

Quand le droit s'autorise un retour en arrière : réinventer la clause de dédit au service de l'immobilier marocain

When the Law Allows a Step Back: Reinventing the Termination Fee Clause for Moroccan Real Estate

BENAABID Asmaa

Doctorante

Université de Nantes

L'institut de recherche en droit privé de l'Université de Nantes.

France

Date de soumission : 14/02/2026

Date d'acceptation : 11/03/2026

Pour citer cet article :

BENAABID A. (2026) «Quand le droit s'autorise un retour en arrière : réinventer la clause de dédit au service de l'immobilier marocain », Revue Internationale du chercheur «Volume 7 : Numéro 1» pp : 1081-1095.

Résumé

L'article analyse la clause de dédit dans les transactions immobilières marocaines, mécanisme permettant à une partie de se rétracter d'un contrat moyennant le versement d'une somme compensatoire. Cette faculté, bien que compatible avec la liberté contractuelle, se distingue des arrhes, de l'indemnité d'immobilisation et de la clause pénale, car elle ne constitue pas une inexécution fautive mais indemnise uniquement l'intérêt négatif.

La doctrine et la jurisprudence françaises offrent un cadre de référence, reconnaissant le dédit comme un droit potestatif exercé loyalement. Transposé au droit marocain, ce mécanisme pourrait s'inscrire dans la liberté contractuelle, sous réserve du respect du principe de bonne foi, garantissant loyauté, équilibre et sécurité économique des transactions.

L'étude propose également d'intégrer les *break-up fees* et clauses *Material Adverse Change*, inspirées du droit anglo-saxon, pour sécuriser les ventes immobilières tout en préservant la flexibilité et la prévisibilité contractuelles. La codification du dédit, encadrée par la bonne foi, renforcerait la stabilité juridique et la confiance dans le marché immobilier marocain.

Mots-clés : clause de dédit, vente immobilière, clause pénale, arrhes, indemnité d'immobilisation, liberté contractuelle, bonne foi.

Abstract

The article examines the termination fee clause in Moroccan real estate transactions, a mechanism allowing a party to withdraw from a contract upon payment of a predetermined compensation. While compatible with contractual freedom, this clause differs from deposits, option fees, and penalty clauses, as it does not constitute a breach but compensates only for the negative interest.

French doctrine and case law provide a reference framework, recognizing the termination fee as a potestative right exercised in good faith. Transposed to Moroccan law, this mechanism could be integrated within contractual freedom, provided the principle of good faith is respected, ensuring fairness, balance, and economic security in transactions.

The study also considers the integration of break-up fees and Material Adverse Change clauses, inspired by Anglo-Saxon law, to secure real estate deals while maintaining flexibility and predictability. Codifying the termination fee, governed by good faith, would enhance legal stability and strengthen confidence in the Moroccan real estate market.

Keywords: termination fee clause, real estate transaction, penalty clause, deposits, option fee, contractual freedom, good faith.

Introduction

« Moi, je te donne mon consentement. Tu l'as, c'est promis et parole donnée. Il n'y a plus à s'en dédire. Allons, marie-toi ! Marie-toi vite ! » (Ayme, 1933).

La parole donnée constitue, en droit des contrats, le fondement même de l'obligation. Le principe de la force obligatoire, consacré dans le dahir formant code des obligations et des Contrats, implique que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel des parties ou pour les causes autorisées par la loi. Dans cette perspective, la possibilité pour une partie de revenir unilatéralement sur son engagement semble, a priori, incompatible avec l'économie générale du droit des obligations.

Pourtant, le droit connaît la clause de dédit, mécanisme qui organise la faculté de rétractation contractuelle anticipée. Issue d'un vocabulaire ancien, le terme « dédit » renvoie à la révocation d'une parole donnée. Transposée dans l'ordre juridique, cette clause confère à son titulaire le droit de se retirer du contrat moyennant le paiement d'une somme convenue, sans que cette rétractation ne constitue une inexécution fautive. Selon l'analyse dominante, cette somme correspond à la réparation de l'intérêt négatif, c'est-à-dire aux frais engagés et aux opportunités perdues, sans couvrir le gain escompté de l'exécution du contrat. Cette distinction précise le statut du dédit, le différenciant tant de la clause pénale que des mécanismes indemnitaires classiques.

