

**Exception d'inexécution et rescission : L'acquéreur est fondé à demander la rescission du contrat de réservation et à refuser le paiement du solde du prix dès lors que le promoteur a manqué à son obligation première d'achever les travaux dans le délai contractuel (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 61232	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3595
<b>Date de décision</b> 20230529	<b>N° de dossier</b> 2023/8201/1267	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Nullité et Rescision de l'Obligation, Civil		<b>Mots clés</b> Restitution d'acompte, Rescision de contrat, Obligations du promoteur, Non-respect du délai de livraison, Mise en demeure du vendeur, Exception d'inexécution, Dommages et intérêts, Contrat synallagmatique, Contrat de réservation immobilière	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de réservation de lot de terrain pour inexécution, la cour d'appel de commerce était amenée à déterminer l'ordre de priorité des obligations dans un contrat synallagmatique. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des acquéreurs en ordonnant la résolution du contrat, la restitution de l'acompte et l'allocation de dommages-intérêts. L'appelante, société venderesse, soutenait que les acquéreurs ne pouvaient se prévaloir d'une inexécution dès lors qu'ils n'avaient pas eux-mêmes exécuté leur obligation de paiement du solde du prix, ni procédé à une offre réelle de paiement. La cour écarte ce moyen en retenant que la société venderesse était elle-même en état de demeure, faute d'avoir achevé les travaux dans le délai contractuellement fixé. Elle rappelle, au visa de l'article 235 du dahir des obligations et des contrats, qu'il incombait à la venderesse, en vertu du contrat, d'exécuter son obligation en premier en achevant les travaux et en notifiant les acquéreurs avant de pouvoir exiger le paiement du solde. La cour relève en outre que la venderesse n'a jamais justifié avoir notifié aux acquéreurs l'achèvement des travaux ni ne les a mis en demeure de signer l'acte de vente définitif. Dès lors, l'inexécution étant imputable à la société venderesse, le jugement prononçant la résolution du contrat à ses torts est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدمت شركة إ.د.س. بواسطة نائبها بمقال استثنائي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 08/03/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 10826 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/12/2022 في الملف 8854/8201/2022 و القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع: بفسخ عقد حجز القطعة الأرضية عدد 15-4995 المؤرخ في 26/08/2015 الرابط بين الطرفين و بإرجاع المدعى عليها للمدعيان مبلغ 100.000,00 درهم و بأدائها لهما تعويضا قدره 20.000,00 درهم و تحميلها الصائر و رفض باقي الطلبات. في الشكل: حيث إن الحكم المطعون فيه بالاستئناف بلغ للمستأنفة بتاريخ 20/02/2023 و تقدمت بإستئنافها بالتاريخ أعلاه، مما يكون معه قد قدم داخل الأجل القانوني و مؤدى عنه و من ذي الصفة، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا. و في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهما تقدما بمقال افتتاحي مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/09/2022 و التي يعرضان فيه أنهما اقتنيا قطعة أرضية تحمل رقم 481 مساحتها 100 متر مربع تقع بجنان الخير و جدة من شركة إ.