4258 بتاريخ 20/04/2022 في الملف عدد 842/8201/2022، القاضي في الشكل : بقبول الطلب وفي الموضوع بفسخ عقد الحجز المبرم بين الطرفين بتاريخ 02/12/2013 وإرجاع المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 40.000.00 درهم مع أدائها لفائدته تعويضا قدره 4000 درهم، وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

كما تقدم دفاع المستأنفة بمقال إصلاحي مؤدى عنه بتاريخ 20/10/2022 يلتمس من خلاله إصلاح الإسم العائلي للمستأنف عليه الوارد بمقاله الإستئنافي بجعله محمد (أ.) بدلا من محمد (أ.) .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة شركة (إ. د. س.) بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 27/06/2022 وبادرت إلى إستئنافه بتاريخ 13/07/2022 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وحيث انه بخصوص المقال الإصلاحي فإن الثابت من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن الإسم الصحيح للمستأنف عليه هو (أ.) بدلا مما ورد بالمقال الإستئنافي (أ.) ، مما يكون معه المقال الإصلاحي مستوف لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه محمد (أ.) تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 25/01/2022 ، عرض فيه أنه أبرم مع المدعى عليها عقد حجز شقة سكنية، وأنه بالرجوع إلى العقد موضوع الفسخ يتضح أن ثمن البيع حدد في مبلغ 250.000,00 درهم سبق أن أدى منها العارض مبلغ 40.000,00 درهم كتسبيق مقابل توصيل بالأداء، والباقي عند توقيع العقود النهائية للبيع ، وأن المدعى عليها لم تلتزم بإبرام العقود النهائية للبيع مع العارض وتسليمه الشقة سنة 2014 حسب ما هو متفق عليه، خاصة وأن العارض قام بتنفيذ ما التزم به وأدائه مسبق ثمن البيع وحلول الأجل المحدد لإبرام العقود النهائية للبيع، وأنه إلى حدود يومه تفاجأ العارض بعدم رغبة المدعى عليها من تنفيذ التزامها المقابل المتمثل في تسليم العارض الشقة ضاربة عرض الحائط للالتزامات المسطرة في البنود المتفق عليها في العقد وكذا المقتضيات القانونية التي تجعل من العقد شريعة المتعاقدين ، وأن جميع المحاولات الحبيبة التي قام بها العارض قد باءت بالفشل الشيء الذي اضطر معه إلى تبليغ المدعى عليها بإنذار شبه قضائي بواسطة المفوض القضائي السيد جواد (و.) ينذر بها من خلاله بمنحها أجل 8 أيام لتنفيذ التزاماتها التعاقدية المسطرة في العقد ولم تكلف نفسها عناء الجواب على الإنذار، مما يجعل العارض محقا في ضرورة فسخ العقد مع إرجاعها مبلغ 40.000,00 درهم الذي تسلمته كتسبيق لثمن البيع والحكم له بتعويض قدره 4000.00 درهم عن الأضرار اللاحقة به من جراء امتناعها عن تنفيذ التزاماتها المسطرة في العقد ، والتمس بالحكم بفسخ عقد حجز الموقع بين العارض والمدعى عليها وإرجاع المدعى عليها مبلغ 40.000,00 درهم الذي كانت تسلمته كتسبيق لثمن البيع وبأداء المدعى عليها للعارض تعويض قدره 4.000,00 درهم عن الأضرار اللاحقة به من جراء امتناعها عن تنفيذ التزاماتها المسطرة في العقد مع الفوائد القانونية وتحميل المدعى عليها الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل . وأرفق المقال بأصل العقد وطلب تبليغ إنذار مع محضر التبليغ ونسخة من توصيلين بالأداء .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 23/03/2022 جاء فيها من حيث المنازعة في الأداء