La clause de dédit révèle ainsi un équilibre subtil entre liberté contractuelle et protection du cocontractant. Elle intervient à la frontière entre formation et exécution du contrat, permettant de neutraliser ses effets tout en assurant une compensation prédéterminée. Dans le domaine des transactions immobilières marocaines, où les enjeux économiques sont particulièrement importants, cette faculté s'inscrit aux côtés d'autres instruments de sécurisation tels que les arrhes, l'indemnité d'immobilisation ou la clause pénale, auxquels s'ajoutent, dans une perspective contemporaine, les *break-up fees* inspirées de la pratique anglo-saxonne.

Si la doctrine française s'est largement penchée sur le sujet (Valory, 1999), le droit marocain ne consacre aucun régime spécifique de la clause de dédit, alors même qu'elle est fréquemment utilisée dans la pratique, notamment dans les opérations de vente immobilière. Cette absence d'encadrement normatif soulève une question centrale :

Comment concilier la faculté de dédit, expression d'une liberté contractuelle anticipée, avec l'exigence de force obligatoire et de bonne foi dans les transactions immobilières marocaines ?

Pour y répondre, cette étude adopte une approche analytique et comparatiste, combinant l'examen des textes marocains et français, l'analyse doctrinale et l'étude de la jurisprudence. Elle vise à clarifier le régime juridique du dédit dans les ventes immobilières et à évaluer les modèles susceptibles d'inspirer une codification adaptée au contexte marocain, tout en soulignant le rôle fondamental du principe de bonne foi comme garantie de loyauté et d'équilibre des transactions.

Ainsi envisagé, le dédit n'apparaît plus comme une entorse à la force obligatoire du contrat, mais comme un instrument juridique structuré, conciliant flexibilité, sécurité économique et équilibre contractuel. L'étude de ces mécanismes, articulée autour de la faculté de dédit et de son encadrement par la bonne foi, constitue l'objet de la présente analyse, laquelle se déploie en deux temps. D'abord, examiner la nature, le fonctionnement et la sécurisation des engagements contractuels par le dédit et les instruments voisins, dans une perspective comparée entre la France et le Maroc (1). Ensuite, envisager une proposition de codification du dédit et des *break-up fees*, tout en soulignant le rôle fondamental du principe de bonne foi pour garantir loyauté et équilibre des transactions immobilières (2)

À travers cette articulation, le dédit apparaît non seulement comme un instrument de rétractation contractuelle, mais également comme un outil permettant de concilier flexibilité, sécurité économique et équilibre des relations contractuelles

1. Du dédit aux arrhes : orchestrer liberté et protection dans les ventes immobilières

La sécurisation des transactions immobilières repose sur un équilibre subtil entre la liberté contractuelle et la protection des parties. Cette section se déploie en deux volets complémentaires. Dans un premier temps (1.1), elle analyse le dédit, en examinant sa nature juridique, son fonctionnement et son adaptation possible du droit français au contexte marocain. Dans un second temps (1.2), elle élargit la réflexion aux autres instruments de sécurisation, arrhes, indemnité d'immobilisation et clause pénale, en comparant leurs finalités et leur complémentarité pour garantir la stabilité, la prévisibilité et l'équilibre des ventes immobilières marocaines.

1.1. Le dédit : quand le droit de se rétracter rencontre la sécurité contractuelle

Le dédit, ou faculté de repentir, constitue un mécanisme juridique qui met en lumière le dilemme entre la perfection du consentement contractuel et la liberté contractuelle. Dans le droit français, certains auteurs, attachés à la conception instantanéiste du consentement, considèrent le dédit comme un mécanisme susceptible d'anéantir un contrat déjà formé. D'autres, au contraire, estiment qu'une convention assortie d'une clause de dédit n'est véritablement formée qu'à compter de l'expiration du délai prévu pour se rétracter. Les positions doctrinales oscillent ainsi entre deux lectures : certains voient dans le dédit l'expression d'une condition résolutoire, tandis que d'autres le rapprochent d'une condition suspensive.

