

Autorité de la chose jugée et expertise comptable en matière de restitution d'acomptes suite à la résiliation d'une promesse de vente immobilière (Cour d'appel de commerce Casablanca 2022)

Identification			
Ref 31253	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4722
Date de décision 27/10/2022	N° de dossier 2692/8220/2022	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés وعد بالبيع, Comptabilité commerciale, Dommages et intérêts, Expertise, Faux incident, Promesse de vente, Résolution du contrat, Saisie conservatoire, Clause abusive, حجز الزور الفرعي, حجز تحفظي, خبرة, سلطة الأمر المقضي به, شرط تعسفي, فسخ العقد, محاسبة تجارية, تعويض عن الضرر, Autorité de la chose jugée	
Base légale Article(s) : 231 - 259 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 70 - Dahir n° 1-97-49 du 5 kaada 1417 (13 février 1997) portant promulgation de la loi n° 5-96 sur la société en nom collectif, la société en commandite simple, la société en commandite par actions, la société à responsabilité limitée et la société en participation Article(s) : 55 - 92 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Une société à responsabilité limitée a interjeté appel d'un jugement de première instance la condamnant à payer des sommes d'argent à une banque et rejetant ses demandes en faux incident, en dommages et intérêts et en expertise.

La Cour d'appel a confirmé le jugement de première instance, rejetant l'ensemble des arguments de l'appelante. Elle a considéré que la demande de faux incident était sans objet, que la clause contractuelle litigieuse avait déjà été jugée et que la SARL, du fait de la résolution du contrat de gestion pour manquement à ses obligations, ne pouvait prétendre à aucune indemnisation. La Cour a également rappelé l'importance pour les sociétés commerciales de tenir une comptabilité régulière et a précisé les conditions de recevabilité de l'expertise judiciaire.

Par cette décision, la Cour d'appel a rappelé la rigueur des règles de droit et de procédure applicables aux litiges commerciaux, notamment en matière de preuve comptable, d'autorité de la chose jugée et d'expertise judiciaire.

Texte intégral

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم مجانته الصواب فيما قضى به بخصوص الطعن بالزور الفرعي بدعوى آن المحكمة مصدرته علته بان الطعن اصبح غير ذي موضوع بعد ان ادلى البنك بعقود الحجز الرابطة بين الأطراف والمدعية والموضحة خلاصتها باللائحة المطعون فيها بما في ذلك وسائل أداء مبالغ التسبيقات أيضا واعتبرت أن البث في النزاع لم يعد متوقفا على اللائحة المطعون فيها ، وهو تعليق غير مؤسس على اعتبار أنه وعلى فرض صحة تلك العقود فإنها لا تنهض دليلا على توصل الطاعنة بمبالغ التسبيقات لكون الملف خال مما يفيد تحويل تلك المبالغ إلى حسابها .

و انه لما كان العقد أداة لإثبات قيام الالتزام، فإنه لا يمكنه بأي حال من الأحوال أن يثبت الوفاء به، ولا وفاء المتعاقد معهم وفاء صحيحا و ثابتا بثبوت توصل الطاعنة بالمبالغ بالقدر الذي تم تحديده بالعقود المستدل بها من المستأنف عليها

كما أن اللائحة والعقود المزعومة لم تثبت أداء تلك المبالغ سيما وأنها تحتاج إلى تمحيص وتدقيق من طرف خبير لمعرفة مدى صحتها سيما مع وجود تباين واختلاف بين المبالغ المضمنة بالعقود وتلك المضمنة باللائحة المطعون فيها بالزور.

و إن الواجب قانونا عند الطعن بالزور في وثيقة ما، الإدلاء بأصل الوثيقة المطعون فيها بالزور، وأنه في غياب هذا الأصل يتعين استبعادها واعتبارها و العدم سواء، ملتزمة أعمال مقتضيات الفصل 92 من قانون المسطرة المدنية .

وكذلك زعمت المستأنف عليها خلال المرحلة الابتدائية بتوصلها من الطاعنة فقط بمبلغ 5.000.000,00 درهم والحال أنها توصلت بمبلغ 9.000.000,00 درهم، وأن الحكم عدد 3658 بتاريخ 01/09/2020 في الملف عدد 6930/8236/2019 والمؤيد استئنافيا قضي بفسخ العقد التوثيقي الابتدائي المنجز من طرف الموثق كريم بن شقرون والحال أن المدعية أدت مبالغ أكثر بكثير من الأقساط التي تقر شركة القرض العقاري والسياحي التوصل بها كما سلف بيانه، وأن ما استند إليه الحكم موضوع الاستئناف الحالي ليس له ما يبرره ما دام أن القرار القاضي بفسخ العقد معروض على أنظار محكمة النقض

أيضا اعتبرت المحكمة في تعليقها بكون جميع المبالغ التي دفعتها شركة الساحل إيمو « لفائدة القرض العقاري والسياحي ستبقى ملكا مكتسبا لفائده استنادا لمبدأ سلطان الإرادة وقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، والحال أن المبدأ المذكور ان كان له وزنه ورغم ذلك تبقى نسبة مادام تطبيقها لا يتم بمعزل عن قواعد النظام العام والآداب العامة وتنفيذ العقود بحسن نية

فالبند « ب » من العقد الرابط بين الطرفين إنما جعل لمصلحة المطلوبة في الاستئناف، وهذا فيه إجحاف للطاعنة وفيه مس بالنظام العام الذي له ارتباط بالأسس الاقتصادية وحماية الأشخاص ذاتيين أو معنويين من كل اعتداء باسم القانون بما فيها الذمة المالية للطاعنة، فالبند المذكور اعتداء صريح على الذمة المالية للعارضة وشرط تعسفي أقحم في العقد اضرازا بها، علما أن المشرع المغربي

أوجب بمقتضى الفصل 231 من قانون الالتزامات والعقود تنفيذ العقود بحسن نية هادفا من ذلك الحد من مبدأ العقد شريعة المتعاقدين وإعطاء الإمكانية للقاضي وهو بصدد الفصل في المنازعات المتعلقة بها الاعتماد والاستعانة بكل الظروف والأوضاع التي تفيد التقيد بالمبدأ.

وان الطاعنة تؤكد من جديد طلبها بخصوص إسترجاع مبلغ 9.000.000 درهم، وبخصوص مبلغ 33.481.437,77 درهما المحدد في نفقات الاستغلال فإن ما عللت به المحكمة حكمها يبقى تعليلا ناقصا ولا يستقيم والوثائق المدلى بها في الملف وكذا طلبات العارضة المسطرة بمقالها الافتتاحي، ذلك أن المحكمة بتعليلها هذا - على علته - تكون قد أجابت عن شق من طلباتها وأغفلت طلبات عديدة سطرته بمقالها الافتتاحي للدعوى، على اعتبار أنها طالبت بأداء تعويض مسبق، وبإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المناسب و المستحق عن استصدار قرار بتعديل الإقامة الاستجمامية « أمان سيتي » بأن أصبحت 5 أشهر بدل شطرين عند تسلمها من البنك العقاري و السياحي، وكذا لتحديد الأرباح المحتملة و الفائتة أو الضائعة التي كان من الممكن أن تجنيها الطاعنة، ولتحديد التعويض المناسب عن الضرر، بالإضافة إلى إسترجاع قيمة ما دفعته إلى المستأنف عليها من دفعات نظير الوعد بالبيع الموقع بينهما، غير أن المحكمة بتعليلها تكون قد بثت في طلب استرجاع مبالغ و ناقشت المبالغ الواردة بخبرة الخبير موسى الجلولي دون أن تتطرق لطلب إجراء خبرة بالرغم من جديته كما لم تتطرق لباقي الطلبات المستندة على أساس.

و بخصوص التكلفة المالية للأشغال المنجزة بالمشروع السكني من قبل الطاعنة فقد استندت هاته الأخيرة الى خبرة حرة أكدت وصولها إلى مبلغ 42.481.437,77 درهما كنفقات خالصة مسجلة بمحاسبة الطاعنة إلى حدود متم 2021

و أن ما يتوجب الإشارة إليه بداية أن المحكمة مصدره الحكم تناسبت بأن الخبرة الحرة المنجزة من قبل الخبير موسى الجلولي كانت محددة من حيث المهمة و من حيث ما خلصت إليه، على اعتبار أنها حددت النفقات الخالصة المسجلة بمحاسبة الطاعنة إلى متم شتنبر 2021، أي أنها اقتصرت على ما تم صرفه في إنجاز الأشغال بالإقامة الاستجمامية « أمان سيتي » مقابل عقود وفواتير 13 موردا رئيسيا دون باقي الموردين والمتداخلين الذين لم تتوصل منهم الطاعنة بفواتير لسبب أو لآخر، أو أنها توصلت منهم بالفواتير بعد إنجاز الخبرة الحرة ، أو باعتبار أن طبيعة عملهم لم تتطلب فوترة، أو لكونها لم تمكنهم من كامل المبالغ المتفق عليها معهم فامتنعوا عن تمكينها من فواتير الدفعات التي توصلوا بها و حددت المبالغ التي خلصت إليها غير شاملة للضريبة على القيمة المضافة

و أن الخبرة الحرة استندت الى القوائم التركيبية للسنوات من 2018 إلى 2020 وعلى وضعية حسابية مؤقتة إلى متم شتنبر 2021 وبذلك فقد جاءت محدودة و لم تقدر وتحدد كل ما تم صرفه من قبلها و لم تأخذ بعين الاعتبار القوائم التركيبية لسنة 2021.