د.س. و ذلك بمقتضى عقد حجز لقطعة أرضية عدد 15-4995 منذ 26 غشت 2015 و دفعا مبلغ 100.000,00 درهم كدفعة أولى لثمن القطعة الأرضية من أصل 305.000,00 درهم على أن يدفع الباقي وقدره 205.000,00 درهم بعد انتهاء الأشغال التجزئة، غير إن المدعيان و منذ توقيع عقد حجز القطعة الأرضية المذكورة والذي يعود إلى سنة 2015 فإنهما لم يستلما قطعتهما الأرضية و لم يتوصلا بأي إشعار من طرف الجهة البائعة المدعى عليها بضرورة أداء باقي الثمن وتسليم العقود النهائية مما أضر بهما كثيرا وأدخل عليهما شكوكا حول مصداقية و حقيقة هذا البيع خاصة وأن العقد المبرم بينهما تشوبه اختلالات واقعية وأخرى قانونية ذلك أنه بالرجوع إلى الفصل السابع من عقد الحجز وخاصة في فقرته الأولى سيتضح الجهة المدعى عليها صرحت بأنها ستنتهي أشغال التجزئة في غضون سنة 2015 باستثناء حالة وقوع في قوة قاهرة تمنع من انتهاء الأشغال وأنه مرت على إبرام عقد حجز القطعة الأرضية أكثر من سبع سنوات وبالرغم من ذلك فإنها لم تقم لحد الآن بتسليم المدعيان قطعتهما أو إشعارهما بانتهاء الأشغال وضرورة أداء باقي الثمن علما أن القوة القاهرة لم تكن إلا في سنة 2019 ولمدة محدودة بسبب فرض حالة الطوارئ بسبب وباء كورونا كما أنه بالرجوع إلى الفقرة الثانية من الفصل السادس وكذا الفقرة الثانية من الفصل الثامن من عقد القطعة الأرضية، فإن الجهة البائعة ملزمة بتوجيه إشعار للجهة المشتريية بأداء باقي المبلغ داخل أجل 30 يوما من تاريخ التوصل القانوني بالإشعار وبعد حصولها على الرسم العقاري الخاص بعقار المدعيان أو رخصة السكن هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه بالرجوع إلى بنود عقد حجز القطعة الأرضية سيتضح للمحكمة وخاصة في الفصل الثالث منه أن الملك غير محدد ولا يتوفر العقد على رقم الرسم العقاري الخاص بموضوع المبيع، ولم تعين فيه أية حدود ولم تدرج فيه أية بيانات تتعلق بتسجيله بإدارة التسجيل ولا مراجع الملكية في خرق صارخ لمقتضيات القانون رقم 44.00 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجب الظهير الشريف الصادر في 19 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود والذي ينص الفصل 3-618 و 3-618 مكرر مرتين يجب أن يرد عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منضمة ويحول لها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان وتنفيذا لهذا المقتضى صدر المرسوم رقم 2.03.853 بتاريخ 7 يونيو 2004 أكد في مادته الأولى أنه يؤهل لتحرير عقود البيع الابتدائية والنهائية الخاصة ببيع العقار في طور الإنجاز الموثقون والعدول والمحامون المقبولون للترافع أمام المجلس الأعلى محكمة النقض بعد تعديل النص وأنه بالرجوع إلى عقد حجز القطعة الأرضية رفقته والذي يعتبر بمثابة عقد ابتدائي بطبيعة الحال فإن المحكمة ستلاحظ أنه جاء مخالفا للمقتضيات القانونية المشار إليه أعلاه ذلك أنه حرر من طرف الجهة البائعة نفسها دون الاستعانة بأي موثق أو محامي أو عدول مما يجعل هذا العقد باطلا طبقا للفصل 618-3 من ق ل . ع كما أنه بالرجوع إلى الفصل 18-3 مكرر سيتضح للمحكمة على أن العقد الابتدائي يجب أن يتضمن عناصر أساسية تحت طائلة البطلان ومن بين هذه العناصر مراجع العقار إذا كان محفظا أو في طور التحفيظ وكذا وصفه وصفا دقيقا من حيث محتواه والجوار وحدوده وتاريخ ورقم رخصة البناء أو رخصة إنجاز التجزئة فمن خلال عقد حجز

