

**Inexécution contractuelle en  
matière de VEFA : La résolution  
du contrat de réservation et  
l'indemnisation de l'acquéreur  
(Tribunal de première instance  
de Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 31567	Jurisdiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6382
Date de décision 18/12/2023	N° de dossier 5069/1201/2023	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Vente en l'état futur d'achèvement, Foncier et Immobilier	Mots clés فسخ العقد, عدم التنفيذ العقدي, بيع العقار في طور الإنجاز, المثل, الإخلال بالالتزامات التعاقدية, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), Obligation de délivrance, Inexécution contractuelle, Contrat de réservation, Condition résolutoire		
Base légale	Source Non publiée		

## Résumé en français

Toute inexécution contractuelle, comme la vente du bien réservé à un tiers, constitue une violation des engagements contractuels et engage la responsabilité de la partie défaillante. Cette inexécution donne droit à l'autre partie de demander la résolution du contrat, conformément à l'article **259 du Code des obligations et des contrats**, et à réclamer des dommages-intérêts pour réparer le préjudice subi.

Le préjudice peut inclure la perte de l'opportunité d'acquérir le bien, ce qui justifie l'octroi de dommages-intérêts pour compenser cette perte, selon les articles **263 et 264 du Code des obligations et des contrats**. L'indemnisation doit correspondre au préjudice effectivement établi et reste à l'appréciation du tribunal.

## Résumé en arabe

يُعتبر أي إخلال بالالتزامات العقدية، مثل قيام الطرف البائع بتفويت العقار المحجوز لطرف ثالث، خرقاً للعقد يرتب مسؤولية الطرف المخل. ويحق للطرف المتضرر طلب فسخ العقد طبقاً لمقتضيات الفصل **259 من قانون الالتزامات والعقود**، والمطالبة بتعويض عن الأضرار الناجمة عن هذا الإخلال.

يشمل الضرر الناتج عن الإخلال العقدي فقدان فرصة الاستفادة من العقار المحجوز، مما يبرر منح تعويض للطرف المتضرر لجبر هذا

الضرر، وفقاً للفصلين 263 و264 من قانون الالتزامات والعقود. ويُترك تقدير مبلغ التعويض للسلطة التقديرية للمحكمة بناءً على حجم الضرر المحقق.