أن المدعي بمقتضى مقاله يطالب باسترجاع مبلغ التسبيق والذي قدره : 40.000,00 درهم والحال انه لم يثبت أن العارضة توصلت بالمبلغ المذكور، ذلك أنه لا يوجد بالملف أية وثيقة تفيد توصل العارضة به ، كما أنه بالرجوع إلى عقد الحجز الرابط بين الطرفين والذي اعتبر أن وصل الإبراء لا يتم إلى بالتحصيل الفعلي من طرف العارضة للمبلغ المذكور أعلاه ، وأن المدعية لم تثبت توصل العارضة فعليا بالمبلغ أعلاه وذلك عن طريق تحويله بحسابها البنكي يجعل الطلب غير سليم من الناحية القانونية ، ويتعين تبعا لذلك برفضه في شق الأداء لعدم إثبات الأداء بأية وثيقة تفيد ذلك ، وخاصة أنه بالرجوع إلى وثيقة وصل أدائه قد تضمنت ملاحظة في أسفل الورقة تفيد أنه لا يعتد بالأداء بالسيك إلا في حالة الأداء بما يفيد التوصل الفعلي بالحساب البنكي للعارضة ، مما يتعين معه القول والحكم بعدم قبول الطلب في هذا الشق ، ثانيا من حيث طلب الفسخ ، أن المدعي أسس دعواه بالفسخ والأداء والتعويض على أساس أنه أدى كتسبيق مبلغ : 40.000,00 درهم كدفعة أولى على أساس باقي الثمن سيؤدى عند التسليم وتحريير العقد النهائي وهو الأمر الذي لم يتم داخل الأجل القانوني ، وأن ما أسس عليه المدعي دعواه غير سليم من الناحية القانونية ، أن المدعي هو من قام بخرق العقد الرابط بين الطرفين ولم يحترم بمقتضياته وشروطه عند التعاقد ذلك أن من التزم بشيء لزمه طبقا للقاعدة القانونية المنصوص عليها في الفصل 230 ق ل ع ، و أن المدعي لم يتصفح بنود العقد الرابط بين الطرفين ولم يتقيد ويلتزم بشروطه كما هي محددة قانونا ولا يمكن التحلل منها وأن خروقات المدعي صريحة وواضحة للعقد تتجلى فيما أن الملف قد جاء خال من أية وثيقة تفيد كون المدعي نفذ لإلتزامه بالأداء كاملا أو قد قام بما يفرضه القانون بعرض مبلغ الثمن أو إيداعه بصندوق المحكمة وأن توجيه انذار من طرف المدعي لا يفيد الأداء ولا يعتبر وسيلة تعبر عن تنفيذ الإلتزام الملقى على عاتقه وفقا للعقد ، وعليه ونظرا لكون الأساس الذي اعتمده المدعي لا ينهض سببا قانونيا للفسخ لعدم الإلتزام بما يفيد أو يثبت تحقق الشروط المضمنة به ، مما يتعين معه القول والحكم برفض الطلب ، وأن المدعي يزعم أنه لم يتم تسليمه الشقة داخل الأجل القانوني هو دفع مردود على أساس أنه ليس هناك أي التزم من طرف العارضة بتسليم الشقة وبعد ذلك ينفذ المدعي التزمه المقابل بالأداء ، ذلك أن المعمول به قانونا أن المدعي يتعين عليه أداء الثمن كاملا أو عرضه على العارضة عرضا حقيقيا وفعليا وفي حالة الرفض إيداعه بصندوق المحكمة حتى يتمكن الاحتجاج على أن العارضة لم تسلمه الشقة داخل الأجل القانوني ناهيك أن العقار موضوع التعاقد يخضع للشروط السكن الإجتماعي وأن المستفيدين ملزمين بالأداء بالإعفاء الضريبي أو سيكون ملزما بأداء الثمن كاملا وهو المنصوص عليه في الفصل 3 من العقد 234.000,00 درهم ، ملتزمة القول والحكم بعدم قبول الدعوى في هذا الشق .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 06/04/2022، تخلف نائب المدعى عليها وأدلى نائب المدعي بمذكرة تعقيب جاء فيها أن ما أخفته المدعى عليها هو أنها سبقت وأن مكنت العارض من وصلين يفيدان الأداء والتوصيل بالمبالغ مؤرخين ب 02/12/2013 ومعنونين بوصل الدفع عن العقد رقم 9886-13 حاملين للمبلغين الأول بمبلغ 36.000,00 درهم والثاني ب 4.000,00 درهم أي ما مجموعهما 40.000,00 درهم مذيلين بتوقيع المسؤول عن الإدارة التجارية ووضع عليها طابع المدعى عليها وأنه حسما لكل جدال عقيم وإنهاء لمحاولة إثراء المدعى عليها على حساب العارض فإنه يدلي بنسخة من شيكين مسحوبين على حساب العارض وحاملين للمبلغ موضوع الفسخ ، بل الأكثر من ذلك أن المدعى عليها أقرت في معرض ردها بكونها غير ملزمة بتسليم الشيء المبيع إلى العارض قبل تسليم مبلغ الثمن كاملا مما يؤكد صراحة أن المدعى عليها سبق وأن توصلت بجزء من الثمن بدليل أن هاته الأخيرة استنكفت عن تنفيذ الإلتزام بكون العارض لم يؤد الثمن كاملا ، وحيث إن ما غاب عن ذهن المدعى عليها وهي بصدد ترتيب هذا الدفع هو أن عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين إذ يلزم فيها احترام المدعى عليها لقواعد الأولوية والتمثل في تنفيذ التزاماتها أولا وذلك بإنجاز وتشيد الشقة موضوع الحجز حتى يمكن للعارض تنفيذ الإلتزام الملقى على عاتقه بأداء بقية الثمن ، وإن المدعى عليها قد التزمت بمقتضى عقد الحجز لا سيما مقتضيات البند 7 بكون الأشغال جارية منذ سنة 2014 دون أن يدلي بمآل هاته الأشغال إلى حدود يومه كما عجزت عن تنفيذ ذلك بمبرر مقبول أو بتبليغ ثابت التاريخ تدعو من خلالها العارض لأداء بقية الثمن وأن الشقة موضوع الحجز أصبحت جاهزة وأنه بثبوت كون عقد الحجز حدد أجل تنفيذ العقد بجعل واقعة المطل ثابتة بحلول الأجل المتفق عليه ، وذلك عملا بمقتضيات المادة 255 من ق ل ع ، وأن العارض أنذر المدعى عليها من أجل تنفيذ التزاماتها بتاريخ 23/12/2021 بواسطة المفوض القضائي السيد جواد (و.) والذي توصلت به المدعى عليها بواسطة مستخدميتها التي وضعت طابع الشركة على الطلب والذي بقي بدون جواب، ودون أن تسجيب لمضمونه أو تعبر عن نيتها في إتمام العقد أو تسليم المبلغ ، و أنه والحالة هاته يبقى معه العارض محقا وتأسيسا على مقتضيات الفصل 254 من ق ل ع إجبار المدعى عليها على تنفيذ الإلتزام والمطالبة بالفسخ ، مما يكون معه طلب العارض الرامي إلى الفسخ مؤسسا ، وأن الفسخ عقد