و أن الخبرة الحرة أكدت بأنها حرمت من هامش ربح خام محقق قدره 72.700.000,00 درهم و هو ما تجاهلته المحكمة الابتدائية في تعليها.

وعليه فإن مبلغ 33.481.434,77 درهم موضوع تعليق محكمة أول درجة الوارد بالخبرة الإستشارية لا يمثل التكلفة المالية الحقيقية للأشغال المنجزة بالمشروع السكني من قبل الطاعنة، علما أنها أدلت خلال المرحلة الابتدائية بفواتير وعقود رفقة مذكرة ردها على تعقيب الملفاة بملف نازلة الحال لجلسة 23/12/2021، و التي لم تكن محل طعن مقبول من المستأنف عليها ، و هي الفواتير التي لم ترد ضمن عقود وفواتير 13 موردا رئيسيا المحددة و المحتسبة من الخبير موسى الجلولي، وبذلك يتأكد بأن التكلفة المالية الحقيقية للأشغال المنجزة بالمشروع السكني من قبلها أكثر بكثير مما تم تحديده بالخبرة الحرة، و هو ما تؤكد كذلك الخبرة العقارية المرفقة بالمقال الافتتاحي للدعوى و التي تثبت الأشغال الواردة بالفواتير و العقود التي أهملتها محكمة أول درجة.

و إنه لا يمكن كذلك تجزيئ الخبرة والأخذ ببعضها دون البعض الآخر، فالخبرة التي استندت إليها المحكمة في تعليها أشارت إلى أن الطاعنة حرمت من هامش ربح خام محقق قدره 72.700.000,00 درهم، و انها سطرته بطلباتها الافتتاحية ملتصقا بتحديد الأرباح المحتملة و الفائتة أو الضائعة التي كان من الممكن أن تجنيها، وكذا لتحديد التعويض المناسب عن الضرر و التعويض المستحق عن تعديل أشهر المبيع باستصدار قرار بتعديل أمة الاستجمامية « أمان سيتي » بأن أصبحت 5 أشهر بدل شطرين عند تسلمها من البنك

العقاري و السياحي، غير أن المحكمة الابتدائية لم تجب على طلبها و لم تلتفت إليه و الحال نفسه بخصوص طلبها بإجراء خبرة ، إذ إن الحكم الإبتدائي أغفل هذا الطلب دون الجواب عليه سلبا أو إيجابيا.

وان المبالغ المضمنة بالخبرة الحرة المدلى بها من طرفها لم تكن نهائية وإنما محصورة في الزمن و الخلاصة، على اعتبار أن تلك المبالغ تخص ما تم رسده إلى حدود إنجاز الخبرة مع العلم أن هناك أشغال أخرى أنجزت بعد تاريخ إنجاز الخبرة فضلا على أن هناك أشغال أخرى لم تكن مفوترة وتحتاج إلى تقويم من طرف الخبير شأن تكاليف اليد العاملة والمشرفين على المشروع وهو ما جعل العارضة تلتمس بمقالها الإفتتاحي إجراء خبرة، وأن عدم إجابة المحكمة على طلبها و عدم التفاتها لما سبق يجعل الحكم الإبتدائي مجانباً للصواب

كما انها أجابت على مبلغ 9.000.000,00 درهم وكذا مبلغ 33.481.437,77 درهما استنادا للخبرة المدلى بها من طرفها فيما تجاهلت الفواتير و العقود المرفقة بمذكرة رد على تعقيب مع الجواب على المقال المضاد الملفاة ابتداءيا بجلسة 2021/12/23، على الرغم من كون حرية الإثبات هو الأصل في المادة التجارية .

و إن المحكمة برفضها طلب لم تأخذ بعين الإعتبار ما فاتها من كسب إذ أن الخبير حدد الأرباح المحتملة التي يمكن لها كسبها في حالة اكتمال المشروع في مبلغ 72.700.000,00 درهم استنادا إلى رقم المعاملات المرتقب والمحدد في 244.900.000,00 درهم في حالة اتمام المشروع .

كما أنها لم تأخذ كذلك ما اكسبته الطاعنة للعقار إذ أن قيمة العقار تضاعفت مقارنة مع وقت تسلمها من المستأنف عليها (استخراج تراخيص البناء والربط بالماء والكهرباء والتطهير....) وبالتالي فإن الطاعنة تستحق أكثر مما طلبت وأن تقييم ذلك لا يتأتى إلا عن طريق خبرة

كما لم تأخذ المحكمة الابتدائية كذلك بما اكسبته الطاعنة للعقار لما تضاعفت قيمته مقارنة مع وقت تسلمه من المستأنف عليها و ذلك باستصدار قرار بتعديل الإقامة الاستجمامية 'أمان سيتي' « بأن أصبحت 5 أشطر بدل شطرين عند تسلمها من البنك العقاري و السياحي، و لم تعمل على تحديد الأرباح المتعلقة بهذا التعديل و الذي ضاعف قيمة العقار و المشروع

و إنه لا وجود لاتفاق أو واثق بملف النازلة تنفي على الطاعنة حقها في استرجاع ما أنفقتته على عقار المستأنف عليها الذي كان موعودا لها ببيعه و التمسست من جهة أخرى بمقتضى مقالها الافتتاحي إجراء خبرة عقارية و حسابية إحقاقا للحق و رفعا لأي لبس في ملف النازلة غير أن طلبها ووجه بالرفض، علما أن المستأنف عليها نفسها التمسست بمذكرة جوابها مع طلب مضاد بجلسة 09/12/2021 الأمر بإجراء خبرة من أجل تحديد المبالغ التي توصلت بها الطاعنة من الحاجزين وتحديد الديون التي لم تسدها للمقاولات ولجميع المتدخلين في المشروع وتحديد الأضرار اللاحقة بها على

حد زعمها، الأمر الذي يستوجب الأمر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية لتحديد ما تم تفصيله بالمقال الافتتاحي من أجل الوصول إلى المبالغ التي أنفقتها الطاعنة من أجل إنجاز المشروع الواقع بالعقار موضوع النزاع و تحديد المبالغ التي تسلمتها من المشتريين المحتملين في حال وجودها من أجل الوصول إلى المبلغ النهائي المستحق للعارضة.

و انه وجب التذكير بأن الخبرة العقارية المستند إليها من الطاعنة رفقة مقالها الافتتاحي للدعوى لم تكن محل اعتراض أو طعن مقبول من قبل المستأنف عليها ما يغني عن إجراء خبرة عقارية ، ملتزمة الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق مقالها الافتتاحي و تحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفق مقالها بنسخة من الحكم الإبتدائي ونسخة من شهادة الملكية.

وبجلسة 14/07/2022 أدلت المستانفة بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيب مقرونة باستئناف فرعي تعرض من خلالها حول الطعن

بالزور الفرعي ان محكمة الدرجة الأولى قررت صرف النظر عنه مادام العارض قد أدلى بعقود الحجز الرابطة بين المستأنفة وبين الحاجزين، وهي العقود المتعلقة بالأشخاص المضمنة باللائحة المطعون فيها بما في ذلك وسائل أداء مبالغ التسبيقات ، وأنه لذلك اعتبرت المحكمة بأن البت في النزاع لم يعد متوقفا عن تلك اللائحة وقررت صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي استنادا إلى الفصل 89 من قانون المسطرة المدنية .

