

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : obligation de restitution de l'acompte versé prématurément et annulation du contrat de réservation pour irrégularités (Trib. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 33556	Juridiction Tribunal de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 13446
Date de décision 09/12/2024	N° de dossier 2024/8201/11778	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Versement avant la signature du contrat préliminaire, Astreinte, Clause pénale, Compétence du tribunal de commerce razione materiae, Contrat de réservation, Contrat de réservation de vente d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement, Dommages-intérêts pour retard d'exécution, Exception d'incompétence razione materiae, Force exécutoire du contrat, Imputation des dépens, Intérêts légaux, Jugement déclinatoire de compétence, Acompte versé, Manquement contractuel, Nullité du contrat de réservation, Nullité du versement, Paiement anticipé, Rejet des prétentions accessoires, Renvoi par la Cour d'appel, Résiliation de contrat, Résiliation de plein droit du contrat, Restitution des parties à leur état antérieur, Restitution intégrale, VEFA, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), Non-exécution des obligations contractuelles, Absence de permis de construire	
Base légale Article(s) : 260, 618-3 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Le tribunal de commerce, statuant après renvoi consécutif à l'infirmité par la Cour d'appel d'un premier jugement déclinatoire de compétence, a été saisi d'un litige relatif à un bien immobilier en cours d'achèvement.

La partie requérante sollicitait la restitution intégrale d'un paiement anticipé consenti avant la formalisation définitive du contrat, arguant que la défenderesse n'avait pas réalisé, dans le délai imparti, la seconde tranche d'exécution consistant en l'avancement des travaux - manquement déterminant aux obligations contractuelles. La demande se fonde également sur l'irrégularité formelle du contrat, celui-ci n'ayant pas satisfait aux exigences prévues par le régime de la vente d'immeuble en l'état futur

d'achèvement, notamment en ce qu'il ne comportait pas les mentions obligatoires imposées par l'article 618-3 du DOC.

Après examen des arguments et des pièces versées, le tribunal a constaté que, en l'absence de réalisation de la seconde tranche dans le délai fixé, le contrat se trouvait résilié de plein droit.

Par application de l'article 260 du Code des Obligations et des Contrats, et en considération des dispositions de la législation sur la VEFA - notamment l'exigence d'un acte préliminaire comportant les mentions obligatoires (article 618-3) -, le paiement anticipé effectué avant la signature définitive devait être déclaré nul. Il en résultait l'obligation de restituer intégralement la somme versée afin de remettre les parties dans leur situation antérieure.

Par ailleurs, le tribunal a rejeté l'ensemble des prétentions accessoires, notamment celles tendant à l'obtention d'un complément de prix, d'intérêts légaux ou d'une pénalité de retard, ces demandes n'ayant pas trouvé de fondement juridique.

Texte intégral

بناء على القرار عدد 4208 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/08/12 في الملف عدد 2024/8227/4015 القاضي في الشكل : قبول الاستئناف وفي الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد باختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا للبت في الطلب مع إرجاع الملف إليها للبت فيه طبقا للقانون وبدون صائر.

وبناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به نائب المدعي المؤدى عنه الرسوم القضائية، والمسجل بكتابة المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/05/23، والذي يعرض من خلاله أنها برم عقد مع المدعى عليها رقم: 15-7225- مصادق عليه بتاريخ 2016/05/17 وذلك لشراء شقة مساحتها 50 متر مربع مراجعها الكائن بديار الغفران الدار البيضاء، وإنه دفع لهم تسبيقا قدره 40000.00 درهم، وان المدعى عليها تماطلت في إتمام إجراءات البيع مع المدعي، وأنه راسل المدعى عليها بواسطة ائذار شبه قضائي توصلت به بتاريخ 2024/03/13، ولم ترد عليه اجابا ولا سلبا، وأنه رغم جميع المساعي الحبية الا ان المدعى عليها رفضت إتمام البيع، ملتصا الحكم على المدعى عليها بارجاعها لفائدته مبلغ 40000.00 درهم كتسبيق دفعه لها، والحكم عليها بادائها لفائدته مبلغ 30000.00 درهم، مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم، وغرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن التأخير عن التنفيذ، شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميلها الصائر. وعزز طلبه بنسخة من عقد الحجز، وائذار مع محضر التبليغ، ونسخ وصولات أداء التسبيق.