La jurisprudence française illustre cette logique. Dans un arrêt du 6 octobre 1965 (Cass. civ., 6 octobre 1965), la Cour de cassation a jugé que la faculté de dédit était compatible avec la perfection du contrat, et qu'il convenait de rechercher l'intention réelle des parties pour déterminer si cette faculté avait été exercée. La clause litigieuse prévoyait en effet que, si l'une des parties se retirait, elle devait verser à l'autre une somme égale à vingt pour cent du prix de vente stipulé. La Cour a ainsi consacré l'idée que le contrat demeure parfait mais révocable en raison du pouvoir unilatéral conféré par le dédit.

La doctrine contemporaine rejoint cette interprétation. Le dédit est exercé par une manifestation unilatérale de volonté d'un contractant et constitue un droit potestatif ou droit d'option, permettant à son titulaire de choisir entre deux situations : maintenir le contrat ou l'anéantir. Selon Louis Boyer, « *la faculté de dédit est une prérogative qui se suffit à elle-même [...] ; c'est seulement en dehors d'elle et comme une des modalités de la clause qu'est prévue – souvent mais non nécessairement – une obligation au dédit à la charge du bénéficiaire* » (Boyer, 1985). Cette prérogative distingue le dédit d'une condition : il ne résulte pas de l'occurrence d'un événement futur, mais de la volonté unilatérale du titulaire sur un élément essentiel du contrat, le consentement.

L'exercice de la faculté de dédit peut être expresse ou tacite. Il est simple lorsqu'il est expressément formulé, mais peut se révéler complexe dans le cadre tacite, où la jurisprudence française déduit le dédit de présomptions de fait. Par exemple, le refus de réitérer un engagement pris dans une promesse ou de garantir la bonne exécution d'un contrat peut être interprété comme un exercice tacite de la faculté. Cette logique s'applique aussi bien aux promesses de vente immobilière qu'aux ventes de biens mobiliers : un vendeur qui, titulaire

d'une clause de dédit, vend finalement à un tiers ou un acheteur qui ne prend pas livraison d'un véhicule peut être considéré comme ayant exercé son droit de repentir.

L'effet principal du dédit est l'anéantissement du contrat. Il ne s'agit pas d'une inexécution fautive : le contractant qui exerce le dédit n'est pas tenu pour responsable, sauf abus. La somme versée à titre de dédit n'a pas pour objet de réparer un dommage mais constitue la contrepartie de l'exercice de la faculté, généralement qualifiée d'intérêt négatif. Elle indemnise les frais engagés par l'autre partie et compense les démarches entreprises pour conclure le contrat, le temps perdu, et la perte éventuelle d'opportunité de contracter avec un tiers. Elle ne couvre pas le gain manqué ou l'intérêt positif, qui correspondrait au profit que le cocontractant aurait pu tirer de l'exécution du contrat.

Dans le contexte commercial, le dédit à titre onéreux est particulièrement pertinent. Il permet aux contractants de préserver leur liberté tout en sécurisant les engagements pris, moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire. En droit français, cette pratique est fréquente dans les contrats d'affaires, notamment dans les promesses synallagmatiques de vente, où la somme versée peut servir à immobiliser le bien en attendant la levée de l'option. Le dédit peut être bilatéral ou unilatéral, selon que la clause autorise les deux parties à se départir du contrat.

L'expérience française offre un cadre utile pour le droit marocain. Bien que le Maroc ne dispose pas de textes spécifiques codifiant le dédit, il est possible de recevoir cette faculté dans le cadre de la liberté contractuelle, en se fondant sur les principes généraux du droit marocain relatifs au consentement, à la capacité et aux effets des actes juridiques. Dans un contexte commercial, une telle réception pourrait permettre de considérer que le dédit est un droit potestatif unilatéral, exercé dans le respect de la bonne foi et de la loyauté contractuelles, et que la somme versée à ce titre constitue une indemnisation de l'intérêt négatif. Cela offrirait une sécurité juridique au contractant qui subit l'effet du dédit tout en laissant au titulaire du droit la possibilité de revenir sur son consentement.

En somme, la faculté de dédit, étudiée à travers le droit français, combine la liberté contractuelle, la sécurité juridique et la flexibilité économique. Son intégration éventuelle dans le droit marocain, notamment dans le domaine des contrats commerciaux, pourrait permettre aux parties de maîtriser le risque contractuel tout en respectant les principes généraux de loyauté et d'équilibre contractuel.