حجز شقة يحتم إرجاع طرفيه إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد ويبقى كل متعاقد استرداد كل ما دفعه ، مما يتعين إلزام المدعى عليها بإرجاع مبلغ 40.000,00 درهم ملتصقا بالإشهاد للعارض بمذكرته الحالية وضمها للمقال الافتتاحي وفق ما جاء فيهما .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/04/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة الحكم بعدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم والخطأ في التعليل ، لأنه خرق القانون الذي يلزم المشتري بتنفيذ التزاماته بأداء الثمن أولا قبل تنفيذ العارضة لإلتزاماتها استنادا للفصل 234 من ق.ل.ع ، وفقا للشروط المحددة بالعقد ، وبالمقابل قامت العارضة ببناء العقار وفق المواصفات القانونية دون أن يقوم المستأنف عليه بتنفيذ بنود العقد وان طلب استرداد المبالغ لا يمكن النظر فيه إلا بعد أن يفشل طرفي العقد في إجبار الطرف الآخر على تنفيذ التزامه ، فضلا عن انه مادام أن الإلتزام لا يزال ممكنا، فإنه ليس للمستأنف عليه خيار الفسخ ، وبأن توجيه إنذار للمستأنفة لا يفيد الأداء ، وانه ليس بالعقد ما يلزم الطاعنة بتسليم الشقة قبل تنفيذ المستأنف عليه لإلتزامه. والتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم برفض الطلب . وأرفق المقال بنسخة حكم .