وبخصوص مبلغ 9.000.000,00 درهم ، فإن العارض لم يسبق له أن أنكر في المرحلة الابتدائية توصله بمبلغ 9.000.000.00 درهم من قبل أقساط الدين المؤداة كما تدفع بذلك المستأنفة ، وأنه يكفي الرجوع إلى الصفحة 3 من مذكرته تعقيب المقرونة بطلب مضاد ، وكذلك إلى طلبه المضاد ليتجلى أنه أكد على المبلغ المذكور كأقساط مؤداة ، لكنه إذا كانت المستأنفة تلتزم استرجاع المبلغ المذكور رغم أحكام عقد القرض الرابط بينها وبينه الذي نص في الفقرة « ب » على أن جميع المبالغ التي دفعتها المستأنفة لفائدة القرض العقاري والسياسي ستبقى ملكا مكتسبا لفائدته ولا حق لها في استرجاعها ؛

وأنه لما كانت المستأنفة تتمسك بأن الشرط المذكور الذي تضمنه عقد الوعد بالبيع والذي وافقت وصادقت عليه المستأنفة يعتبر من الشروط التعسفية التي لم تتحقق فيه قواعد العدل والإنصاف دون التقيد بقانون حماية المستهلك ، فإنه ينبغي التذكير بأن المستأنفة سبق لها في دعوى فسخ العقد تقدمت بطلب مضاد استندت الى على الطعن في الفقرة « ب » من عقد الوعد بالبيع من الشروط التعسفية، اضافة إلى خرقه لأحكام قانون حماية المستهلك وأن محكمة الدرجة الأولى رفضت الطلب المضاد الذي تقدمت به المستأنفة ، وأن محكمة الاستئناف قضت بتأييد الحكم المذكور ، وأنه لما كانت محكمة الدرجتين قد أصدرت حكما اقتضى قوة الشيء المقضي به يقضي برفض الطلب المضاد الذي تقدمت به المستأنفة في دعوى فسخ عقد الوعد بالبيع والمؤسس على نفس الأسباب التي تمسكت بها المستأنفة ، فإنه لا يمكن للمستأنفة أن تثير من الأسباب التي تم الحسم فيها قضاء .

كذلك بعد أن اكدت المستأنفة بأن محكمة الدرجة الأولى نصت في حكمها على أن مجموع المبالغ التي ادعت المستأنفة أنها أنجزتها بالمشروع تبلغ ما قدره 33.481.437.77 درهم وذلك بغض النظر عن كون ذلك المبلغ قد ورد في خبرة استشارية لفائدة المدعية، فإن العقود التي أدلى بها العارض تفيد توصلها من الحاجزين بمبلغ 34.149.270,00 درهما ، وبالتالي اكدت المحكمة بأن المبالغ التي توصلت بها من الحاجزين تفوق المبالغ التي تدعي إنجازها بالمشروع ؛

لكن المستأنفة اعتبرت بأن محكمة الدرجة الأولى إذا كانت قد أجابت عن شق من طلباتها فإنها أغفلت البت في طلبات عديدة سطرته في مقالها الافتتاحي للدعوى

وخلافا لما تدعيه ينبغي التذكير بأن العارض نازع وبشدة في الخبرة الحرة التي أدلت بها المستأنفة ، كما نازع وبشدة في الأوراق المدلى بها من طرف المستأنفة ؛ و أكد لمحكمة الدرجة الأولى بأن المبالغ التي تدعي إنفاقها في المشروع هي مبالغ غير صحيحة و وقع تضخيمها فضلا عن عدم إثباتها ، وأن العارض لا يسعه والحالة هذه إلا التمسك من جديد بنفس الدفع، فضلا عن أن الخبرة الحرة المستند إليها من طرفها أنجزت بطلب منها من طرف المسمى موسى الجلولي ، علما أن الخبرة الحرة لا يعتد بها أمام القضاء وأن التي يعتد بها هي التي تأمر بها المحكمة شريطة أن تكون حضورية ويتم فيها احترام الأحكام المنصوص عليها في الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية .

وحول الأوراق المدلى بها من طرف المستأنفة فان هذه الأخيرة هي شركة ذات المسؤولية المحدودة ، وأن المشرع في المادة 70 من القانون رقم 5.96 المتعلق بالشركات ذات المسؤولية المحدودة أوجب على الشركات المذكورة بإنجاز تقرير التسيير والجرد والقوائم التركيبية كل سنة محاسبية مصادق عليها من طرف جمعية الشركاء داخل أجل ستة أشهر من تاريخ اختتام السنة المذكورة ؛ وأن المستأنفة اكدت بالادلاء بمجموعة من الأوراق بعضها من صنعها والآخر لا يثبت أي شيء ، في حين أن الخبر الذي كلفته بإنجاز خبرتها تكلم عن أربعة سنوات مالية وهي 2018 و 2019 و 2020 و 2021 دون أن يتوفر لديه أي تقرير مصادق عليه من طرف جمعية الشركاء عن التسيير والجرد وكذا القوائم التركيبية عن كل سنة مالية من السنوات الأربعة المذكورة ، وان ما أدلت به

المستأنفة لا يشكل أي حجة فيما زعمته ، فضلا عن أنه لا يثبت صرفها لمبلغ 33.481,437,77 درهم كما زعمت .

وحول الخبرة الحرة الثانية، فإن المستأنفة لم تجد ما تبرر به موقفها سوى الاستدلال بخبرة حرة أخرى أنجزت بناء على طلبها من طرف المسمى عيسى العلوي العبدلاوي ، وأنه وإن كانت الخبرة الحرة لا يعتد بها كما سبقت الإشارة إلى ذلك ، فإن الخبرة إذا كانت قد اقتصرت على وصف المشروع، فإن ما أخفته المستأنفة على ذلك الخبر هو أنها عندما قامت بحيازة العقار كانت توجد به 64 شقة بالشطر الأول مشيدة ، وأن ذلك ثابت من خلال الإعلان عن التقدم بعروض في شأن اقتناء المشروع وكذلك ثابت من العرض الذي قدمه مسير المستأنفة السيد صرار محمد باسم شركة FOREVEN وكذلك من العقد التوثيقي الصادر عن موثق المستأنفة السيد إحسان بنشقرون ، و لذلك فإنه لا يمكن للمستأنفة أن تنسب لنفسها بناء 64 شقة المتعلقة بالشطر الأول من المشروع لأنه عند حيازتها للمشروع كانت تلك الشقق مشيدة وجاهزة ، فضلا عن أن العارض لم يرخص لها القيام بأي أشغال بالمشروع و لذلك فإن الخبرة المذكورة قد تضمنت كل عناصر التزييف والتزوير.

وحول الحجوزات المنجزة على العقار ، فإن المستأنفة تدعي أنها لا تتعدى 4 حجوز ، في حين أن تلك العقود تصل في مجموعها إلى 200 عقد

غير أنه إذا كانت المستأنفة تعترف بأنها أنجزت 200 عقد تهدف إلى حجز عقار العارض وتفويت الشقق والفيلات المشيدة عليه رغم أنها لا تملك العقار الذي شيد عليه المشروع ولا حق لها في تقديم أي وعد بتفويت ما هو مشيد عليه ، علما بأن ما قامت به يقع تحت طائلة جريمة النصب ، فإن الذي غاب عنها والتي بدورها أنجزت حجزا تحفظيا على عقار العارض من أجل ضمان أداء دين وهمي قدره 42.481.437,77 درهما فإن الحجوز التحفظية المنجزة على عقار العارض قد منعت من التصرف في ملكه وخاصة في القيام بالإجراءات الرامية إلى انفجار الرسم العقاري الأم وإحداث رسوم عقارية مستقلة تتعلق بكل وحدة من البنائات المشيدة عليه ، وبالتالي تفويت تلك الوحدات للغير واسترجاع ديونه التي تعتبر أموالا عمومية ؛

كما أن الحجوزات الأخرى التي أنجزت على العقار بالإضافة إلى التقييدات الاحتياطية المنجزة عليه كانت استنادا إلى العقود التي أبرمتها المستأنفة مع الحاجزين ؛ فضلا عن أنها وبتصرفاتها الخارجة عن القانون خولت لأطراف أخرى الاعتداء على عقار العارض وعرقلة حقه العارض في التصرف في ملكه ، علما أنها سبق لها أن أبرمت مع العارض عقدا من أجل أن يبيع لها العقار موضوع الرسم العقاري عدد 91989/08 بثمن إجمالي قدره 45.000.000,00 درهم سددت منه المستأنفة ما قدره 9.000.000,00 درهم على فترات ولم تسدد المبلغ الباقي وقدره 36.000.000,00 درهم رغم انصرام جميع أجل التسديد عند متم دجنبر 2019

وأنه كان مضطرا إلى التوجه إلى المحكمة التجارية من أجل المطالبة بفسخ عقد الوعد بالبيع وأن المستأنفة تقدمت بدورها في نفس المسطرة بطلب مضاد يرمي إلى بطلان الفقرة 'ب' من عقد الوعد بالبيع التي تنص على أن جميع المبالغ التي سددتها المستأنفة للعارض ستبقى ملكا للعارض ولا حق لها في استرجاعها ؛ فصدر بتاريخ 17/9/2020 حكما عدد 3658 في الملف عدد 6930/8236/2019 يقضي بفسخ عقد الوعد بالبيع ورفض الطلب المضاد، أيد استئنافا بمقتضى القرار عدد 889 في الملف عدد 4156/8232/2020 ؛

وأنه ورغم تبليغها بإنذار من طرف العارض بواسطة مفوض قضائي توصلت به بتاريخ 5/2/2019 يقضي بفسخ الوعد بالبيع لعدم تسديدها للمبالغ التي بذمتها ، و رغم صدور الحكم الابتدائي القاضي بفسخ الوعد بالبيع وكذا القرار الاستئنافي القاضي بتأييد الحكم القاضي بفسخ الوعد بالبيع ، فإن المستأنفة استمرت ضدا على القانون وعلى التصرف في عقار العارض وإنجاز عقود مع المشتريين رغم انه لم يأذن لها على الاطلاق بالقيام بأي أشغال بالعقار ولم يأذن لها بتفويت عقار لا تملكه كما هو ثابت من عقد الوعد بالبيع الذي قضى القضاء بحكم اقتضى قوة الشيء المقضي به بفسخه

وان جميع التصرفات التي قامت بها خارج القانون تتحمل وحدها مسؤوليتها ، وأنها لا يمكنها أن تدعي إصابتها بأية أضرار عن أفعال

قامت بها خارج القانون ؛

كما أن العارض لم يرتكب أي فعل خارج القانون أو لم يسمح به القانون ببرر للمدعية مقاضاته من أجل الحصول على أي تعويض عن الأضرار المزعومة التي تدعيها ؛

وفي الاستئناف الفرعي فإن العارض تقدم أمام محكمة الدرجة الأولى بطلب مضاد وذلك بناء على أن المشرع بمقتضى الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود منح له بعد فسخ العقد الرابطة بينه وبين المدعية المطالبة بالتعويض ؛
وأنه بمقتضى عقد توثيقي ابتدائي محرر من طرف الموثق الأستاذ بنشقرن كريم بتاريخ 26/6/2018 قدم لشركة « الساحل إيمو » وعدا بأن يبيع لها العقار موضوع الرسم العقاري عدد 91989/08 بثمن قدره 45,000,000,00 درهم سددت منه مبلغ الشركة المذكورة مبلغ 4,000,000,00 درهم عند إبرام العقد ، والتزمت بتسديد الباقي وقدره 41,000,000,00 درهم

وأن العقد الرابطة بين الطرفين قد نص في الفقرة « ب » لقد اتفق الطرفان بصفة صريحة وغير قابلة للرجعة لأي سبب كان بآن عدم احترام الشروط الفاسخة المذكورة بما في ذلك تسديد الشركة المشتريّة « الساحل إيمو » ش م م مجموع مبلغ الثمن تبعا للجدولة المذكورة في العقد ، فإن هذا الوعد سيصبح باطلا وبدون أثر ، وأن جميع المبالغ التي دفعتها شركة « الساحل إيمو » ش م م لفائدة القرض العقاري والسياحي ستبقى ملكا مكتسبا لفائدة القرض العقاري والسياحي ، وأن الطرفان يتحللان من كل التزام في مواجهة بعضهما دون حاجة إلى أي تبليغ لبعضهما ؛ وكذلك نص هذا العقد باللغة الفرنسية.

وان العارض قد أثبت بأن المستأنفة قد توصلت من الحاجزين بأكثر من المبالغ التي تدعي صرفها في المشروع ، فان العارض يكون قد أثبت موجبات الدعوى وهي ثبوت مسؤولية المستأنفة ، فضلا عن أن طلبه المضاد له ارتباط بالطلب الأصلي ويقضي إجراء خبرة على حساب المستأنفة المفتوح لديه للتأكد من المبالغ التي توصلت بها من طرف الحاجزين وكذلك الاطلاع على عقود الحاجزين التي تعترف المستأنفة بأنها أنجزت في شأنها 200 عقدا ، والتأكد من المبالغ التي توصلت بها وفقا لما جاء في تلك العقود ، فضلا عن تحديد جميع الأضرار اللاحقة بالعارض من جراء جميع الأفعال التي ارتكبتها المستأنفة وجميع الأفعال التي ترتبت عن تصرفات المستأنفة الغير المشروعة ، إضافة إلى كافة الأضرار اللاحقة بالعارض وفق ما هو مسطر بطلبه المضاد ؛

وانه أنه لما كان البحث في العناصر المذكورة يحتاج إلى خبرة من أجل تحديد جميع العناصر المذكورة ، خاصة وأن العارض لا يتوفر على جميع العقود التي أبرمتها المستأنفة فإن طلبه يكون له ما يبرره قانونا ، خاصة أنه بمقتضى الفصل 55 من قانون المسطرة المدنية أكد المشرع بأنه يمكن للمحكمة سواء بناء على طلب الأطراف أو أحدهم أو تلقائيا أن تأمر بإجراء خبرة ؛

كما أن محكمة النقض أكدت في قرارها بتاريخ 02/7/1975 عدد 363 في الملف المدني عدد 32098 بأنه من حق المحكمة أن تقرر إجراء خبرة بدون طلب الأطراف ؛ كذلك في قرار اخر بتاريخ 7/3/1995 عدد 459 في الملف عدد 90/5117 وكذا قرار بتاريخ 7/3/1995 عدد 459 في الملف 5117/90 وقرار عدد 16/3 بتاريخ 8/01/2015 كما ان محكمة الاستئناف التجارية قد اصدرت قرارا بتاريخ 19/12/2016 عدد 6996 في الملف عدد 4550/8221/2014، ملتصقا اجراء خبرة من اجل تحديد المبالغ التي توصلت بها المستأنفة وكذا الأضرار اللاحقة به مع حفظ حقه في التعقيب وتحميل المستأنفة اصليا الصائر.

وادلى بالمذكرة مع الطلب المضاد وصورة من الاجتهاد .

وبجلسة 8/9/2022 ادلت المستأنفة بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيبية أكدت من خلالها دفعها السابقة بمقالها الإستئنافي ، مضيفة بخصوص الإستئناف الفرعي.

وفي الإستئناف الفرعي ان المحكمة الابتدائية برد الطلب المضاد للمستأنف فرعيا تكون قد طبقت القانون بشكل صحيح وسليم على

اعتبار أن الخبرة لا يمكن بتاتا اقرارها كطلب أصلي لكونها مجرد إجراء من إجراءات التحقيق. وهو ما أكدته محكمة النقض في العديد من قراراتها ، فيبقى ما عللت به محكمة الدرجة الأولى حكمها في رفضها الطلب المضاد مؤسسا و ما أثاره المستأنف فرعيًا غير ذي أساس، ملتزمة الحكم وفق ملتمساتها المضمنة بمقالها الاستئنافي وفي الاستئناف الفرعي تاييد الحكم المستأنف في شقه القاضي برفض الطلب المضاد وتحميل المستأنف فرعيًا الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/10/2022 حضر خلالها دفاع الطرفين، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 27/10/2022

محكمة الاستئناف

بخصوص الاستئناف الاصيلي:

حيث انه بخصوص ما تنعاه الطاعنة على الحكم من عدم الارتكاز على اساس لان المحكمة مصدرته استبعدت دفعها بالزور الفرعي، مجانية الصواب في ذلك، لانه على فرض صحة العقود، فانها لا تنهض دليلا على توصلها بمبلغ التسبيقات، لانه لا يوجد ما يفيد تحويل المبالغ الى حسابها، وان ما ضمن باللوائح المستدل بها غير صحيح، وتؤكد طعنها بالزور الفرعي، فانه لما كان البت في الدعوى لا يتوقف على اللوائح المطعون فيها ، لان المستأنف عليها ادلت بعقود الحجز فانه وطبقا لمقتضيات الفصل 92 من ق م م ، فيتم صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي، مما يبقى معه الدفع المثار مردود.

وحيث انه بخصوص ما اثارته الطاعنة من منازعة بخصوص البند « ب » الناص على ان جميع المبالغ التي دفعتها لفائدة البنك ستبقى ملكا مكتسبا له ولا حق لها في استرجاعها، يدعى انه يعتبر من الشروط التعسفية ومخالف لقواعد العدل والانصاف ولم يتقيد بقانون حماية المستهلك، مؤكدة طلبها بخصوص استرجاع مبلغ 9000000.00 درهم، فان الثابت من وثائق الملف ان الحكم عدد 3658 الصادر بتاريخ 17/9/2020 في الملف عدد 6930/8236/2019 القاضي بفسخ العقد الرابط بين الطرفين والمؤيد استئنافيا بموجب القرار عدد 889 بتاريخ 25/02/2021 سبق له ان ناقش النقطة المتعلقة بالاقساط المؤداة والبند « ب » المذكور، وحسم بشأنها، وان القرار المذكور له حجيته المقررة بمقتضى الفصولين 451 و 453 والتي تقتضي عدم مناقشة ما سبق الحسم فيه، ولا ينال منها الطعن بالنقض في القرار، مما يبقى معه الدفع المثار غير مرتكز على اساس ويتعين استبعاده.

