

Vente en l'état futur d'achèvement : Obligation pour le juge du fond de qualifier le contrat de réservation avant de statuer sur la restitution des fonds (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 45041	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 396/1
Date de décision 20200917	N° de dossier 2020/1/3/343	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, VEFA, Restitution des fonds, Qualification du contrat, Pouvoir d'appréciation, Paiement, Obligation du juge, Nullité, Défaut de base légale, Contrat préliminaire, Contrat de réservation, Cassation	
Base légale Article(s) : 618-5 - 618-8 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour statuer sur une demande en restitution de sommes versées, s'abstient de qualifier la nature juridique d'un contrat de réservation d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement. En effet, en ne déterminant pas s'il s'agit d'un contrat préliminaire au sens de la loi ou d'un acte antérieur, la cour se prive de la possibilité d'appliquer les dispositions de l'article 618-8 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, qui répute nul tout paiement effectué avant la signature du contrat préliminaire ou du contrat de réservation valable.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/396 الصادر بتاريخ 2020/09/17 في الملف التجاري عدد 2020/1/3/343

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 19 دجنبر 2019 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ إبراهيم (ق.) والرامي إلى نقض القرار رقم 3679 الصادر بتاريخ 2019/7/22 في الملف 2019/8201/3303 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

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 2020/7/16.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/9/17

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه ان الطالب حسن (ب.) تقدم امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال عرض فيه انه بتاريخ 2008/11/4 ابرم عقد حجز اولي مع المدعى عليها لشراء شقة سكنية مساحتها 93 متر مربع بالطابق الرابع الحاملة لرمز 104A17JS6B20G6 بالسكن المسمى (ت. م. ج.) (...). يثمن اجمالي قدره 630.000 درهم أدى منه مبلغ 158.000 درهم بواسطة شيك ، وانه بتاريخ 2012/10/19 تم الاتفاق على فسخ العقد المذكور وبمقتضاه احتفظت المدعى عليها بالمبلغ المدفوع مقابل الاستفادة من الحجز الثاني رقم 97 المتعلق ب (...). وبنفس الثمن الذي أدى منه مبلغا قدره 158.000 درهم مع التزامه بأداء المبلغ المتبقى من الثمن بمبلغ 472.000 درهم في أجل أقصاه تاريخ البيع النهائي ، وان المدعى عليها التزمت بتحرير البيع النهائي في أجل أقصاه 31 دجنبر 2011 الا انها اخلت بالتزامها هذا مما اضطره إلى اشعارها برغبته في استرجاع المبلغ المدفوع وهو 316.000 درهم مع الفوائد القانونية بلغت به بتاريخ 2016/12/28 لكن دون جدوى، ملتمسا الحكم بفسخ عقد الحجز عدد 97 المبرم بتاريخ 2009/1/28 المتعلق ب (...). والحكم على المدعى عليها بأدائها لفائده مبلغ 316.000 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ 2012/1/01 إلى تاريخ التنفيذ.

وبعد جواب المدعى عليها بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا وإصدار حكم عارض باختصاصها وادلاء المدعى عليها بمذكرة جوابية أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بفسخ العقد الرابط بين الطرفين المؤرخ في 2009/1/28 والحكم على المدعى عليها بإرجاعها مبلغ 316.000 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى غاية التنفيذ ورفض باقي الطلبات. استأنفته المحكوم عليها فألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد بعدم قبول الطلب بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة

حيث ينعى الطالب على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم لخرق القانون رقم 00-44 والفصلين 5/618 و 8/618 من قانون الالتزامات والعقود ذلك انه اعتبر أن الأمر يتعلق بوعد بالبيع وان طرفيه لم ينفذا ما التزما به داخل الأجل الوارد فيه فهما يعتبران متنازلين ضمنا عنه ولا يصبح متماطلا ، والحال ان النازلة لا تتعلق بوعد بالبيع وانما بعقد حجز شقة في طور البناء يخضع للقانون 00-44 بحيث يشير الفصل 5/618 على انه لا يجوز إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز الا بعد الحصول على رخصة البناء ، كما ان الفصل 8/618 يشير بدوره على انه يعد باطلا كل أداء كيفية كان قبل التوقيع على العقد الابتدائي او عقد التخصيص في حالة اللجوء إلى إبرامه ، وبالتالي لا يمكن اعتباره قد أخل بالتزامه المتمثل في أداء باقي الثمن والحال ان سبب ومحل العقد غير موجود فعليا، وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما لم تطبق مقتضيات الفصلين 5/618 و 8/618 من قانون الالتزامات والعقود لم تجعل لقضائها مرتكزا من القانون مما تعين معه نقض قرارها.

حيث ينص الفصل 8/618 من قانون الالتزامات والعقود على انه " يعد باطلا كل أداء كيفما كان قبل التوقيع على العقد الابتدائي أو عقد التخصيص في حالة اللجوء إلى إبرام " والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي أوردت ضمن تحليل قرارها " أن الثابت من عقد الحجز رقم 97 المؤرخ في 2009/1/29 المراد فسخه أن الطرفين اتفقا على أن يقوم المستأنف عليه بحجز (...) مقابل ثمن إجمالي قدره 630.000 درهم دفع منه هذا الأخير مبلغ 316.000 درهم والباقي يؤديه عند إبرام العقد النهائي ... دون أن تبرز طبيعة عقد الحجز هل هو عقد ابتدائي وبالتالي تكون المطلوبة محقة في قبول الأداء المطالب بإرجاعه أم انه عقد سابق على العقد الابتدائي وبالتالي لاحق لها في الاداءات المطالب باسترجاعها ، وبذلك جاء القرار غير مبني على أساس وتعين نقضه.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد ، وهي مشكلة من هيئة أخرى ، طبقا للقانون مع إبقاء المصاريف على المطلوبة.