

**CAC Casa - 06/10/2022 -
Promesse de vente immobilière
et restitution de l'acompte**

Identification			
Ref 29084	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4367
Date de décision 06/10/2022	N° de dossier 2022/8201/3523	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrat, Foncier et Immobilier	Mots clés Restitution de l'acompte, Promesse de vente, Enrichissement sans cause, Covid-19, Contrat de réservation, Acompte		
Base légale	Source Caccasablanca.ma		

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 29/09/2022.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم كل من الك. فاطمة الزهراء وك. حمزة بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 16/06/2022، يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 4091 بتاريخ 14/04/2022 في الملف عدد 2680/8201/2022، القاضي بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد أن الطاعنين الك. فاطمة الزهراء وك. حمزة بلغا بالحكم المستأنف، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنفين الك. فاطمة الزهراء وك. حمزة تقدما بواسطة محاميها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/03/2022 , عرضا فيه أنهما أبرما مع المدعى عليها عقد وعد بالبيع ، بموجبه تم حجز شقة بالملكية المشتركة بمشروع برنامج المحيط وان العارضة قامت بإيداع مبلغ 50000.00 درهم كتسبيق عن الحجز، ولظروف مادية قاهرة ناتجة عن توقف زوجها عن العمل بسبب جائحة كورونا و عدم تمكنه من الحصول على قرض لإتمام المبلغ المتبقي طبقا للشروط المنصوص عليها في الفصل 6 من العقد لإتمام إجراءات البيع ووجهت للمدعى عليها إشعارا بالبيع توصلت به بتاريخ 25/01/2021 تخبرها فيه باستعمال حق الخيار المخول في استرجاع المبلغ المؤدى داخل 7 أيام من التوصل، غير أن الإشعار بقي بدون جواب رغم مرور الأجل المحدد فيه ، لأجله يلتمسان الحكم على المدعى عليها بإرجاعها للعارضة الك. فاطمة الزهراء مبلغ 50000.00 درهم المودع من طرفها شخصيا عن حجز الشقة الكائنة بمشروع المحيط مع الفوائد القانونية من تاريخ الكلب مع الصائر، وأرفقا المقال بأصل العقد، أصل التوصيل الحامل لمبلغ 20000.00 درهم أصل التوصيل الحامل لمبلغ 30000.00 درهم وإشعار للشركة بتاريخ 25/01/2022 ومحضر مفتش الشغل لإثبات فصل الزوج من العمل.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها والتي أثارت من خلالها بأنه بالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين يتضح بأنه ليس به أي اتفاق على انه يمكن للمحجوز لفائدتهم مراسلة العارضة قبل تبليغهم برسالة منها من أجل استرجاع المبلغ المؤدى داخل أجل 7 أيام ، ذلك أن الأطراف اتفقا في البند 8 من العقد على أسباب انقضائه ، حيث يبقى للعارضة الحق في الاحتفاظ بنسبة 10 بالمائة أو 20 بالمائة بحسب الحالات من الثمن الإجمالي من البيع في حالة إذا ما عبر المحجوز لفائدتهم عن التنازل عن العقد وفق مقتضيات الفقرة 2 من الفصل 8 من العقد مما يؤدي لفسخه ، وان المدعيين لم يعبرا عن الرغبة في إعمال مقتضيات الفصل 8-2 في رسالتهما أو حتى في مقالهما الافتتاحي، كما أن الرسالة المتمسك بها صادرة عن السيدة فاطمة الزهراء الكانوني بمفردها فقط دون شريكها، وفي جميع الأحوال فإن العقد يعتبر شريعة المتعاقدين وان المطالبة باسترجاع المبلغ في ظل عقد قائم يجعل طلب المدعيان سابق لأوانه ، مما ينبغي معه رفضه، لأجله تلتمس في الشكل مراقبة مدى توافر المقال الافتتاحي على الشروط المطلوبة قانونا تحت طائلة عدم القبول و في الموضوع رفض الطلب وتحميل المدعيان الصائر.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/04/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعنان الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم والخطأ في التعليل ، في الوقت الذي أوجب فيه تقديم دعوى الفسخ قبل المطالبة باسترداد الثمن ، والحال انه استنادا للفصل 581 من ق.ل.ع إذا اشترط بمقتضى العقد أو العرف المحلي أن البيع يفسخ إذا لم يؤد الثمن ، فإن العقد ينفسخ بقوة القانون بمجرد عدم أداء الثمن في الأجل المتفق عليه ، وبما أن المستأنفين لم يتوصلا من المستأنف عليها بأي إنذار لمطالبتهما بأداء المبلغ المتبقي ، كما تشترط ذلك المادة 8 من عقد الوعد بالبيع، فإن الفصل 611 من ق.ل.ع لا يجوز الإتفاق على ما يخالفها ، لأنه إذا اختار المتعاقد نقص البيع اعتبر كأن لم يكن ووجب على كل المتعاقدين أن يرد للآخر ما سبق أن أخذه منه ، ومادام ان الطرفان لا يزالان في مرحلة الوعد بالبيع وأن العقد بيع نهائي لم يتم إبرامه بعد للظرف القاهر، فيبقى من حق المستأنفة الأولى استرجاع مبلغ التسبيق المؤدى. والتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب وبعد التصدي الحكم وفق المقال الإفتتاحي . وأرفق المذكرة بنسخة من حكم ونسخة من عقد وتواصل ومحضر مفتش الشغل .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 29/09/2022 تقدم خلالها دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية عرض فيها أن المقال الإفتتاحي يبقى مختل شكلا لأن المستأنفان طالبا باسترجاع المبالغ مباشرة وكأنها دين في ذمة العارضة بدون سبب، ولم يتطرقا لمآل العقد الذي بسببه قدمت المبالغ، وكان عليها المطالبة بفسخ العقد أولا، وان ما أثاره الطاعنان بمقتضى مقالهما الإستئنافي يعتبر من قبيل الطلبات الجديدة ، كما أن العقد الرابط بين الطرفين لم ينص على الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم أداء الثمن ، والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف ، وبعد تسليم دفاع المستأنفان نسخة من المذكرة اسند النظر للمحكمة ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 06/10/2022 .