1.2. Entre dédit, indemnité d'immobilisation, arrhes et clause pénale : sécuriser les ventes immobilières marocaines

La clause de dédit occupe une place centrale dans l'équilibre des ventes immobilières au Maroc, où la sécurisation des transactions repose sur un subtil compromis entre la liberté contractuelle des parties et la protection de leurs intérêts respectifs. Pour concilier ces impératifs, le droit a développé divers mécanismes, chacun répondant à une finalité spécifique et présentant des implications distinctes. L'étude de la clause de dédit nécessite d'abord une analyse de sa nature juridique, de son adaptation au contexte marocain, de son fonctionnement et des précautions nécessaires pour maintenir un équilibre contractuel. Cette analyse se prolonge par l'examen des techniques pratiques visant à sécuriser les ventes, notamment les arrhes, la clause pénale et le dédit, tout en soulignant l'importance d'une rédaction contractuelle claire et cohérente.

La question de la nature juridique du contrat de dédit illustre parfaitement la tension entre tradition et modernité dans le droit comparé. En droit français, le dédit a longtemps été considéré comme un contrat réel, nécessitant la remise d'une somme d'argent sous forme d'arrhes. Cette conception, historiquement fondée sur une logique de preuve et de sécurité, tend aujourd'hui à s'effacer au profit d'une approche consensuelle centrée sur le consentement. La jurisprudence contemporaine (Cass. com., 11 mai 1970) confirme cette évolution, en reconnaissant la formation d'un contrat de dédit indépendamment du versement préalable et en soulignant la souplesse du mécanisme de rétractation dans l'organisation contractuelle moderne. Ce glissement reflète un passage d'une logique formelle et rigide à une logique pragmatique où le consentement prime sur les formalités accessoires, renforçant ainsi la flexibilité contractuelle.

Transposé au contexte marocain, ce mécanisme revêt un intérêt particulier dans le domaine des ventes immobilières. Le dahir formant le code des obligations et des contrats ne prévoit pas explicitement un mécanisme autonome de dédit, mais la liberté contractuelle qu'il consacre permet aux parties d'aménager la portée et les effets de leur engagement. Dans la pratique, les promesses de vente, qu'elles soient unilatérales ou synallagmatiques, s'accompagnent souvent du versement d'arrhes ou d'acomptes. Ces sommes peuvent être assimilées à des arrhes confirmatoires engageant définitivement les parties ou à des indemnités d'immobilisation offrant une faculté de rétractation analogue au dédit, illustrant

ainsi la capacité du droit marocain à structurer les engagements et à sécuriser les transactions immobilières.

Les arrhes constituent un instrument central dans la régulation contractuelle. L'article 288 du dahir formant le code des obligations et des contrats définit les arrhes comme « *ce que l'une des parties donne à l'autre en vue de garantir l'exécution de son engagement* ». Cette définition révèle plusieurs dimensions essentielles. Elles traduisent un engagement moral et matériel des parties à travers une somme modeste, confirment le contrat et en limitent l'irrévocabilité, tout en offrant, lorsque les parties le prévoient, une possibilité de rétractation assortie d'indemnisation. Les articles 288 à 290 du dahir formant le code des obligations et des contrats précisent leurs modalités pratiques : l'article 289 organise l'imputation des arrhes sur le prix si le contrat est exécuté, tandis que l'article 290 prévoit leur restitution ou conservation en cas d'inexécution imputable à l'une des parties, avec intervention judiciaire pour évaluer le préjudice. La jurisprudence marocaine (Cour de cassation, 1995, n° 931) confirme cette approche, en laissant au juge la faculté d'apprécier la fonction réelle des arrhes et de sanctionner tout usage abusif, préservant ainsi l'équilibre contractuel.

La clause pénale, bien que distincte, poursuit un objectif convergent : sécuriser l'exécution des engagements. Elle constitue un accord par lequel le débiteur s'engage à verser au créancier une somme d'argent forfaitaire en cas de non-exécution ou de retard. Contrairement aux arrhes, elle n'est due qu'en cas de manquement effectif, son montant étant fixé d'avance pour réduire les litiges relatifs à l'évaluation du préjudice. La jurisprudence marocaine (Cour de cassation, 2005, n° 903), s'appuyant sur l'article 230 du dahir formant le code des obligations et des contrats pour son exécution, a reconnu sa validité et permet au juge d'ajuster le montant selon les circonstances, le comportement du débiteur et les pertes subies par le créancier, conciliant prévisibilité contractuelle et équité.

L'indemnité d'immobilisation intervient principalement lors de la promesse unilatérale de vente. Elle consiste en une somme versée pour réserver le bien et garantir le maintien de l'option d'achat pendant un délai déterminé, offrant à l'acquéreur la liberté de se désister sans que cela constitue une inexécution fautive. Cette somme traduit un engagement temporaire et limité, distinct à la fois des arrhes et de la clause pénale, et se concentre sur la sécurisation de l'option plutôt que sur la sanction de l'inexécution.

La comparaison entre ces mécanismes met en lumière leurs fonctions à la fois distinctes et complémentaires. La clause pénale constitue une sanction préétablie, assurant au

créancier une indemnisation forfaitaire tout en maintenant l'obligation principale. Les arrhes, versées dès la conclusion du contrat, permettent soit de confirmer l'engagement, soit d'exercer une rétractation encadrée, le bénéficiaire conserve la somme sauf si la rétractation est abusive ou cause un préjudice, donnant alors lieu à indemnisation. L'indemnité d'immobilisation, quant à elle, sécurise le droit d'option de l'acquéreur sans constituer une sanction, offrant une flexibilité temporaire. Enfin, la clause de dédit se distingue par sa fonction autonome : elle confère un droit potestatif de retrait, encadré par la bonne foi et le contrôle judiciaire, et ne constitue pas une inexécution fautive.

Cette distinction éclaire la complémentarité et la spécificité de chaque mécanisme : du commencement à la conclusion du contrat, ils offrent des outils différenciés pour encadrer la sécurité, la flexibilité et la prévisibilité dans les transactions immobilières. La clause de dédit, en particulier, apparaît comme le pivot de cette architecture contractuelle, proposant une souplesse moderne qui pourrait être progressivement intégrée dans le droit marocain, tout en évitant toute confusion avec les arrhes, l'indemnité d'immobilisation et la clause pénale.

2. Du dédit à la loyauté : vers une codification encadrée de la rétractation dans les ventes immobilières

Dans les transactions immobilières, les clauses de dédit et les *break-up fees* offrent aux parties une marge de manœuvre pour anticiper les aléas et organiser leur engagement (2.1). Mais cette souplesse n'est pas absolue : elle doit s'exercer dans le respect du principe de bonne foi, garantissant loyauté, équilibre et sécurité juridique (2.2). Ces deux dimensions, souplesse et loyauté, structurent l'analyse qui suit, combinant l'examen des mécanismes pratiques de ces clauses et leur encadrement par le droit et la jurisprudence.

2.1. La réception civiliste des *break-up fees* : flexibilité, sécurité et proposition de codification dans les transactions immobilières

« *Véritable tête de pont vers l'avenir* », selon les mots du doyen Carbonnier, le contrat permet aux parties d'organiser leur futur, mais seulement dans une mesure relative : elles restent soumises aux aléas économiques, juridiques et sociaux susceptibles de modifier le cadre initial (Lecuyer, 1999). Dans ce contexte, les transactions commerciales et immobilières marocaines ont progressivement intégré des clauses permettant de revenir sur le consentement initial, afin d'anticiper ces aléas tant lors de la formation que de l'exécution du contrat.

Deux types de clauses se distinguent particulièrement (Granotier, 2014). Les premières, comparables aux *Material Adverse Change*, permettent à une partie de se dédire en cas de changement significatif défavorable affectant le contrat, sans engager sa responsabilité civile. Elles sont utilisées dans les ventes d'entreprises, les portefeuilles immobiliers ou les actifs financiers, lorsque l'incertitude liée aux délais d'autorisations administratives ou aux fluctuations du marché peut affecter la réalisation de l'opération.