وبتاريخ 22/09/2022 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية عرض فيها أن العقد من خلال البند 7 يلزم المستأنفة بإنهاء الأشغال خلال سنة 2014 والحال أنها لم تقم بذلك وان العارض أثبت أداء مبلغ التسبيق 40.000,00 درهم الذي تسلمته المستأنفة بواسطة شيكين ، وانه انذر المستأنفة بتنفيذ التزامها بتاريخ 23/12/2021 دون أن تفعل والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج القضية بجلسة تقدم خلالها دفاع المستأنفة بمقال إصلاحي التمس من خلاله إصلاح الإسم العائلي للمستأنف عليه بجعله محمد (أ) بدلا من محمد (أ) والحكم وفق الملتزمات الواردة بالمقال الإستئنافي ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 17/11/2022 .

محكمة الإستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم نقصان التعليل الموازي لإنعدامه، لأنه لم يجب عن الدفع المتعلقة بخرق مقتضيات الفصلين 4 و 6 من العقد ولكون المستأنف عليه هو الملزم بتنفيذ التزامه أولا بأداء باقي الثمن ولا يكفيه توجيه إنذار لها ، سيما وأنها قامت ببناء العقار وان التنفيذ لا يزال ممكنا .

لكن ، حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليه أبرم عقد تخصيص مع الطاعنة من أجل اقتناء شقة ، استنادا لمقتضيات الفصل 618-3 مكرر مرتين الذي ينص على انه "يمكن للبائع والمشتري قبل تحرير العقد الإبتدائي إبرام عقد تخصيص من أجل اقتناء عقار في طور الإنجاز" ، وهو العقد الجوازي المؤقت الذي يسبق إبرام العقد الإبتدائي والذي حددت مدة صلاحيته في 6 أشهر غير قابلة للتجديد استنادا للفصل 618-3 مكرر ثلاث مرات ، ومؤدى الفصل المذكور أن المستأنفة كباثة تبقى ملزمة في الحالة التي لم يتراجع فيها المقتني داخل أجل شهر من إبرام عقد التخصيص أن تشعره بإبرام العقد الإبتدائي وفقا لمقتضيات الفصلين 618-3 و 618-3 مكرر قبل انتهاء صلاحية عقد التخصيص والذي لا تخضع مدة صلاحيته للتجديد ، لأن العقد الإبتدائي هو الذي يحل محل عقد التخصيص وهو الذي يحق للبائعة - بعد انتهاء صلاحية عقد التخصيص- أن تتمسك به لإلزام المقتني باحترام بنوده ، ومادام ان عقد التخصيص تم إبرامه منذ تاريخ 02/12/2013 دون أن تبادر المستأنفة قبل انتهاء صلاحيته بإشعار المستأنف عليه من أجل إبرام العقد الإبتدائي، فإنه بانتهاء صلاحيته المحددة بمقتضى الفصل 618-3 مكرر 3 مرات ، يجعل كل طرف من المتعاقدين مجردا من التزاماته المنصوص عليها في العقد المذكور ، مما يبقى معه من حق المستأنف عليه وهو التي دفع مبلغ 40.000,00 درهم للمستأنف عليها حسب ما هو ثابت من وصولات الأداء- ، أن يسترد المبلغ المذكور بعد انتهاء صلاحية عقد التخصيص دون أن يلجأ الطرفان إلى إبرام العقد الإبتدائي ، ودون أن يكون ملزما بتنفيذ ما هو مضمن بعقد التخصيص طالما أن صلاحيته انتهت، مما تبقى معه الدفع المثارة من قبل الطاعنة عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

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

- في الشكل : قبول الإستئناف .

- في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .