

CA, Casablanca, 13/06/1997, 4909

Identification			
Ref 20326	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4909
Date de décision 13/06/1997	N° de dossier	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Modalités de l'Obligation, Civil		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Indemnité contractuelle, Clause pénale	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel était saisie d'un litige portant sur le retard dans la livraison d'un bien immobilier et l'indemnisation subséquente. L'appelant contestait le jugement de première instance, arguant d'une part s'être acquitté de ses obligations dans les délais contractuels, et d'autre part, contestant l'application de la clause pénale au regard de la modification de l'article 264 du Dahir des Obligations et Contrats (D.O.C.).

La Cour a d'emblée rejeté l'argument de l'appelant relatif à l'exécution prétendument ponctuelle de ses obligations. Elle a constaté que ce dernier n'avait pas rapporté la preuve d'une telle exécution dans le délai convenu, les éléments du dossier établissant au contraire une livraison effective le 10 novembre 1993, alors que l'échéance contractuelle était fixée au 26 avril 1992.

Concernant le montant de l'indemnisation, la Cour, se référant aux dispositions de l'article 264 du D.O.C., tel que modifié par le Dahir du 11 août 1995, et prenant en considération la valeur du bien ainsi que la durée du retard, a analysé les clauses contractuelles. Il ressortait qu'une indemnité initiale de 60.000 dirhams avait été convenue pour un retard n'excédant pas un an. Un avenant contractuel y ajoutait une pénalité de 10.000 dirhams par mois de retard pour la livraison de l'appartement muni du permis d'habiter et du titre foncier, cette indemnité étant devenue exigible à compter du 27 avril 1992. Le vendeur, bien que mis en demeure à plusieurs reprises, n'a exécuté ses obligations de livraison complète qu'en cours d'instance.

En conséquence, la Cour d'appel a partiellement fait droit à l'appel. Tout en confirmant le jugement de première instance sur le principe de la défaillance du vendeur, elle l'a réformé en ce qui concerne le quantum de la réparation, limitant le montant de l'indemnité allouée à l'acquéreur à la somme de soixante mille dirhams (60.000 DH). Les dépens ont été mis à la charge de l'intimé (le vendeur).

Note: Ce principe est atténué, en ce sens que l'article 264 du DOC modifié par le Dahir du 11 août 1995, a donné au juge la possibilité de réduire ou d'augmenter le montant de cette indemnité, proportionnellement au préjudice réellement subi.

Résumé en arabe

قانون الإلتزامات : الشرط الجزائي - تعويض تعاقدى - إمكانية للقاضي من رفع أو تخفيض التعويض (نعم)

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

قرار عدد 4909 صادر بتاريخ 13/06/1997

السيد مولاي صالح السملالي / ضد عبد السلام العلمي و من معه
التعليل:

حيث أن أوجه الإستئناف تتلخص بأن العارض قد تحلل من جميع إلتزاماته داخل الأجل المتفق عليه حسب ما تثبته الرسالة المؤرخة في 92/4/1 التي توصل بها مورث المستأنف عليهم خلافا لما صرح به العارض خطأ في المرحلة الابتدائية ، و في الدفع بأن قاضي الدرجة الأولى قد جانب الصواب عندما إعتد في حكمه بالتعويض على الشرط الجزائي خلافا للتعديل الوارد على المادة 264 من ق.ل.ع .

و حيث أنه بالنسبة للوجه الأول للإستئناف فإن الطاعن خلافا لدفعه لم يدل بما يثبت تنفيذه لإلتزاماته داخل الأجل القانوني المتفق عليه كما أنه و إن أشار في مقاله الإستئنافي إلى توفره على الإشعار بالإستلام الذي يتبث توصل مورث المستأنف عليهم برسالة 92/4/1 فهو لم يدل بشيء سواء صحبة مقال إستئنافه أو بعد تعيين القضية و توصله بالإستدعاء و يضاف إلى ذلك أن وثائق الملف تفند أن تنفيذ إلتزاماته لم يتم إلا بتاريخ 93/11/10 في حين أن الأجل المتفق عليه هو . 92/4/26

و حيث أنه بالنسبة للوجه الثاني للإستئناف المتعلق بقيمة التعويض فإن المحكمة ترى بالنظر لقيمة الشقة موضوع التراع و للمدة بين التاريخ المتفق عليه للتسليم و تاريخ التسليم الفعلي إعتبارا لمقتضيات الفصل 264 من ق.ل.ع كما وقع تعديله بمقتضى ظهير 1995/8/11 جعل التعويض المتفق في مبلغ 60.000,00 درهم في أجل أقصاه سنة و بمقتضى العقد الإضافي إلتزم البائع بأداء مبلغ 10.000 درهم عن كل شهر تأخير عن تسليم الشقة مع رخصة السكن و الرسم العقاري .

و أن التعويض الإتفاقي أصبح مستحقا بناء على العقد الإضافي السالف الذكر إنطلاقا من 92/4/27 .
و أن العارض أنذر البائع برسالة مضمونة بتاريخ 92/5/28 بتسليمه الشقة مع الوثائق المذكورة توصل بها و لم يجب .
كما وجه له إنذار آخر بتاريخ 9/11/92 و إنذار بتاريخ 25/06/1993 من أجل مطالبته بتنفيذ إلتزاماته و أداء التعويض المتفق عليه إنطلاقا من . 92/4/27

و أن البائع المذكور لم يجب على الإنذارين الأوليين و أجاب على الإنذار المؤرخ في 93/6/25 برسالة مؤرخة في 93/7/2 بأن الشقة جاهزة و الوثائق المطلوبة كذلك منذ تاريخ الإتفاقية أي منذ . 91/4/26

و أن العارض بواسطة محاميه ردا على تلك الرسالة طلب من البائع بواسطة رسالة مضمونة بتاريخ 93/7/12 موافاته بالوثائق إن كانت فعلا جاهزة و تحديد موعد لإستلام الشقة إن كانت جاهزة إلا أنه لم يسحب هذه الرسالة من البريد رغم سحبه للمراسلات المضمونة السابقة و بذلك لم يسلم العارض شقة في الأجل المتفق عليه مع الوثائق الضرورية مما ألحق به ضررا فادحا و إلتمس الحكم على المدعى عليه بتسليمه الشقة مع رخصة السكن و شهادة ملكية تثبت تخفيض رسم عقاري خاص بها .

و بأدائه له مبلغ 150.000,00 درهم تعويضا عن تأخيرته عن تسليم الشقة مع رخصة السكن و شهادة ملكية تثبت إقامة رسم عقاري خاص بها عن المدة بين 26/4/92 و 26/7/93 و الحكم عليه بأدائه مبلغ 10.000 درهم عن كل شهر تأخير عن تسليم الشقة المذكورة مع الوثائق المذكورة إنطلاقا من 98/7/26 إلى يوم وقوع تسليم الشقة و الوثائق و بأدائه تعويضا مبلغ 10.000 درهم عن صائر التمثيل أمام القضاء و تحميله الصائر و شمول الحكم بالنفاد المعجل .

ثم تقدم بمذكرة توضيحية جاء فيها أنه أثناء سريان الدعوى سلم المدعى عليه للعارض الشقة موضوع النزاع مع وثائقها و أن التعويض المطلوب في المقال ينصب عن المدة المتراوحة بين تاريخ 26/4/92 أجل التسليم المتفق حوله بالعقار الإضافي و تاريخ 10/11/92 تاريخ التسليم و الشهر الحكم وفق مقاله الإفتتاحي فيما يخص التعويض و أدلى برسائل الإنذار مع الإشعار بالتوصل .
لهذه الأسباب:

إن محكمة الإستئناف و هي تقضي علنيا حضوريا و إنتهائيا :

شكلا : بقبول الإستئناف .

و موضوعا : بإعتباره جزئيا و بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بحصر مبلغ التعويض في ستين ألف درهم (60.000) و تحميل المستأنف عليه الصائر.