محكمة الإستئناف

حيث يتمسك الطاعنان بأن عقد البيع لم يتم إبرامه وأنه من حقهما استرجاع المبلغ الذي دفعته المستأنفة الأولى الك. فاطمة الزهراء .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنين أبرما عقد تخصيص مع المستأنف عليها من أجل اقتناء شقة ، استنادا لمقتضات الفصل 618-3 مكرر مرتين الذي ينص على انه « يمكن للبائع والمشتري قبل تحرير العقد الابتدائي إبرام عقد تخصيص من أجل اقتناء عقار في طور الإنجاز » ، وهو العقد الجوازي المؤقت الذي يسبق إبرام العقد الابتدائي والذي حددت مدة صلاحيته في 6 أشهر غير قابلة للتجديد استنادا للفصل 618-3 مكرر ثلاث مرات ، ومؤدى الفصل المذكور أن المستأنف عليها كباثة تبقى ملزمة في الحالة التي لم يتراجع فيها المقتني داخل أجل شهر من إبرام عقد التخصيص أن تشعره بإبرام العقد الابتدائي وفقا لمقتضيات الفصلين 618-3 و 618-3 مكرر قبل انتهاء صلاحية عقد التخصيص والذي لا تخضع مدة صلاحيته للتجديد ، لأن العقد الابتدائي هو الذي يحل محل عقد التخصيص وهو الذي يحق للباثة - بعد انتهاء صلاحية عقد التخصيص- أن تتمسك به لإلزام المقتني باحترام بنوده ، ونفس الأمر بالنسبة للمقتني ، وبذلك فإن عدم إبرام العقد الابتدائي بعد انتهاء صلاحية عقد التخصيص ، يجعل كل طرف من المتعاقدين مجردا من التزاماته المنصوص عليها في العقد المذكور ، مما يبقى معه من حق المستأنفة الك. فاطمة الزهراء - وهي التي دفعت مبلغ 50.000,00 درهم للمستأنف عليها حسب ما هو ثابت من وصولات الأداء- ، أن تسترد المبلغ المذكور بعد انتهاء صلاحية عقد التخصيص دون أن يلجأ الطرفان إلى إبرام العقد الابتدائي ، والحكم المستأنف في الوقت الذي قضى فيه بعدم قبول الطلب بعلّة أن المستأنفين لم يطالبا بفسخ العقد أولا، بالرغم من أن العقد المنتهي الصلاحية لا يستوجب فسخه ، لأنه يعتبر معدوما بانتهاء صلاحيته قد جانب الصواب ، مما يتعين معه اعتبار الإستئناف وإلغاء الحكم المستأنف في ما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة فاطمة الزهراء كنونى مبلغ 50.000,00 درهم ، مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب طالما أنها أشعرت المستأنف عليها بإرجاع المبلغ المدفوع حسب ما هو ثابت من رسالة الإشعار مع التوصل دون أن تمكنها منه ، وتحميلها الصائر .

لهذه الأسباب

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

- في الشكل : قبول الإستئناف .

- في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة الك. فاطمة الزهراء مبلغ 50.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحميلها الصائر.