وحيث انه بخصوص ما اثارته الطاعنة من اغفال محكمة الدرجة الاولى البت في العديد من طلباتها، اذ انها سبق لها ان طالبت بتعويض مسبق واجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها عن استصدارها قرارا بتعديل المشروع، اذ اصبح مكون من 5 اشطر بدلا من شطرين، وكذا تحديد الارباح التي فاتتها وكان من الممكن ان تجنيها، وتحديد التعويض المستحق لها عما اصابها من ضرر وهامش الربح الذي حرمت منه، فضلا عن الصوائر التي انفقتها ولم تتوصل بشأنها بفواتير، كما هو ثابت من الخبرتين المستدل بهما من طرفها، فانه فضلا عن ان الطاعنة باعتبارها شركة تجارية ملزمة بمسك دفاتر تجارية ممسوكة بانتظام وفق القواعد المحاسبية، حتى يتسنى لها اثبات ما تدعيه، وهو الامر الذي لم تستند اليه الخبرة المتمسك بها من طرفها، مما يجعلها غير ذات حجية، فان الثابت من الحكم عدد 3658 الصادر بتاريخ 17/9/2020 والمؤيد استئنافيا انه قضى بفسخ عقد التسيير الرابط بين الطرفين، لإخلال المستانفة بالتزامها وقيامها بابرام عقود تفويت دون توفرها على الصفة للقيام بذلك، مما تسبب في عدة مشاكل للمستأنف عليها، فضلا عن انها تقر في مقالها بانها لم تستطع الوفاء بالتزاماتها، مما لا محل معه لمطالبتها باي تعويض، مما يبقى معه دفعها باغفال البت في طلبها الرامي الى الحصول على تعويض مسبق وخبرة لا يرتكز على اساس ويتعين رده.

وحيث ترتيبا على ما ذكر، تبقى كافة الدفوع المثارة من طرف الطاعنة غير منتجة ويتعين استبعادهما والتصريح تبعا لذلك برد الاستئناف وتاييد الحكم المستأنف.

بخصوص الاستئناف الفرعي:

حيث يدفع الطاعن بان الحكم جانب الصواب عندما لم يستجب لطلبه الرامي الى اجراء خبرة لتحديد المبالغ التي توصلت بها المستانف عليها فرعيا من الحاجزين والديون التي لم تسدها وكذا الاضرار اللاحقة به لحرمانه من مبلغ 36000000.00 درهم وتسجيل تقييدات احتياطية على عقاره وفوات الربح والمساس بسمعته مع حفظ حقه في تحديد مطالبه، علما ان الفصل 55 من ق م م اباح للمحكمة حق الامر باجراء خبرة ولو لم يطلبها الاطراف.

وحيث حقا لئن كان الفصل المذكور منح المحكمة حق الامر باجراء خبرة دون ان يطلبها الاطراف، فان ذلك يكون بمناسبة دعوى جارية وقبل البت في موضوعها، في حين ان المستانف فرعيا طالب باجراء خبرة كطلب اصلي ودون الادلاء بما يثبت ادعاءاته مما يجعلها ترمي الى اعداد الحجة ضد احد الخصوم في حين ان المحكمة لا تصنع الحجج للاطراف، مما يكون معه الحكم المستانف قد صادف الصواب فيما قضى به ويتعين تاييده .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئنافين الاصلي والفرعي

وفي الموضوع: بردهما وتأييد الحكم المستانف مع ابقاء صائر كل استئناف على رافعه.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

Version française de la décision

Motifs de l'appel

L'appelante reproche au jugement d'avoir écarté à tort sa demande incidente en faux, au motif que le tribunal l'a déclarée sans objet après que la banque a produit les contrats de réservation conclus entre les parties et la demanderesse, dont le résumé figure dans la liste litigieuse, y compris les modalités de paiement des avances. Le tribunal a estimé que l'examen du litige ne dépendait plus de la liste litigieuse. Ce raisonnement est infondé, car même en admettant l'authenticité de ces contrats, ils ne prouvent pas que l'appelante a reçu les avances, le dossier ne contenant aucun élément attestant du virement de ces sommes sur son compte.

En effet, si le contrat est un instrument pour prouver l'existence de l'obligation, il ne peut en aucun cas prouver son exécution, ni que le cocontractant s'est acquitté de son obligation de manière valable et certaine, en prouvant que l'appelante a reçu les sommes dans la mesure fixée par les contrats produits par l'intimée.

De plus, la liste et les contrats allégués n'ont pas prouvé le paiement de ces sommes, d'autant plus qu'ils nécessitent un examen et une vérification par un expert pour déterminer leur validité, compte tenu de la divergence et de la différence entre les sommes figurant dans les contrats et celles figurant dans la liste

litigieuse.

Légalement, en cas de contestation en faux d'un document, il est obligatoire de produire l'original du document contesté. En l'absence de cet original, il doit être écarté et considéré comme nul et non avenue. L'appelante demande l'application des dispositions de l'article 92 du Code de procédure civile.

L'intimée a également prétendu, en première instance, avoir reçu de l'appelante seulement 5.000.000,00 dirhams, alors qu'elle a reçu 9.000.000,00 dirhams. Le jugement n° 3658 du 01/09/2020 dans l'affaire n° 6930/8236/2019, confirmé en appel, a prononcé la résolution du contrat authentique initial établi par le notaire Karim Benchakroun, alors que la demanderesse a payé des sommes bien supérieures aux acomptes que la société de crédit immobilier et touristique reconnaît avoir reçus, comme indiqué précédemment. Le fondement du jugement objet du présent appel n'est pas justifié, dès lors que la décision de résolution du contrat est pendante devant la Cour de cassation.

Le tribunal a également considéré, dans son raisonnement, que toutes les sommes versées par la société Sahel Immo au profit du Crédit Immobilier et Hôtelier resteront acquises à ce dernier, en se fondant sur le principe de l'autonomie de la volonté et la règle selon laquelle le contrat fait loi entre les parties. Or, si ce principe a son importance, il n'en demeure pas moins relatif, dès lors que son application ne se fait pas abstraction faite des règles d'ordre public et de bonnes mœurs, et de l'exécution des contrats de bonne foi.

La clause « b » du contrat liant les parties a été stipulée dans l'intérêt de l'intimée en appel, ce qui est injuste pour l'appelante et porte atteinte à l'ordre public, qui est lié aux fondements économiques et à la protection des personnes physiques ou morales contre toute atteinte au nom de la loi, y compris le patrimoine de l'appelante. La clause susmentionnée constitue une atteinte flagrante au patrimoine de l'appelante et une condition abusive insérée dans le contrat à son détriment, sachant que le législateur marocain a imposé, en vertu de l'article 231 du Dahir des obligations et des contrats, l'exécution des contrats de bonne foi, dans le but de limiter le principe de l'autonomie de la volonté et de donner au juge, lorsqu'il statue sur les litiges y afférents, la possibilité de s'appuyer sur toutes les circonstances et situations utiles au respect de ce principe.

L'appelante réitère sa demande de restitution de la somme de 9.000.000 dirhams. Concernant la somme de 33.481.437,77 dirhams fixée au titre des frais d'exploitation, le motif du jugement est incomplet et incompatible avec les documents produits au dossier et les demandes de l'appelante formulées dans sa requête introductive d'instance. En effet, le tribunal, par ce motif - pour infondé qu'il soit - a répondu à une partie de ses demandes et a omis de nombreuses demandes formulées dans sa requête introductive d'instance, étant donné qu'elle a demandé le paiement de dommages et intérêts préalables, la réalisation d'une expertise pour déterminer le montant de l'indemnisation appropriée et due pour l'obtention d'une décision modifiant la résidence touristique « Aman City » en la faisant passer de deux à cinq tranches lors de sa réception du Crédit Immobilier et Hôtelier, ainsi que pour déterminer les bénéfices potentiels, manqués ou perdus que l'appelante aurait pu réaliser, et pour déterminer l'indemnisation appropriée pour le préjudice subi, en plus de la restitution de la valeur de ce qu'elle a payé à l'intimée au titre de la promesse de vente signée entre elles. Or, le tribunal, par son motif, a statué sur la demande de restitution de sommes et a examiné les sommes figurant dans l'expertise de l'expert Moussa Jallouli sans aborder la demande d'expertise malgré son sérieux, et n'a pas abordé les autres demandes fondées.

Concernant le coût financier des travaux réalisés dans le projet immobilier par l'appelante, cette dernière s'est appuyée sur une expertise privée qui a confirmé qu'elle avait atteint 42.481.437,77 dirhams de dépenses nettes enregistrées dans la comptabilité de l'appelante jusqu'à fin 2021.

Il convient de souligner d'emblée que le tribunal qui a rendu le jugement a oublié que l'expertise privée

réalisée par l'expert Moussa Jallouli était limitée dans sa mission et dans ses conclusions, étant donné qu'elle a déterminé les dépenses nettes enregistrées dans la comptabilité de l'appelante jusqu'à fin septembre 2021, c'est-à-dire qu'elle s'est limitée à ce qui a été dépensé pour la réalisation des travaux de la résidence touristique « Aman City » en contrepartie des contrats et factures de 13 fournisseurs principaux, sans les autres fournisseurs et intervenants dont l'appelante n'a pas reçu de factures pour une raison ou une autre, ou dont elle a reçu les factures après la réalisation de l'expertise privée, ou parce que la nature de leur travail ne nécessitait pas de facturation, ou parce qu'elle ne leur a pas versé l'intégralité des sommes convenues avec eux, ils ont donc refusé de lui fournir les factures des paiements qu'ils ont reçus. Les sommes auxquelles elle est parvenue ne comprennent pas la taxe sur la valeur ajoutée.

L'expertise privée s'est appuyée sur les bilans des années 2018 à 2020 et sur une situation comptable provisoire à fin septembre 2021. Elle est donc limitée et n'a pas pu estimer et déterminer tout ce qui a été dépensé par elle et n'a pas pris en compte les bilans de l'année 2021.

L'expertise privée a confirmé qu'elle a été privée d'une marge brute réalisée de 72.700.000,00 dirhams, ce que le tribunal de première instance a ignoré dans son raisonnement.

Par conséquent, la somme de 33.481.434,77 dirhams, objet du motif du tribunal de première instance figurant dans l'expertise consultative, ne représente pas le coût financier réel des travaux réalisés dans le projet immobilier par l'appelante, sachant qu'elle a produit, en première instance, des factures et des contrats accompagnant sa note en réponse aux observations jointes au dossier de l'affaire en cause pour l'audience du 23/12/2021, factures qui ne figuraient pas parmi les contrats et factures des 13 fournisseurs principaux déterminés et calculés par l'expert Moussa Jallouli. Il est donc établi que le coût financier réel des travaux réalisés dans le projet immobilier par elle est bien supérieur à ce qui a été déterminé par l'expertise privée, ce que confirme également l'expertise immobilière jointe à la requête introductive d'instance, qui atteste des travaux figurant dans les factures et les contrats que le tribunal de première instance a négligés.

Il n'est pas non plus possible de scinder l'expertise et de prendre une partie sans l'autre. L'expertise sur laquelle s'est appuyé le tribunal dans son raisonnement a indiqué que l'appelante a été privée d'une marge brute réalisée de 72.700.000,00 dirhams, et qu'elle a formulé dans ses demandes introductives sa demande de détermination des bénéfices potentiels, manqués ou perdus qu'elle aurait pu réaliser, ainsi que de détermination de l'indemnisation appropriée pour le préjudice subi et de l'indemnisation due pour la modification des tranches de vente par l'obtention d'une décision modifiant la résidence touristique « Aman City » en la faisant passer de deux à cinq tranches lors de sa réception du Crédit Immobilier et Hôtelier. Or, le tribunal de première instance n'a pas répondu à sa demande et n'y a pas prêté attention, de même qu'à sa demande d'expertise, le jugement de première instance ayant omis cette demande sans y répondre par la négative ou par l'affirmative.

Les sommes figurant dans l'expertise privée produite par elle n'étaient pas définitives, mais limitées dans le temps et dans les conclusions, étant donné que ces sommes concernent ce qui a été constaté jusqu'à la réalisation de l'expertise, sachant qu'il y a d'autres travaux qui ont été réalisés après la date de réalisation de l'expertise, en plus d'autres travaux qui n'ont pas été facturés et qui nécessitent une évaluation par l'expert, comme les coûts de la main-d'œuvre et des superviseurs du projet, ce qui a amené l'appelante à demander, dans sa requête introductive d'instance, la réalisation d'une expertise. Le fait que le tribunal n'ait pas répondu à sa demande et n'ait pas prêté attention à ce qui précède rend le jugement de première instance erroné.

Elle a également répondu sur la somme de 9.000.000,00 dirhams et la somme de 33.481.437,77 dirhams en se fondant sur l'expertise produite par elle, tandis qu'elle a ignoré les factures et les contrats joints à

la note en réponse aux observations avec la réponse aux conclusions reconventionnelles déposées en première instance à l'audience du 23/12/2021, alors que la liberté de la preuve est le principe en matière commerciale.

En rejetant la demande, le tribunal n'a pas pris en compte le manque à gagner, étant donné que l'expert a déterminé les bénéfices potentiels qu'elle aurait pu réaliser en cas d'achèvement du projet à 72.700.000,00 dirhams, en se fondant sur le chiffre d'affaires prévisionnel fixé à 244.900.000,00 dirhams en cas d'achèvement du projet.

Elle n'a pas non plus pris en compte ce que l'appelante a apporté au bien immobilier, étant donné que la valeur du bien a doublé par rapport au moment où elle l'a reçu de l'intimée (obtention des permis de construire, raccordement à l'eau, à l'électricité, à l'assainissement...). Par conséquent, l'appelante mérite plus que ce qu'elle a demandé, et l'évaluation de cela ne peut se faire que par le biais d'une expertise.

Le tribunal de première instance n'a pas non plus pris en compte ce que l'appelante a apporté au bien immobilier lorsque sa valeur a doublé par rapport au moment où elle l'a reçu de l'intimée, en obtenant une décision modifiant la résidence touristique « Aman City » en la faisant passer de deux à cinq tranches lors de sa réception du Crédit Immobilier et Hôtelier, et n'a pas procédé à la détermination des bénéfices liés à cette modification qui a doublé la valeur du bien et du projet.

Il n'existe aucun accord ni document au dossier qui prive l'appelante de son droit de recouvrer ce qu'elle a dépensé sur le bien de l'intimée qui lui avait été promis à la vente. Elle a demandé, d'autre part, dans sa requête introductive d'instance, la réalisation d'une expertise immobilière et comptable pour établir la vérité et lever toute ambiguïté dans le dossier de l'affaire, mais sa demande a été rejetée, sachant que l'intimée elle-même a demandé, dans sa note en réponse avec demande reconventionnelle à l'audience du 09/12/2021, qu'il soit ordonné une expertise pour déterminer les sommes que l'appelante a reçues des réservataires et déterminer les dettes qu'elle n'a pas payées aux entreprises et à tous les intervenants dans le projet, et déterminer les dommages qu'elle a subis, selon ses allégations. Cela justifie, à titre préliminaire, la réalisation d'une expertise comptable pour déterminer ce qui a été détaillé dans la requête introductive d'instance afin de parvenir aux sommes que l'appelante a dépensées pour la réalisation du projet situé sur le bien immobilier objet du litige, et déterminer les sommes qu'elle a reçues des acheteurs potentiels, le cas échéant, afin de parvenir au montant final dû à l'appelante.

Il convient de rappeler que l'expertise immobilière sur laquelle s'est appuyée l'appelante avec sa requête introductive d'instance n'a fait l'objet d'aucune contestation ni d'aucun recours recevable de la part de l'intimée, ce qui dispense de la réalisation d'une expertise immobilière. Elle demande l'annulation du jugement attaqué et, après cassation, le jugement conformément à sa requête introductive d'instance, avec condamnation de l'intimée aux dépens.

Elle a joint à sa requête une copie du jugement de première instance et une copie du titre de propriété.

À l'audience du 14/07/2022, l'appelante a produit, par l'intermédiaire de son avocat, une note en réponse accompagnée d'un appel incident dans lequel elle a contesté le rejet de la demande incidente en faux. Le tribunal de première instance a décidé de l'écarter, étant donné que l'appelante a produit les contrats de réservation conclus entre elle et les réservataires, contrats relatifs aux personnes figurant dans la liste litigieuse, y compris les modalités de paiement des avances. C'est pourquoi le tribunal a estimé que l'examen du litige ne dépendait plus de cette liste et a décidé d'écarter la demande incidente en faux sur le fondement de l'article 89 du Code de procédure civile.

Concernant la somme de 9.000.000,00 dirhams, l'appelante n'a jamais contesté, en première instance, avoir reçu la somme de 9.000.000,00 dirhams au titre des acomptes de la dette payés, comme le soutient

l'intimée. Il suffit de se référer à la page 3 de sa note en réponse accompagnée d'une demande reconventionnelle, ainsi qu'à sa demande reconventionnelle, pour constater qu'elle a confirmé la somme susmentionnée comme acomptes payés. Toutefois, si l'intimée demande la restitution de la somme susmentionnée malgré les dispositions du contrat de prêt qui la lie à l'appelante, qui stipule dans la clause « b » que toutes les sommes versées par l'intimée au profit du Crédit Immobilier et Hôtelier resteront acquises à ce dernier et qu'elle n'a aucun droit de les recouvrer;

L'intimée soutenant que la clause susmentionnée figurant dans le contrat de promesse de vente, qu'elle a approuvée et ratifiée, est une clause abusive qui ne respecte pas les règles d'équité et de justice, sans se conformer à la loi sur la protection du consommateur, il convient de rappeler que l'intimée a déjà, dans une action en résolution du contrat, présenté une demande reconventionnelle fondée sur la contestation de la clause « b » du contrat de promesse de vente comme étant une clause abusive, en plus d'une violation des dispositions de la loi sur la protection du consommateur. Le tribunal de première instance a rejeté la demande reconventionnelle présentée par l'intimée, et la cour d'appel a confirmé le jugement susmentionné. Les juridictions de première instance et d'appel ayant rendu un jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée, rejetant la demande reconventionnelle présentée par l'intimée dans l'action en résolution du contrat de promesse de vente et fondée sur les mêmes motifs que ceux invoqués par l'intimée, il n'est pas possible pour l'intimée d'invoquer des motifs qui ont déjà été tranchés par la justice.