وبناء على المذكرة الجوابية مع الدفع بعدم الاختصاص النوعي المدلى به من طرف نائب المدعى عليها بجلسة: 2024/07/16، والتي جاء فيها في الاختصاص النوعي ان المدعي مجرد شخص طبيعي وأنه لا يعتبر تاجرا وفقا للمادة 6 من م ت، وأنه بذلك يعتبر مستهلكا وفقا للمادة 2 من القانون رقم 31.08 المتعلق بحماية المستهلك، وإن المادة 202 من القانون المذكور تنص على أنه في حال نزاع بين المورد والمستهلك ورغم وجود أي شرط مخالف فان الاختصاص القضائي النوعي ينعقد للمحكمة الابتدائية العادية، وأنه بذلك يعتبر من النظام العام، ويبقى واجب التطبيق رغم ودود أي شرط مخالف ملتصا الحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء واحالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء عند الاقتضاء، وفي الشكل ان ملتصات المدعي تبقى سابقة لأوانها، وفي الموضوع

ان الإنذار الموجه للمدعى عليها فانه لم ينجز الا بتاريخ 2024/03/13، وأن الاتفاق المبرم بين الطرفين كان بتاريخ 2016/05/17 أي بعد مرور 8 سنوات بعد ان فسخ العقد أصلا، وإنه بالرجوع للبند 2.3 من العقد ينص على طريقة الأداء الثمن فان المدعي بعد أن أدى المبلغ الأول ملزم بالتقدم لمصالح المدعية داخل أجل أقصاه تاريخ 2017/03/30 من أجل أداء دفعة ثانية بمبلغ 40000.00 درهم دون حاجة لأي إنذار أو إشعار من المدعى عليها أو تقديم الموافقة المبدئية بالحصول على قرض بنكي، وأنه بالرجوع للبند 4 المتعلق بشروط التموين سيتبين أنه ينص على ضرورة أداء الدفعة الثانية، وأنه في حالة عدم أدائها وبانتهاء الاجل المذكور أعلاه فان العقد يفسخ بقوة القانون دون حاجة لأي إجراءات وتتحلل المدعى عليها من التزامها بالحفاظ على حق المدعي في اقتناء الشقة ويبقى من حقها اقتطاع ما يمثل 20% من ثمن البيع الذي يجب فيه مبلغ 50000.00 درهم، وأن المدعي لم يثبت تقدمه لدى مصالح المدعى عليها حسب ما هو متفق عليه قصد تنفيذ التزاماته، فأن العقد قد فسخ بسبب خطأ المدعي طبقا لمقتضيات الفصل 260 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه تبقى محقة في الاحتفاظ بالمبلغ المقدم لترميم الأضرار الحاصلة لها كما يبقى من حقها مطالبته بأداء مبلغ 10000,00 درهم لاستكمال التعويض المتفق عليه، ملتصقا بالحكم برفض الطلب، وتحميل المدعي الصائر.