## Texte intégral

### الوقائع

بناءً على المقال الافتتاحي للدعوى والمؤدى عنه الرسوم القضائية والمسجل بكتابة الضبط بهذه المحكمة بتاريخ 27-09-2023 والذي يعرض من خلاله المدعي بواسطة لعه أن العارض من المغاربة المقيمين مین بالخارج . وأنه سبق له أن اشترى من المدعى عليها شركة FKL التابعة لمجموعة الكتاني للعقار الشقة ذات المراجع: GHA2-10-10-14 بمشروعها السكني بحدائق بوزنيقة العمارة 10 الطابق الأرضي رقم 4 بمدينة بوزنيقة على مساحة إجمالية قدرها 78 متر من مربع مع حديقة بمساحة 47 متر مربع وهي الشقة التي أصبحت فيما بعد تحمل الرسم العقاري عدد 66326/25 وذلك بمبلغ إجمالي قدره 920.000.00 درهم وأن المدعي مكن المدعى عليها من مبلغ : 400,000-00 درهم من ثمن البيع فيما تم الاتفاق على أن يتم أداء باقي الثمن للشركة البائعة بتاريخ لاحق بإشعار من هذه الأخيرة إلا أن العارض وعند قدومه إلى المغرب لدى المدعى عليها الإتمام البيع وإبداع باقي الثمن فوجئ يكون أن هذه الأخيرة عمدت إلى تفويت الشقة للغير ضاربة بعرض الحائط التزامها مع العارض بتفويت الشقة له وأنها بذلك ظلت متحوزة المبلغ التسبيق لأكثر من ثلاث سنوات دون وجه حق على الرغم من تراجعها عن البيع مع العارض دون إذن منه أو اتفاق مسبق وتفويت العين المشتراة للغير و انه وبمجرد علم العارض بالواقعة بادر إلى إنذار المدعى عليها بضرورة إرجاعها له مبلغ التسبيق بعد فشل جميع محاولاته الحبية من أجل ذلك إلا أن الإنذار الموجه ظل بدوره دون جواب. لأجله يلتمس الحكم تبعاً لذلك يفسخ عقد الحجز الموقع بين الطرفين بتاريخ 23/08/2019 بخصوص الشقة ذات المراجع: GHA2-10-2-4 الكائنة بالمشروع السكني حدائق بوزنيقة العمارة 10 الطابق الأرضي شقة رقم 4 مدينة بوزنيقة مع ترتيب كافة آثار قانونية عن ذلك والحكم على المدعى عليها بإرجاعها للعارض مبلغ : 400.000.00 درهم الذي يمثل مبلغ التسبيق المسلم للمدعى عليها والحكم عليها بأدائها تعويض لجبر الضرر الناتج عن تفويت الفرصة وعن التآكل بقدره باعتدال في مبلغ 150.000.00 درهم وشمول المبالغ المحكوم بها بالفوائد القانونية ا من تاريخ الانذار أي 03-11-2022 الى يوم التنفيذ وشمول الحكم النفاذ المعجل وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر وارق المقال بنسخة من عقد الحجز وصورة من شيك الاداء ومستخرج بيانات من مصلحة المحافظة العقارية وانذار مع محضر التبليغ. ملف رقم 2023/1201/5069 وبناء على المذكرة الجوابية المدنى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 27-11-2023 والتي جاء فيها أن المدعي يصرح أن العلاقة التي تربطه بالعارضة هو حجز Reservation كما جاء في مقاله مما يؤكد أن العارضة لم تبرم عقد ابتدائياً أو وعدا بالبيع أو بيعاً نهائياً مع المدعي يجعلها ملتزمة إلى ما لا نهاية برغبته في اقتناء هذه الشقة أو عدم رغبته في ذلك وبرجوع المحكمة سيتأكد لها أن المدعي لم يقم بتنفيذ التزامه بأداء باقي ثمن شراء الشقة في الاجل المتفق عليه وهو ما اقر به صراحة في مقاله أن ثمن البيع الإجمالي هو 920.000,00 درهم لم يدفع منها المدعي سوى مبلغ 400.000,00 درهم وذلك منذ تاريخ 23/08/2019 أي ازيد من أربع سنوات وعليه كان على المدعي تنفيذ التزامه بحجز الشقة عن طريق أداء باقي ثمن البيع المتبقي والذي يقدر بثلاثي المبلغ المتفق عليه داخل الاجل محدد في الحجز وبالتالي فإن حديث المدعي بكونه بادر إلى إتمام البيع وإبداع باقي الثمن هو مجرد ادعاء لا أساس له من الصحة ولا دليل على ما يثبته كما أنه بالرجوع إلى وثيقة الحجز يتبين لها أنه كان بتاريخ 23/08/2019 وأن المدعي منذ ذلك التاريخ لم يبادر إلى أداء باقي الثمن رغم مرور أزيد من اربع سنوات الى غاية رفع هذه الدعوى وعليه فان ادعاء الضرر وتقصير العارضة في الوفاء بالتزامها هو ادعاء لا أساس له ولا دليل على صحته لأن حجز الشقق انما بغرض شرائها وليس حجزها لمدة أربع سنوات وبالفعل لو كان المدعي يرغب في شراء الشقة موضوع الحجز لو بادر إلى عرض الثمن واتمام عقد البيع ولكن مطالبته باسترجاع مبالغ بعد أربع سنوات من حجز الشقة هو دليل قاطع على كونه لم تكن له الرغبة في إتمام البيع وبالتالي ليس من حقه المطالبة بـ بالتعويض ان المتضرر الحقيقي من هذه الواقعة هو العارضة التي بقيت شقتها محجوزة مدة من الزمن بفعل المدعي الذي لم يبادر الى شرائها أو في فسح المجال للعارضة قصد التصرف فيها . لمدة طويلة منذ . حجزها سنة 2019 لأجله تلتمس الحكم يرفض الطلب. وبناء على ادراج ملف القضية بجلسة

27-11-2013 حضر نائب المدعى عليه وأدلى بمذكرة وتخلف نائب المدعية رغم توصله فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة للبت فيها وتم حجزها للتأمل قصد النطق بالحكم الجلسة 18-12-2023 وبعد التأمل طبقا لقانون . في الشكل حيث إن الطلب قدم وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأهلية قانونية ومصلحة وأداء للرسوم القضائية مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية. في الموضوع حيث يهدف الطلب إلى الحكم بفسخ عقد الحجز الموقع بين الطرفين بتاريخ 23/08/2019 بخصوص الشقة ذات المراجع: 4-2-10-GHA2 الكائنة بالمشروع السكني حدائق بوزنيقة العمارة 10 الطابق الأرضي شقة رقم 4 مدينة بوزنيقة مع ترتيب كافة آثار قانونية عن ذلك والحكم على المدعى عليها بإرجاعها للعارض مبلغ : 400.000.00 درهم الذي يمثل مبلغ التسبيق المسلم للمدعى عليها والحكم عليها بأدائها تعويض لجبر الضرر الناتج عن تقويت الفرصة وعن التآكل يقدره باعتدال في مبلغ 150,000.00 درهم وشمول المبالغ المحكوم بها بالفوائد القانونية من تاريخ الانذار أي 03-11-2022 الى يوم التنفيذ وشمول الحكم النفاذ المعجل وتحديد الاكراه البدني في الاقصى وتحميلها الصادر. وحيث عزز المدعي طلبه بعقد الحجز مؤرخ في 2019/08/23 المتعلق بالشقة رقم 4 العمارة 4 المجموعة السكنية GHA2 بمشروع شمس بوزنيقة وتصميم ونسخة من دفتر التحملات، وصورة من الشيك، وصور من بيانات المالك في الرسم العقاري، وإنذار باسترجاع مبلغ التسبيق، ومحضر تبليغ انذار. وحيث ثبت للمحكمة أن المدعي بمقتضى عقد الحجز المؤرخ في 2019/08/23 قد أدى مبلغ التسبيق للمدعى عليها والمحدد في 400000.00 درهم عن طريق شيك ومبلغ 520000.00 درهم سيؤدى عند ابرام العقد النهائي.

وحيث دفعت المدعى عليها يكون المدعي لم يؤد التزامه المقابل بأداء باقي الثمن على اعتبار ان ثمن البيع الاجمالي محدد في مبلغ 920000.00 درهم ولم يدفع منه سوى مبلغ 400000.00 درهم، وانه اذا لم يحدد للالتزام أجل للوفاء يجب تنفيذه حالا، وان الالتزام يبطل اذا ترك تحديد الأجل الإرادة المدين أو كان مناطا بأمر يتوقف حصوله على مشيئته طبقا للفصلين 127 و 129 من قانون الالتزامات والعقود الا انه دفع غير مؤسس على اعتبار أن الالتزام الرابط بينهما ألزم المدعي في نازلة الحال بأداء باقي الثمن المحدد في مبلغ 520000.00 عند إبرام العقد النهائي، وهو ما لم يتم في نازلة الحال على اعتبار ان المدعى عليها لم تثبت للمحكمة أنها أدت التزامها المقابل طبقا للفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود وذلك بإتمامها لأشغال البناء واستخراج رسم عقاري فرعي يخص الشقة موضوع الحجز وحصولها على رخصة السكن وبعد استنفاذها للمراحل المذكورة دعوة الحاجز الى ابرام العقد النهائي لاستخلاصها باقي الثمن الأمر الذي يتعين معه رد الدفع. وحيث أقرت المدعى عليها في مقالها بتفويت الشقة موضوع الحجز لشخص آخر بلونها للصمت وعدم جوابها على هذا الشق من موضوع النزاع طبقا للفصل 406 من قانون الالتزامات والعقود. وحيث أن المدين يكون في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام وإذا لم يعين للالتزام أجل لا يعتبر المدين في حالة مطل الا بعد انذاره انذار صريح للوفاء بالدين ومنحه أجل معقول لذلك تحت طائلة اتخاذ ما هو مناسب في حق المدين طبقا للشروط المحددة في الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود. وحيث أن المدعى عليها لم تؤد التزامها المقابل بإتمام أشغال البناء واستخراج رسم عقاري فرعي متعلق بالشقة موضوع الحجز وحصولها على رخصة السكن ودعوة الحاجز لإبرام العقد النهائي، وخلاف ذلك قامت بتفويت الشقة إلى شخص اخر الذي استصدر شهادة ملكية عقارية خاصة به الأمر الذي يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا وبالتالي لا داعي لأي انذار من الدائن للقول بقيام حالة المطل طبقا للفصل 256 من قانون الالتزامات والعقود. وحيث ان تأخر المدعى عليها في أداء جميع التزاماتها المقابلة طبقا لما يفرضه الفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود وتأخرها في ذلك دون اثبات أي سبب مقبول يجعلها في حالة مطل طبقا لمقتضيات الفصل 254 من قانون الالتزامات والعقود. وحيث ان للدائن الخيار في حالة مطل المدين في أن يطالبه بالتنفيذ مادام التنفيذ ممكنا، فان لم يكن ممكنا جاز له أن يطلب فسخ العقد، وله الحق في التعويض في الحالين طبقا للفقرة الأولى من الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود. وحيث ان تفويت المدعى عليها العقار موضوع النزاع الشخص أخر واستصداره الشهادة ملكية عقارية في اسمه يجعل هذا التنفيذ غير ممكن وبالتالي فطلب الفسخ يبقى مبررا ويتعين الاستجابة له. وحيث أن اقدام المدعى عليها على تفويت العقار موضوع النزاع الى شخص اخر رغم إبرامها لعقد حجز مع المدعي يجعل ضرر تقويت كسب الشقة نتيجة عدم تنفيذ الالتزام ثابت وقائم في حقها طبقا للفصلين 263 و 264 من قانون الالتزامات والعقود الأمر يجعل طلب التعويض مبرر وقد ارتأت المحكمة الاستجابة له وتحديده بما لها من سلطة تقديرية في مبلغ 20000.00 درهم. وحيث ان طلب الفوائد القانونية على المبالغ المحكوم بها يبقى غير مؤسس قانونا ويتعين رفضه. وحيث ان طلب النفاذ المعجل يبقى غير مبرر لانتفاء موجبات الفصل 147 من قانون المسطرة المدنية ويتعين رفضه.

وحيث ان طلب تحديد الاكراه البدني يبقى غير مؤسس قانونا ولا يمكن تحقيقه واقعا لكون المدعى عليه شخص معنوي الأمر الذي يتعين معه رفضه. وحيث ان خاسر الطلب يتحمل مصاريفه طبقا للفصل 124 من قانون المسطرة المدنية ويتعين تحميله للمدعى عليها

باعتبارها خاسرته

### لهذه الاسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا في الشكل بقبول الطلب. في الموضوع بفسخ عقد الحجز الرابط بين المدعي والمدعى عليها المنجز بتاريخ 2019/08/23 المتعلق بالمجموعة السكنية GHA2 إقامة 10 الشقة رقم 4 مشروع شمس بوزنيقة بريميوم، وبإرجاع الممثل القانوني للمدعى عليها للمدعي مبلغ 400000.00 درهم، وبأدائها له تعويض عن الضرر قدره 20000.00 درهم، مع تحميلها مصاريف الطلب. ورفض باقي الطلبات.