Version française de la décision

Vu l'acte d'appel, le jugement attaqué, les conclusions des parties et l'ensemble des pièces versées au dossier ;

Vu la convocation des parties à l'audience du 29/09/2022 ;

En application des dispositions de l'article 19 du Code de commerce et des articles 328 et suivants et 429 du Code de procédure civile ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que Mme F. Z. K. et M. H. K. ont interjeté appel, par le ministère de leur avocat, par acte d'appel en date du 16/06/2022, du jugement rendu par le tribunal de commerce de Casablanca le 14/04/2022 sous le numéro 4091, dans l'affaire numéro 2680/8201/2022, qui a déclaré leur demande irrecevable et les a condamnés aux dépens ;

En la forme :

Attendu qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que les appelants, Mme F. Z. K. et M. H. K., ont été notifiés du jugement attaqué ; que, par conséquent, l'acte d'appel remplit les conditions requises de qualité, de délai et de paiement, et qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et du jugement attaqué que les appelants, Mme F. Z. K. et M. H. K., ont formé, par le ministère de leur avocat, une demande en justice devant le tribunal de commerce de Casablanca le 09/03/2022, exposant qu'ils ont conclu avec la défenderesse une promesse de vente portant sur la réservation d'un appartement en copropriété dans le cadre du programme immobilier « Al Mouhit », et que la demanderesse a versé un acompte de 50 000,00 dirhams pour cette réservation ; que, pour des raisons de force majeure, à savoir la perte d'emploi de son mari en raison de la pandémie de Covid-19 et l'impossibilité pour lui d'obtenir un prêt pour payer le solde du prix conformément aux conditions stipulées à l'article 6 du contrat pour finaliser la vente, la demanderesse a adressé à la défenderesse une notification en date du 25/01/2021 l'informant de sa décision d'exercer son droit d'option de récupérer le montant versé dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la notification ; que cette notification est restée sans réponse malgré l'expiration du délai imparti ; qu'en conséquence, ils demandent au tribunal de condamner la défenderesse à restituer à la demanderesse, Mme F. Z. K., la somme de 50 000,00 dirhams qu'elle a personnellement versée pour la réservation de l'appartement situé dans le programme immobilier « Al Mouhit », avec intérêts légaux à compter de la date de la demande, et de la condamner aux dépens ; qu'ils ont joint à leur demande l'original du contrat, l'original du reçu portant sur la somme de 20 000,00 dirhams, l'original du reçu portant sur la somme de 30 000,00 dirhams, la notification adressée à la société en date du 25/01/2022, et le procès-verbal de l'inspecteur du travail attestant du licenciement du mari ;

Attendu que, dans ses conclusions en réponse, l'avocat de la défenderesse a soutenu qu'il ressort du contrat liant les parties qu'il n'existe aucun accord permettant aux bénéficiaires de la réservation de notifier la demanderesse avant d'avoir été notifiés par elle en vue de récupérer le montant versé dans un délai de 7 jours ; que les parties ont convenu, à l'article 8 du contrat, des causes de sa résiliation, la demanderesse conservant le droit de retenir 10 % ou 20 % du prix total de vente, selon les cas, si les bénéficiaires de la réservation expriment leur intention de renoncer au contrat conformément aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 8 du contrat, ce qui entraîne sa résiliation ; que les demandeurs n'ont pas exprimé leur intention de mettre en œuvre les dispositions de l'article 8-2 dans leur lettre ou même dans leur demande en justice ; que la lettre produite émane uniquement de Mme F. Z. K., sans son conjoint ; que, en tout état de cause, le contrat fait loi entre les parties et que la demande de restitution du montant versé alors que le contrat est toujours en vigueur est prématurée et doit donc être rejetée ; qu'en conséquence, elle demande au tribunal, en la forme, de vérifier si la demande en justice remplit les conditions légales requises, sous peine d'irrecevabilité, et, au fond, de rejeter la demande et de condamner les demandeurs aux dépens ;

Attendu que le tribunal de commerce de Casablanca a rendu, le 14/04/2022, le jugement attaqué ;

Motifs de l'appel :

Attendu que les appelants reprochent au jugement de ne pas être fondé sur une base légale solide et d'être mal motivé, en ce qu'il a exigé qu'une action en résiliation soit intentée avant de pouvoir demander la restitution du prix, alors qu'en vertu de l'article 581 du Dahir formant Code des obligations et contrats (DOC), si le contrat ou la coutume locale prévoit que la vente est résolue en cas de non-paiement du prix,

le contrat est résolu de plein droit dès le non-paiement du prix à l'échéance convenue ; qu'étant donné que les appelants n'ont reçu aucune mise en demeure de la part de l'appelée pour leur demander de payer le solde du prix, comme l'exige l'article 8 du contrat de promesse de vente, l'article 611 du DOC interdit toute clause contraire, car si le cocontractant choisit de ne pas donner suite à la vente, celle-ci est considérée comme n'ayant jamais existé et chaque cocontractant doit restituer à l'autre ce qu'il a reçu de lui ; que, dès lors que les parties en sont encore au stade de la promesse de vente et que le contrat de vente définitif n'a pas encore été conclu en raison de la force majeure, l'appelante principale est en droit de récupérer le montant de l'acompte versé ; qu'ils demandent l'infirmité du jugement attaqué en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable, et, statuant à nouveau, de faire droit à leur demande initiale ; qu'ils ont joint à leur mémoire une copie du jugement, une copie du contrat, des reçus et le procès-verbal de l'inspecteur du travail ;