وبناء على المذكرة بعد الإحالة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2024/12/02، والتي جاء فيها أن المقتضيات الشكلية تعتبر من النظام العام وأنها تسند النظر للمحكمة لمراقبة مدى توفر المقال الافتتاحي على الشروط المطلوبة قانونا تحت طائلة عدم القبول، كما أن ملتزمات المدعي على حالتها تبقى سابقة لأوانها وأن الإنذار الموجه لها فإنه لم ينجز إلا بتاريخ 13/03/2024، وأن الاتفاق المبرم بين الطرفين كان بتاريخ 17/05/2016 أي بعد مرور 8 سنوات بعد أن فسخ العقد أصلا ذلك أنه بالرجوع للبند 2.3 من العقد ينص على طريقة أداء الثمن فإن المدعي بعد أن أدى المبلغ الأول ملزم بالتقدم لمصالحها داخل أجل أقصاه تاريخ 30/03/2017 من أجل أداء الدفعة الثانية بمبلغ 40.000.00 درهم دون حاجة لأي إنذار أو أي إشعار منها أو تقديم الموافقة المبدئية بالحصول على قرض بنكي، وأنه بالرجوع للبند 4 المتعلق بشروط التموين سيتبين أنه ينص على ضرورة أداء الدفعة الثانية، وأنه في حالة عدم أدائها وبانتهاء الأجل المذكور أعلاه فإن العقد يفسخ بقوة القانون دون حاجة لأي إجراءات وتتحلل من التزامها بالحفاظ على حق المدعي في اقتناء الشقة ويبقى من حقها اقتطاع ما يمثل 20% من ثمن البيع الذي يجب فيه مبلغ 50.000,00 درهم وأن المدعي لم يثبت تقدمه لذا مصالحها حسب ما هو متفق عليه وذلك قصد تنفيذ التزاماته، وأن العقد قد فسخ بقوة القانون بسبب خطأ المدعي طبقا لمقتضيات المادة 260 من ق ل ع، وأنه يبقى للمدعى عليها الحق في الاحتفاظ بالمبلغ المقدم لترميم الأضرار الحاصلة لها كما يبقى من حقها مطالبته بأداء مبلغ 10.000.00 درهم لاستكمال التعويض المتفق عليه، وأن مطالب المدعي لا أساس لها مما ينبغي معه رفضها، ملتصقا بالحكم بعدم قبول الطلب شكلا، وموضوعا رفض الطلب وتحميل المدعي الصائر.

وبناء على ادراج الملف بعدة جلسات اخرها جلسة 2024/12/02، حضر ن. دوريس والفي بالملف مذكرة بعد الإحالة، وتسلم الحاضر نسخة منها، واكد ما سبق، فتقرر اعتبار القضية جاهزة، وتم حجز الملف للمداولة، قصد النطق 2024/12/09: بالحكم بجلسة

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل حيث قدم الطلب طبقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يتعين معه الحكم بقبوله شكلا.

في الموضوع: حيث يهدف المدعي من دعواه الحكم على المدعى عليها بارجاعها لفائدته مبلغ 40000,00 درهم كتسبيق دفعه لها، والحكم عليها بادائها لفائدته مبلغ 30000,00 درهم، مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم، وغرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن التأخير عن التنفيذ، شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميلها الصائر.

وحيث دفع نائب المدعى عليها أن الاتفاق المبرم بين الطرفين كان بتاريخ 17/05/2016 أي بعد مرور 8 سنوات بعد أن فسخ العقد أصلا حسب البند 2.3 من العقد ينص على طريقة أداء الثمن، على اعتبار أن المدعي بعد أن أدى المبلغ الأول يبقى ملزم بالتقدم لمصالحها داخل أجل أقصاه تاريخ 30/03/2017 من أجل أداء الدفعة الثانية بمبلغ 40.000.00 درهم دون حاجة لأي إنذار أو أي إشعار منها أو تقديم الموافقة المبدئية بالحصول على قرض بنكي، وأنه بالرجوع للبند 4 المتعلق بشروط التموين سيتبين أنه ينص على ضرورة أداء

الدفعة الثانية، وأنه في حالة عدم أدائها وبانتهاء الأجل المذكور أعلاه فإن العقد يفسخ بقوة القانون ويبقى من حقها اقتطاع ما يمثل 20%، ملتصقا بالحكم برفض الطلب.

وحيث أنه بالرجوع الى وثائق الملف ومستنداته، تبين للمحكمة ان المدعى عليها أبرمت مع المدعي عقد تخصيص بيع عقار في طور الانجاز عدد 15-7225 برنامج ديار الغفران المؤرخ في: 2016/05/16 والمصحح الامضاء GH6-RES A-IMM 10-APP 14 ETAGE بتاريخ 2016/05/17، وذلك بخصوص الشقة ذات المرجع 2 مساحتها 50 متر مربع، والتي حدد ثمنها في مبلغ 250000.00 درهم، والتي أدى منه المدعي مبلغ 40000.00 درهم كتسبيق.