De même, après que l'intimée a confirmé que le tribunal de première instance a indiqué dans son jugement que le total des sommes que l'intimée prétend avoir dépensées dans le projet s'élève à 33.481.437,77 dirhams, indépendamment du fait que cette somme figure dans une expertise consultative au profit de la demanderesse, les contrats produits par l'appelante attestent qu'elle a reçu des réservataires la somme de 34.149.270,00 dirhams. Le tribunal a donc confirmé que les sommes qu'elle a reçues des réservataires dépassent les sommes qu'elle prétend avoir dépensées dans le projet.

Cependant, l'intimée a estimé que si le tribunal de première instance a répondu à une partie de ses demandes, il a omis de statuer sur de nombreuses demandes formulées dans sa requête introductive d'instance.

Contrairement à ce qu'elle prétend, il convient de rappeler que l'appelante a contesté avec véhémence l'expertise privée produite par l'intimée, et a également contesté avec véhémence les documents produits par l'intimée. Elle a affirmé au tribunal de première instance que les sommes qu'elle prétend avoir dépensées dans le projet sont inexactes et ont été gonflées, en plus de ne pas être prouvées. L'appelante ne peut, dans ces conditions, que réitérer les mêmes arguments, d'autant plus que l'expertise privée sur laquelle elle s'appuie a été réalisée à sa demande par Moussa Jallouli, sachant que l'expertise privée n'est pas recevable devant les tribunaux et que celle qui est recevable est celle ordonnée par le tribunal, à condition qu'elle soit contradictoire et que les dispositions de l'article 63 du Code de procédure civile soient respectées.

Concernant les documents produits par l'intimée, cette dernière est une société à responsabilité limitée. Le législateur, dans l'article 70 de la loi n° 5.96 relative aux sociétés à responsabilité limitée, a imposé aux sociétés susmentionnées d'établir un rapport de gestion, un inventaire et des états financiers chaque année comptable, approuvés par l'assemblée des associés dans un délai de six mois à compter de la clôture de ladite année. Or, l'intimée s'est contentée de produire un ensemble de documents, dont certains sont de sa propre fabrication et d'autres ne prouvent rien, alors que l'expert qu'elle a chargé de réaliser son expertise a parlé de quatre exercices, à savoir 2018, 2019, 2020 et 2021, sans avoir à sa disposition aucun rapport approuvé par l'assemblée des associés sur la gestion, l'inventaire et les états financiers de chacun des quatre exercices susmentionnés. Ce que l'intimée a produit ne constitue aucune preuve de ce qu'elle prétend, et ne prouve pas qu'elle a dépensé la somme de 33.481.437,77 dirhams

comme elle le prétend.

Concernant la deuxième expertise privée, l'intimée n'a trouvé pour justifier sa position que de se prévaloir d'une autre expertise privée réalisée à sa demande par Aissa El Alaoui El Abdellaoui. Si l'expertise privée n'est pas recevable, comme il a été indiqué précédemment, cette expertise s'est limitée à la description du projet. Ce que l'intimée a caché à cet expert, c'est que lorsqu'elle a pris possession du bien immobilier, il y avait 64 appartements construits dans la première tranche. Cela est prouvé par l'avis d'appel d'offres pour l'acquisition du projet, ainsi que par l'offre présentée par le gérant de l'intimée, M. Srar Mohamed, au nom de la société FOREVEN, et par le contrat authentique établi par le notaire de l'intimée, M. Ihsane Benchakroun. Par conséquent, l'intimée ne peut s'attribuer la construction des 64 appartements de la première tranche du projet, car lors de sa prise de possession du projet, ces appartements étaient construits et prêts. De plus, l'appelante ne l'a pas autorisée à effectuer des travaux dans le projet. L'expertise susmentionnée contient donc tous les éléments de falsification et de faux.

Concernant les saisies pratiquées sur le bien immobilier, l'intimée prétend qu'elles ne dépassent pas 4 saisies, alors que ces contrats atteignent au total 200 contrats.

Cependant, si l'intimée reconnaît avoir conclu 200 contrats visant à réserver le bien immobilier de l'appelante et à céder les appartements et les villas construits dessus, alors qu'elle ne possède pas le bien immobilier sur lequel le projet est construit et n'a pas le droit de faire de promesse de cession de ce qui y est construit, sachant que ce qu'elle a fait est passible du délit d'escroquerie, ce qu'elle a oublié, elle qui a également pratiqué une saisie conservatoire sur le bien immobilier de l'appelante pour garantir le paiement d'une dette fictive de 42.481.437,77 dirhams, c'est que les saisies conservatoires pratiquées sur le bien immobilier de l'appelante l'ont empêché de disposer de son bien et notamment de prendre les mesures nécessaires à la division du titre foncier mère et à la création de titres fonciers indépendants pour chaque unité des constructions qui y sont édifiées, et donc de céder ces unités à des tiers et de recouvrer ses créances qui sont des fonds publics.

Les autres saisies pratiquées sur le bien immobilier, ainsi que les inscriptions préventives qui y ont été prises, l'ont été sur la base des contrats que l'intimée a conclus avec les réservataires. De plus, par ses agissements illégaux, elle a permis à d'autres parties de porter atteinte au bien immobilier de l'appelante et d'entraver son droit de disposer de son bien, sachant qu'elle avait déjà conclu avec l'appelante un contrat pour qu'il lui vende le bien immobilier objet du titre foncier n° 91989/08 pour un prix total de 45.000.000,00 dirhams, dont l'intimée a payé 9.000.000,00 dirhams en plusieurs fois et n'a pas payé le solde de 36.000.000,00 dirhams malgré l'expiration de tous les délais de paiement à fin décembre 2019.

Il a été contraint de saisir le tribunal de commerce pour demander la résolution du contrat de promesse de vente. L'intimée a présenté à son tour, dans la même procédure, une demande reconventionnelle visant à l'annulation de la clause « b » du contrat de promesse de vente, qui stipule que toutes les sommes versées par l'intimée à l'appelante resteront la propriété de l'appelante et qu'elle n'a aucun droit de les recouvrer. Un jugement n° 3658 a été rendu le 17/9/2020 dans l'affaire n° 6930/8236/2019, prononçant la résolution du contrat de promesse de vente et rejetant la demande reconventionnelle, confirmé en appel par l'arrêt n° 889 dans l'affaire n° 4156/8232/2020.

Malgré la notification d'une mise en demeure de la part de l'appelante par huissier de justice, qu'elle a reçue le 5/2/2019, prononçant la résolution de la promesse de vente pour non-paiement des sommes dues, et malgré le jugement de première instance prononçant la résolution de la promesse de vente et l'arrêt d'appel confirmant le jugement prononçant la résolution de la promesse de vente, l'intimée a continué, en violation de la loi, à disposer du bien immobilier de l'appelante et à conclure des contrats avec les acheteurs, alors qu'il ne l'avait absolument pas autorisée à effectuer des travaux sur le bien immobilier et ne l'avait pas autorisée à céder un bien immobilier qu'elle ne possède pas, comme il ressort

du contrat de promesse de vente que la justice a résolu par un jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

Elle est seule responsable de tous les actes qu'elle a accomplis en violation de la loi, et elle ne peut prétendre avoir subi un quelconque dommage du fait d'actes qu'elle a accomplis en violation de la loi.

L'appelante n'a commis aucun acte illégal ou non autorisé par la loi qui justifierait que la demanderesse l'assigne en justice pour obtenir une quelconque indemnisation pour les dommages prétendument subis.

Dans l'appel incident, l'appelante a présenté au tribunal de première instance une demande reconventionnelle, au motif que le législateur, en vertu de l'article 259 du Dahir des obligations et des contrats, lui a accordé, après la résolution du contrat qui le lie à la demanderesse, le droit de demander des dommages et intérêts.

Par acte authentique initial établi par le notaire M. Benchakroun Karim le 26/6/2018, il a promis à la société Sahel Immo de lui vendre le bien immobilier objet du titre foncier n° 91989/08 pour un prix de 45.000.000,00 dirhams, dont ladite société a payé 4.000.000,00 dirhams à la signature du contrat et s'est engagée à payer le solde de 41.000.000,00 dirhams.

Le contrat liant les parties stipule dans la clause « b » : « Il a été convenu entre les parties, de manière expresse et irrévocable pour quelque cause que ce soit, qu'en cas de non-respect des conditions résolutoires susmentionnées, y compris le paiement par la société acquéreur Sahel Immo SARL de la totalité du prix conformément à l'échéancier figurant au contrat, la présente promesse deviendra nulle et non avenue, et toutes les sommes versées par la société Sahel Immo SARL au profit du Crédit Immobilier et Hôtelier resteront acquises au profit du Crédit Immobilier et Hôtelier, et les parties seront libérées de toute obligation l'une envers l'autre sans qu'aucune notification ne soit nécessaire ». Ce contrat est également rédigé en français.