Les secondes, les clauses d'indemnité de rupture ou *break-up fees*, offrent la possibilité de rompre unilatéralement le contrat, même en l'absence d'événement défavorable, moyennant le versement d'une somme prédéterminée. Inspirées du droit anglo-saxon, ces clauses se rapprochent des mécanismes de dédit et de droit d'option en droit civil marocain, et peuvent être insérées dans les contrats préliminaires des ventes en l'état futur d'achèvement, promesses unilatérales de vente ou conventions de cession d'actions immobilières.

Ces deux catégories de clauses sont complémentaires : les clauses *Material Adverse Change* permettent une sortie sans frais en cas d'événement défavorable, tandis que les *break-up fees* offrent une rétractation contre indemnité. Leur rattachement à des mécanismes connus du droit civil marocain assure la prévisibilité et la sécurité juridique, tout en offrant la flexibilité nécessaire pour s'adapter aux fluctuations économiques et administratives.

La réception de ces clauses au Maroc nécessite de clarifier leur légitimité dans le cadre du dahir formant le code des obligations et des contrats et de la jurisprudence marocaine. Ainsi, les clauses de *break-up fees* ou *Material Adverse Change*, sous couvert d'appellations anglo-saxonnes, s'intègrent dans la théorie générale des engagements marocains, permettant un désengagement unilatéral encadré et sécurisé.

Dans le cadre d'une transposition au droit marocain, il est essentiel de maintenir une distinction nette entre la période de formation du contrat et celle de son exécution, la clause de dédit ne concernant que la première. Cette clarification permet d'introduire ce mécanisme comme un instrument de souplesse contractuelle, sans porter atteinte au principe de la force obligatoire des conventions ni aux mécanismes déjà reconnus par le droit positif.

Actuellement, la pratique de la clause de dédit dans les transactions immobilières marocaines reste fréquente mais largement non encadrée, générant une incertitude juridique et un risque de litiges. Il apparaît donc nécessaire de proposer une norme claire et structurée, permettant d'organiser cette faculté contractuelle tout en protégeant les intérêts des parties.

Ainsi, il est proposé d'introduire les dispositions suivantes :

« Dans le cadre d'une promesse de vente immobilière, les parties peuvent convenir d'une clause de dédit, permettant à l'une d'entre elles de se rétracter du contrat avant sa conclusion définitive. Cette faculté potestative doit être exercée dans le délai et selon les conditions convenues entre les parties. Le bénéficiaire du droit de dédit peut exercer sa faculté de rétractation moyennant le versement ou l'abandon d'une somme forfaitaire préalablement convenue. Cette somme ne constitue ni une sanction de l'inexécution, ni une rémunération du droit d'option, mais la contrepartie d'un droit de retrait contractuellement organisé. À l'expiration du délai prévu pour l'exercice du dédit ou en cas de renonciation explicite ou implicite du bénéficiaire, la promesse de vente acquiert la force obligatoire et produit l'ensemble de ses effets conformément aux règles générales du contrat.

L'exercice de la clause de dédit doit se conformer aux principes de bonne foi et de loyauté. Toute utilisation abusive, déloyale ou frauduleuse de cette faculté pourra être sanctionnée par les tribunaux compétents, conformément aux dispositions du dahir formant le code des obligations et des contrats. Les parties doivent mentionner expressément dans la promesse de vente la durée, les modalités et le montant applicable à la clause de dédit. Tout manquement à ces exigences pourra entraîner la nullité ou la révision judiciaire de la clause afin de préserver l'équilibre contractuel et la sécurité juridique des transactions. »

Cette proposition législative offrirait un cadre clair et autonome pour la clause de dédit, conciliant liberté contractuelle et protection des parties, tout en renforçant la sécurité juridique des transactions immobilières marocaines. Son adoption constituerait une avancée significative pour le droit immobilier national et contribuerait à réduire les litiges liés à l'usage abusif de cette faculté.

2.2. Le dédit et la bonne foi : encadrement et équilibre des transactions immobilières

L'exercice de la clause de dédit dans les ventes immobilières ne peut se concevoir sans référence au principe fondamental de bonne foi, consacré par l'article 231 du dahir formant le code des obligations et des contrats : *« toute obligation doit être exécutée de bonne foi, et cette bonne foi s'applique non seulement à ce qui a été expressément convenu, mais également à toutes les obligations accessoires découlant de la loi, des usages ou de l'équité »*. Cette disposition impose aux parties de respecter l'ensemble de leurs engagements et constitue un garde-fou contre tout usage abusif ou déloyal de la faculté de rétractation.