وحيث إن البطلان من النظام العام، تثيره المحكمة تلقائيا إذا توافرت شروطه.

وحيث إنه بالرجوع الى الوصل الصادر عن المدعى عليها المؤرخ في 2016/05/12، والذي بمقتضاه أدى المدعي للمدعى مبلغ 30000.00 درهم

وحيث إن الأداء أعلاه تم قبل التوقيع على عقد التخصيص المؤرخ في: 2016/05/16 والمصحح الامضاء بتاريخ 2016/05/17 .

وحيث يعد باطلا كل أداء كيفما كان قبل التوقيع على العقد الابتدائي أو عقد التخصيص في حالة اللجوء الى ابرامه عملا بمقتضيات الفصل 18-8 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث يكون بذلك الأداء الواقع من المدعي لفائدة المدعى عليها بموجب الوصل المؤرخ في: 2016/05/12 قبل التوقيع على عقد التخصيص باطلا، ويتعين تبعا لذلك الحكم ببطلانه وبإرجاع المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني مبلغ 30000.00 درهم للمدعي.

وحيث إنه علاوة على ذلك لا يجوز ابرام عقد تخصيص العقار في طور الإنجاز تحت طائلة البطلان الا بعد الحصول على رخصة البناء عملا بمقتضيات الفقرة 2 من الفصل 3618 مكرر مرتين من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث أنه بالرجوع الى عقد التخصيص موضوع نازلة الحال، يتبين انه لم تتم الإشارة فيه الى رخصة البناء ومراجعتها ضمن مقتضيات العقد المذكور، مما يكون معه عقد التخصيص باطلا، ويتعين الحكم بذلك.

وحيث يترتب على بطلان عقد التخصيص إرجاع المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد. وحيث إن الثابت من وصل الأداء الصادر عن المدعى عليها المؤرخ في 2015/11/18، ان المدعي سلم للمدعى عليها مبلغ 10000.00 درهم تنفيذا للعقد المذكور.

وحيث يكون تبعا لذلك بعد الحكم ببطلان عقد التخصيص، الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بارجاعها للمدعي مبلغ 10000.00 درهم.

وحيث يكون بالتالي المبلغ الإجمالي المحكوم بارجاعه من طرف المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني للمدعي هو مبلغ 40000.00 درهم أي مجموع المبلغين 10000.00 درهم عن بطلان عقد التخصيص و 30000.00 درهم عن بطلان الأداء الواقع قبل ابرام عقد التخصيص)

وحيث مادام أن عقد التخصيص باطل، مما يكون معه طلب التعويض عن التماطل عن التنفيذ والفوائد القانونية المترتبة عن ذلك، غير مؤسسين قانونا، ويتعين الحكم برفض الطلب بخصوصهما.

وحيث أنه مادام أن محل الحكم هو أداء مبلغ مالي، مما يبقى معه طلب الغرامة التهديدية غير مؤسس قانونا، مما يتعين معه رفض الطلب بخصوصها.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها عملا بمقتضيات الفصل 124 من قانون الإلتزامات والعقود.

وتطبيقا للفصول 21 - 3 - 31-32-37-38-39-45-50-124 من قانون المسطرة المدنية، ومقتضيات الفصلين 618-3 مكرر مرتين، والفصل 18 من قانون الإلتزامات والعقود والقانون المحدث للمحاكم التجارية.

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الطلب.

لهذه الأسباب

في الموضوع: بطلان الأداء الواقع من المدعي لفائدة المدعى عليها بموجب الوصل المؤرخ في 2016/05/12 والحكم ببطلان عقد التخصيص المؤرخ في 2016/05/16 والمصحح الامضاء بتاريخ 2016/05/17 الرابط بين الطرفين، والحكم على المدعى عليها في شخص ممثلا القانوني بارجاعها للمدعي مبلغ : 40000.00 درهم (أربعون الفا درهم المدفوع كتسبيق، وتحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

وبهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

Version française de la décision

Vu l'arrêt n° 4208 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 12 août 2024, dans le dossier n° 2024/8227/4015, lequel, statuant en la forme, a déclaré l'appel recevable et, statuant au fond, a infirmé le jugement entrepris et renvoyé la cause devant le tribunal de commerce de Casablanca, juridiction compétente *ratione materiae*, pour statuer sur la demande, sans condamnation aux dépens ;

Vu la requête introductive d'instance, présentée par le mandataire du demandeur, et dûment enregistrée au greffe du tribunal de commerce de Casablanca le 23 mai 2024, exposant qu'un contrat n° 7225-15, ratifié le 17 mai 2016, a été conclu avec la défenderesse en vue de l'acquisition d'un appartement de 50 m², situé à Diar Al-Ghufran, Casablanca, que le demandeur a versé un acompte de 40 000,00 dirhams, que la défenderesse a omis de parachever les formalités de vente, qu'une mise en demeure précontentieuse lui a été signifiée le 13 mars 2024, restée sans réponse, et que, nonobstant les démarches amiables, la défenderesse persiste à refuser la vente, sollicitant en conséquence la condamnation de la défenderesse à lui restituer la somme de 40 000,00 dirhams, à lui verser 30 000,00 dirhams à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts légaux à compter du prononcé, une astreinte de 1 000,00 dirhams par jour de retard, l'exécution provisoire, et la condamnation aux dépens, le tout étayé par la production d'une copie du contrat de réservation, d'une mise en demeure avec procès-verbal de signification, et de quittances d'acompte ;

Vu le mémoire en réplique, assorti d'une exception d'incompétence *ratione materiae*, soulevée par le mandataire de la défenderesse à l'audience du 16 juillet 2024, arguant de la qualité de consommateur du demandeur, en application de l'article 2 de la loi n° 31.08 relative à la protection du consommateur, excluant sa qualité de commerçant au sens de l'article 6 du Code de commerce, et de la compétence

exclusive de la juridiction civile de première instance en vertu de l'article 202 de ladite loi, disposition d'ordre public, sollicitant le déclinatoire de compétence du tribunal de commerce de Casablanca et le renvoi devant le tribunal de première instance civil de Casablanca, et invoquant l'absence de maturité des prétentions du demandeur, la tardiveté de la mise en demeure, la péremption du contrat depuis huit ans en raison de la clause 2.3 relative aux modalités de paiement, prévoyant le versement d'une seconde tranche de 40 000,00 dirhams avant le 30 mars 2017, sans mise en demeure préalable, la caducité du contrat en cas de défaut de paiement selon la clause 4 relative aux conditions de financement, la possibilité pour la défenderesse de retenir 20 % du prix de vente, soit 50 000,00 dirhams, et de réclamer 10 000,00 dirhams supplémentaires à titre d'indemnité, sollicitant le débouté du demandeur et sa condamnation aux dépens ;

Vu le mémoire après renvoi, déposée par le mandataire de la défenderesse à l'audience du 2 décembre 2024, réitérant l'exception de nullité pour vice de forme, d'ordre public, et les arguments précédemment développés, notamment la tardiveté de la mise en demeure, la péremption du contrat, et les clauses 2.3 et 4 précitées, sollicitant le débouté du demandeur et sa condamnation aux dépens ;

Vu l'instruction de l'affaire lors de plusieurs audiences, dont celle du 2 décembre 2024, en présence de M. Douris et M. Walfi, qui ont déposé une mémoire après renvoi, dont copie a été remise au greffier, confirmant leurs précédentes écritures, la clôture des débats et la mise en délibéré pour le prononcé du jugement le 9 décembre 2024 ;

Après délibération conforme à la loi ;

Sur la forme : la demande ayant été présentée dans le respect des formes légales, elle est déclarée recevable ;

Sur le fond :

Le tribunal, au regard des pièces du dossier, retient la nullité du paiement effectué le 12 mai 2016, antérieurement à la signature du contrat de réservation, et prononce la nullité dudit contrat, conclu le 16 mai 2016 et ratifié le 17 mai 2016, ordonnant la restitution par la défenderesse au demandeur de la somme de 40 000,00 dirhams, la condamnant aux dépens, et rejetant le surplus des demandes.