L'appelante ayant prouvé que l'intimée a reçu des réservataires plus que les sommes qu'elle prétend avoir dépensées dans le projet, l'appelante a prouvé les éléments constitutifs de l'action, à savoir la responsabilité de l'intimée. De plus, sa demande reconventionnelle est liée à la demande principale et nécessite une expertise aux frais de l'intimée sur son compte pour vérifier les sommes qu'elle a reçues des réservataires et examiner les contrats des réservataires que l'intimée reconnaît avoir conclus au nombre de 200, et vérifier les sommes qu'elle a reçues conformément à ce qui est indiqué dans ces contrats, ainsi que déterminer tous les dommages subis par l'appelante du fait de tous les actes commis par l'intimée et de tous les actes qui ont découlé des agissements illégaux de l'intimée, en plus de tous les dommages subis par l'appelante conformément à ce qui est indiqué dans sa demande reconventionnelle.

L'examen des éléments susmentionnés nécessitant une expertise pour déterminer tous les éléments susmentionnés, d'autant plus que l'appelante ne dispose pas de tous les contrats conclus par l'intimée, sa demande est juridiquement justifiée, d'autant plus que, en vertu de l'article 55 du Code de procédure civile, le législateur a affirmé que le tribunal peut, soit à la demande des parties ou de l'une d'elles, soit d'office, ordonner une expertise.

La Cour de cassation a également confirmé, dans son arrêt du 02/7/1975, n° 363, dans l'affaire civile n° 32098, que le tribunal a le droit d'ordonner une expertise sans demande des parties ; également dans un autre arrêt du 7/3/1995, n° 459, dans l'affaire n° 90/5117, ainsi que dans un arrêt du 7/3/1995, n° 459, dans l'affaire n° 5117/90, et dans l'arrêt n° 16/3 du 8/01/2015. La cour d'appel de commerce a également rendu un arrêt le 19/12/2016, n° 6996, dans l'affaire n° 4550/8221/2014, demandant la réalisation d'une expertise pour déterminer les sommes que l'intimée a reçues, ainsi que les dommages qu'il a subis, tout

en se réservant le droit de répondre et en condamnant l'intimée, à titre principal, aux dépens.

Il a produit la note avec la demande reconventionnelle et une copie de la jurisprudence.

À l'audience du 8/9/2022, l'intimée a produit, par l'intermédiaire de son avocat, une note en réponse dans laquelle elle a confirmé ses arguments précédents formulés dans sa requête d'appel, ajoutant, concernant l'appel incident :

Dans l'appel incident, le tribunal de première instance, en rejetant la demande reconventionnelle de l'appelant incident, a appliqué le droit de manière correcte et appropriée, étant donné que l'expertise ne peut en aucun cas être admise comme demande principale, car elle n'est qu'une mesure d'instruction.

C'est ce que la Cour de cassation a confirmé dans de nombreux arrêts. Le motif du jugement de première instance rejetant la demande reconventionnelle est donc fondé et ce que l'appelant incident a soulevé est sans fondement. Elle demande que le jugement soit rendu conformément à ses demandes formulées dans sa requête d'appel et, dans l'appel incident, que le jugement attaqué soit confirmé en ce qu'il a rejeté la demande reconventionnelle, avec condamnation de l'appelant incident aux dépens.

Le dossier a été inscrit au rôle de l'audience du 06/10/2022, à laquelle les avocats des deux parties ont comparu. Il a donc été décidé de mettre l'affaire en délibéré pour l'audience du 27/10/2022.

Cour d'appel

Concernant l'appel principal :

Concernant ce que l'appelante reproche au jugement de ne pas être fondé, car le tribunal l'a rendu en écartant son argument de faux incident, ce qui est erroné, car même en admettant l'authenticité des contrats, ils ne prouvent pas qu'elle a reçu les avances, car il n'y a rien qui atteste du virement des sommes sur son compte, et ce qui est indiqué dans les listes produites est inexact, et elle confirme sa demande de faux incident, il convient de noter que l'examen de l'affaire ne dépend pas des listes litigieuses, car l'intimée a produit les contrats de réservation. Conformément aux dispositions de l'article 92 du Code de procédure civile, la demande de faux incident est écartée. L'argument soulevé est donc rejeté.

Concernant ce que l'appelante a soulevé en contestant la clause « b » stipulant que toutes les sommes qu'elle a versées au profit de la banque resteront acquises à cette dernière et qu'elle n'a aucun droit de les recouvrer, au motif qu'elle est considérée comme une clause abusive et contraire aux règles d'équité et de justice, et qu'elle ne respecte pas la loi sur la protection du consommateur, confirmant sa demande de restitution de la somme de 9.000.000,00 dirhams, il ressort des pièces du dossier que le jugement n° 3658 du 17/9/2020 dans l'affaire n° 6930/8236/2019, prononçant la résolution du contrat liant les parties et confirmé en appel par l'arrêt n° 889 du 25/02/2021, a déjà examiné le point relatif aux acomptes payés et à la clause « b » susmentionnée, et a statué à ce sujet. L'arrêt susmentionné a l'autorité de la chose jugée en vertu des articles 451 et 453, qui imposent de ne pas rediscuter de ce qui a déjà été tranché, et le pourvoi en cassation contre l'arrêt ne l'affecte pas. L'argument soulevé n'est donc pas fondé et doit être écarté.

Concernant ce que l'appelante a soulevé en reprochant au tribunal de première instance d'avoir omis de statuer sur plusieurs de ses demandes, étant donné qu'elle avait déjà demandé des dommages et intérêts préalables et la réalisation d'une expertise pour déterminer l'indemnisation qui lui est due pour avoir obtenu une décision modifiant le projet, qui est passé de deux à cinq tranches, ainsi que la détermination des bénéfices qu'elle a manqués et qu'elle aurait pu réaliser, et la détermination de l'indemnisation qui

lui est due pour le préjudice qu'elle a subi et la marge bénéficiaire dont elle a été privée, en plus des dépenses qu'elle a engagées et pour lesquelles elle n'a pas reçu de factures, comme il ressort des deux expertises qu'elle a produites, il convient de noter que, outre le fait que l'appelante, en tant que société commerciale, est tenue de tenir une comptabilité régulière conformément aux règles comptables, afin de pouvoir prouver ce qu'elle prétend, ce que l'expertise qu'elle a produite ne confirme pas, ce qui la rend irrecevable, il ressort du jugement n° 3658 du 17/9/2020, confirmé en appel, qu'il a prononcé la résolution du contrat de gestion liant les parties, pour manquement de l'appelante à ses obligations et conclusion de contrats de cession sans avoir la qualité pour le faire, ce qui a causé de nombreux problèmes à l'intimée. De plus, elle reconnaît dans sa requête qu'elle n'a pas pu remplir ses obligations, ce qui ne lui permet pas de demander une quelconque indemnisation. Son argument selon lequel le tribunal a omis de statuer sur sa demande de dommages et intérêts préalables et d'expertise n'est donc pas fondé et doit être rejeté.

En conséquence de ce qui précède, tous les arguments soulevés par l'appelante sont irrecevables et doivent être écartés. Il convient donc de rejeter l'appel et de confirmer le jugement attaqué.

Concernant l'appel incident :

L'appelant soutient que le jugement a erré en ne faisant pas droit à sa demande de réalisation d'une expertise pour déterminer les sommes que l'intimée a reçues des réservataires, les dettes qu'elle n'a pas payées, ainsi que les dommages qu'il a subis du fait de la privation de la somme de 36.000.000,00 dirhams, de l'inscription de mentions préventives sur son bien immobilier, du manque à gagner et de l'atteinte à sa réputation, tout en se réservant le droit de préciser ses demandes, sachant que l'article 55 du Code de procédure civile autorise le tribunal à ordonner une expertise même si les parties ne l'ont pas demandée.

S'il est vrai que l'article susmentionné a accordé au tribunal le droit d'ordonner une expertise sans que les parties ne la demandent, cela doit se faire dans le cadre d'une instance en cours et avant de statuer sur le fond de l'affaire, alors que l'appelant incident a demandé la réalisation d'une expertise comme demande principale et sans produire d'éléments justifiant ses allégations, ce qui la fait viser à préparer la preuve contre l'une des parties, alors que le tribunal ne fabrique pas de preuves pour les parties. Le jugement attaqué est donc bien fondé et doit être confirmé.

Par ces motifs,

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

En la forme : Déclare les appels principal et incident recevables.

Au fond : Les rejette et confirme le jugement attaqué, en laissant les dépens de chaque appel à la charge de son auteur.

Ainsi prononcé, l'arrêt l'a été le jour, le mois et l'an susmentionnés par la même formation qui a participé aux débats.