Deux dimensions essentielles guident l'application de ce principe : l'interprétation et l'exécution du contrat. L'interprétation consiste à déterminer le contenu du contrat et à révéler la véritable intention commune des parties, y compris pour les obligations implicites. La bonne foi oriente cette démarche en privilégiant l'esprit et l'objet du contrat plutôt que sa seule lettre, et en empêchant l'exploitation d'erreurs ou de lacunes à l'avantage d'une partie. Cette approche est confirmée par la jurisprudence marocaine : (Conseil Supérieur, n° 95/676, aff. civ. n° 1567, 7 janvier 1996), où le Conseil a rappelé que l'interprétation d'une obligation doit viser la volonté réelle et commune des parties et non se limiter à une lecture littérale.

L'exécution du contrat doit également respecter la bonne foi. Le débiteur s'acquitte de son obligation avec loyauté et diligence, tandis que le bénéficiaire du dédit exerce sa faculté de rétractation sans abus ni manœuvre déloyale. Toute utilisation détournée de cette clause peut être sanctionnée par le juge, garantissant ainsi l'équilibre contractuel et protégeant la partie économiquement plus faible. La bonne foi distingue un simple droit potestatif de retrait d'une sanction déguisée ou d'une pression abusive.

La jurisprudence française illustre cette exigence : l'usage de la clause de dédit de mauvaise foi prive celle-ci de tout effet juridique (Cass. 1re civ., 11 mai 1976) ; (Cass. 1re civ., 15 févr. 2000). Dans ces affaires, la faculté de dédit exercée de manière déloyale a été sanctionnée, soulignant que la protection juridique ne se limite pas au respect formel du contrat mais inclut la loyauté et la proportionnalité dans son application. Transposée au droit marocain, cette exigence renforcerait la sécurité juridique et préviendrait les pratiques abusives de parties économiquement dominantes, telles que certains promoteurs immobiliers.

Sur le plan économique, la bonne foi favorise la stabilité des transactions : un usage loyal de la clause de dédit améliore la prévisibilité des engagements financiers, réduit le risque de contentieux et soutient la confiance des acteurs du marché. À l'inverse, l'usage abusif de cette faculté peut générer des coûts importants, retarder les transactions et affaiblir la confiance dans le marché. Le contrôle judiciaire joue ainsi un rôle à la fois juridique et économique, en équilibrant la liberté contractuelle et la sécurité financière.

D'un point de vue comparatif, d'autres systèmes juridiques apportent des enseignements précieux. En France, le juge encadre strictement l'usage de la clause et sanctionne tout abus. Dans les régimes anglo-saxons, la période de rétractation protège l'acheteur tout en limitant l'impact économique pour le vendeur. Ces expériences montrent qu'un encadrement clair et proportionné du dédit permet de concilier la souplesse

contractuelle, la protection des parties et l'efficacité économique. Une telle approche pourrait inspirer une adaptation législative au Maroc, où la normalisation de la clause de dédit, en lien avec la bonne foi, renforcerait à la fois la sécurité juridique et la stabilité du marché immobilier national.

Conclusion

En définitive, l'analyse menée met en lumière la spécificité et l'importance de la clause de dédit dans les relations contractuelles. Cette étude a permis de distinguer clairement la clause de dédit des droits légaux de repentir, de l'indemnité d'immobilisation et de la clause pénale, en soulignant qu'il s'agit d'un droit strictement conventionnel, qui intervient principalement dans la formation successive du contrat et non dans son exécution. L'expérience comparée, notamment anglo-américaine avec la pratique des *break-up fees*, montre l'intérêt pratique et économique de ces clauses, particulièrement dans le domaine des relations commerciales et immobilières, et explique leur diffusion progressive dans des systèmes de tradition civiliste.