Attendu que, lors de l'audience du 29/09/2022, l'avocat de l'appelée a soutenu, dans ses conclusions en réponse, que la demande en justice est irrecevable en la forme car les appelants ont demandé la restitution des sommes versées directement, comme s'il s'agissait d'une dette de l'appelée sans cause, et n'ont pas évoqué le sort du contrat en vertu duquel les sommes ont été versées ; qu'ils auraient dû demander la résiliation du contrat en premier lieu ; que les arguments avancés par les appelants dans leur acte d'appel constituent de nouvelles demandes ; que le contrat liant les parties ne prévoit pas la résolution de plein droit en cas de non-paiement du prix ; qu'il demande le rejet de l'appel et la confirmation du jugement attaqué ; que, après remise d'une copie des conclusions à l'avocat des appelants, l'affaire a été mise en délibéré et le prononcé de la décision fixé à l'audience du 06/10/2022 ;

Cour d'appel :

Attendu que les appelants soutiennent que le contrat de vente n'a pas été conclu et qu'ils sont en droit de récupérer le montant versé par l'appelante principale, Mme F. Z. K. ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que les appelants ont conclu avec l'appelée un contrat de réservation en vue de l'acquisition d'un appartement, en application des dispositions de l'article 618-3 bis du DOC, qui dispose que « le vendeur et l'acheteur peuvent, avant la rédaction du contrat préliminaire, conclure un contrat de réservation en vue de l'acquisition d'un immeuble en cours de réalisation » ; que ce contrat est un avant-contrat provisoire qui précède la conclusion du contrat préliminaire et dont la durée de validité est fixée à 6 mois non renouvelables en vertu de l'article 618-3 ter du DOC ; que, aux termes de cet article, l'appelée, en sa qualité de vendeuse, est tenue, dans le cas où l'acquéreur ne se rétracte pas dans un délai d'un mois à compter de la conclusion du contrat de réservation, de l'informer de la conclusion du contrat préliminaire conformément aux dispositions des articles 618-3 et 618-3 bis du DOC avant l'expiration de la validité du contrat de réservation, dont la durée n'est pas renouvelable, car le contrat préliminaire se substitue au contrat de réservation et c'est à ce contrat que la vendeuse - après l'expiration de la validité du contrat de réservation - peut se prévaloir pour obliger l'acquéreur à respecter ses clauses, de même que pour l'acquéreur ; qu'ainsi, l'absence de conclusion du contrat préliminaire après l'expiration de la validité du contrat de réservation libère chaque partie de ses obligations stipulées dans ledit contrat ; qu'il s'ensuit que l'appelante, Mme F. Z. K. - qui a versé la somme de 50 000,00 dirhams à l'appelée, comme il ressort des reçus de paiement -, est en droit de récupérer ladite somme après l'expiration de la validité du contrat de réservation sans que les parties ne soient tenues de conclure le contrat préliminaire ; que le jugement attaqué, en déclarant la demande irrecevable au motif que les appelants n'ont pas demandé la résiliation du contrat en premier lieu, alors que le contrat arrivé à expiration n'a pas besoin d'être résilié, car il est considéré comme nul à l'expiration de sa validité, est erroné ; qu'il y a lieu, par conséquent, de déclarer l'appel recevable, d'infirmer le jugement attaqué en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable, et, statuant à nouveau, de la déclarer recevable en la forme et, au fond, de condamner l'appelée à payer à l'appelante, Mme F. Z. K., la somme de 50 000,00 dirhams, avec intérêts légaux à compter de la date de la demande, dès lors qu'elle a informé l'appelée de son intention de récupérer le montant versé, comme il ressort de la lettre de notification avec accusé de réception, sans que celle-ci ne le lui restitue, et de la condamner aux dépens ;

Par ces motifs,

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

- **En la forme :** Déclare l'appel recevable.

- **Au fond :** Le déclare fondé, infirme le jugement attaqué en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable, et, statuant à nouveau, la déclare recevable en la forme et, au fond, condamne l'appelée à payer à l'appelante, Mme F. Z. K., la somme de 50 000,00 dirhams, avec intérêts légaux à compter de la date de la demande, et la condamne aux dépens.