Cependant, l'introduction cette clause ne peut se concevoir sans encadrement. Pour éviter tout usage abusif et protéger l'équilibre contractuel, il apparaît nécessaire de prévoir un contrôle juridique clair, permettant aux parties de comprendre les effets de la clause et au juge d'intervenir en cas de disproportion ou de mauvaise foi. Dans ce contexte, la transposition de la clause de dédit dans la législation marocaine pourrait fournir un cadre sécurisant, en clarifiant ses conditions, ses limites et les conséquences de son exercice, tant pour les acquéreurs que pour les vendeurs.

À cet égard, plusieurs recommandations peuvent être formulées afin de garantir une transposition harmonieuse de la clause de dédit dans le droit marocain :

Il est recommandé d'intégrer la clause de dédit dans le cadre légal marocain des contrats, notamment dans le dahir formant le code des obligations et des contrats. Cette codification devrait définir clairement la nature de la clause, ses conditions de validité, ses limites et les conséquences de son exercice, afin d'éviter toute ambiguïté juridique. Par ailleurs, il appartiendrait à la jurisprudence de préciser la distinction entre la clause de dédit, l'indemnité d'immobilisation et la clause pénale, en particulier dans les domaines immobilier et commercial, afin d'assurer une sécurité juridique renforcée et d'éviter les litiges résultant d'une qualification inexacte des sommes versées par les parties.

Il apparaît indispensable de prévoir un encadrement permettant au juge de sanctionner tout usage abusif ou disproportionné de la clause. Le droit marocain pourrait, à l'instar du droit français, offrir au juge la possibilité de vérifier que le montant prévu pour l'exercice du dédit respecte le principe de bonne foi et ne constitue pas un instrument de pression ou d'injustice à l'encontre d'une des parties. Cette régulation judiciaire serait particulièrement utile dans les transactions immobilières ou commerciales, où les déséquilibres de pouvoir entre les parties peuvent être significatifs.

Pour garantir un consentement éclairé, il est essentiel que la clause de dédit soit expressément mentionnée dans les contrats et expliquée de manière claire aux parties. Le rédacteur de l'acte, qu'il s'agisse d'un notaire, d'un adoul ou d'un avocat agréé près la Cour de cassation, doit en préciser les effets, le délai d'exercice, le montant ou les modalités de calcul de l'indemnité, ainsi que ses conséquences sur la validité de l'acte principal.

La clause de dédit devrait être encouragée dans les transactions commerciales et immobilières, dans la mesure où elle permet de sécuriser les négociations et d'anticiper les engagements financiers tout en respectant l'ordre public et les principes de loyauté contractuelle. Le législateur marocain pourrait envisager de préciser les secteurs ou types de contrats pour lesquels la clause est particulièrement adaptée, et proposer des lignes directrices encadrant son utilisation afin d'éviter les abus.

Enfin, il est nécessaire de sensibiliser et de former les praticiens du droit, les notaires, avocats et autres professionnels de l'immobilier, ainsi que les acteurs économiques, à l'utilisation et à l'interprétation de ces clauses. Une formation adéquate permettra d'assurer une application homogène et sécurisée de la clause de dédit, d'éviter les interprétations divergentes et de promouvoir un environnement contractuel stable et prévisible. La diffusion de bonnes pratiques, ainsi que la publication de modèles-types ou de guides pratiques, pourrait renforcer l'efficacité de cette mesure et contribuer à son acceptation progressive dans le droit marocain.

En somme, la codification éventuelle de la clause de dédit représentent non seulement une avancée légale et pratique, mais constituent également un moyen concret de renforcer la sécurité et l'efficacité contractuelle dans le droit marocain. La mise en œuvre de ces recommandations permettrait une conciliation entre la liberté contractuelle et la loyauté entre les parties, tout en prévenant tout risque de déséquilibre ou d'abus.

BIBLIOGRAPHIE

- Ayme M. (1933). La Jument verte. Gallimard, p. 202.
- Valory S. (1999). « La potestativité dans les relations contractuelles ». PUAM, n° 255.
- Boyer L. (1985). « La clause de dédit », Mél. P. Raynaud. Dalloz-Sirey, p. 55.
- Granotier J. (2014). « Le droit unilatéral de rompre le contrat : de la faculté de dédit à la clause de break-up fees », D., p. 1960.
- Lecuyer H. (1999). « Le contrat, acte de prévision », in L'avenir du droit, Mélanges François Terré, Paris : LGDJ, p. 643.