القطعة الأرضية سيتضح أن المدعيان اشتريا عقارا غير محدد قانونا ولا شيء يضمن لهما مشتراهما أو حتى كونه حقيقي وهو ما حدى بهما إلى البحث فيما إذا كانت الجهة المدعى عليها تملك فعلا أي عقار في المدار الحضري لمدينة وجدة ليتأكد لهما من خلال إفادة المفوض القضائي رففته بأنها لا تتوفر على أي رسم عقاري بمدينة وجدة في اسمها ، كما أنه بعد إجراء البحث بخصوص العقار فقد اتضح لهما بأنه ملك يعود لشركة أخرى المسماة شركة ك. وتحمل رسما عقاريا تحت رقم 02/93692 حسبما يتضح من شهادة ملكية رففته و أن المدعى عليها لا تملك أي عقار باسمها بمدينة وجدة و بالتالي تكون المدعى عليها قد استولت على مبالغ مالية من المدعيان من أجل بيع عقار غير موجود قانونيا مما اضر بهما ، و إلتمسالحكم ببطلان و بفسخ العقد المبرم بين المدعيان والجهة المدعى عليها المؤرخ في 26-08-2015 للأسباب المذكورة أعلاه والحكم على المدعى عليها بإرجاع مبلغ 100.000,00 درهم المؤدى كتسبيق لحجز القطعة الأرضية والحكم المدعى عليها بأدائها لهما مبلغ 40.000,00 درهم كتعويض عن عدم تنفيذ التزام و بقرينة تهديدية قدرها 100,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ شفع الحكم الذي سيصدر بالإنفاذ المعجل رغم كل طعن وبدون كفالة و تحميل المدعى عليها الصائر، و أرفقا المقال بنسخة عقد ، توصيل الأداء ، محضر معاينة ، محضر إخباري. و بناء على ادلاء المدعيين بمذكرة ادلاء بوثيقة بواسطة نائبتهما بجلسة 13/10/2022 تضمنت شهادة الملكية. و بناء على إدلاء المدعى عليها بمذكرة جوابية بواسطة نائبها بجلسة 27/10/2022 و التي جاء فيها أن المدعيين يزعمان أن المدعى عليها لم تنفذ إلتزاماتها العقدية الواردة بالعقد و أن المدعى عليها تسلمها الشقة داخل الأجل القانوني و أن هذا الدفع المردود على أساس أن العقد الرابط بين الطرفين هو من العقود التبادلية و أن العقد صريح ذلك أنه يوجب عليهما داخل الأجل القانوني أداء الثمن الإجمالي للشقة و بعد ذلك إمضاء عقد البيع النهائي وليس هناك أي إلتزام من طرف المدعى عليها بتسليمهم العقار أولا قبل توصل بمبلغ الثمن وهو الأمر المنصوص عليه قانونا في باب البيع للقانون الإلتزامات والعقود ناهيك أن المدعيان لم يسلموا الثمن مع الضريبة على القيمة المضافة وأيضا لم يعرضوا عليها الثمن وفي حالة رفض المدعى عليها إيداعه بصندوق المحكمة آنذاك يمكن القول أن المدعى عليها رفضت تنفيذ إلتزاماتها العقدية الواردة بالعقد ولم تسلمهما العقار موضوع عقد الحجز وهو ما يجعل المدعيان قد خرقا مقتضيات العقد في شقه المتعلق بأداء الثمن مما يجعل المدعى عليها تر البيع مع المدعيان وأنه من جهة أخرى فإن ما تزعمه وما تستند عليه كمبرر قانوني وواقعي للطلب الفسخ والبطلان أن المدعى عليها لم تنجز المشروع السكني المتكون من أراضي معدة للبناء هو دفع مردود أيضا على أساس أن المدعيان قد أدلى للمحكمة بما يفيد إنتهاء الأشغال بمقتضى محضر معاينة و إستجواب المؤرخ في 13-03-2019 ، و بخصوص الدفع المتعلق ببطلان عقد الحجز تجزئة قانون 00-44 فإن الدفع مردود ذلك أن التفاف المدعيان حول تطبيق بنود العقد بحسن نية ووفقا للإلتزامات العقدية، فإنها إختارت التحلل من العقد وذلك بطلب بطلانه لخرقه لمقتضيات الفصل 618 و ما بعده من ق . ل . ع . وهو أمر غير مستقيم من الناحية القانونية ذلك أن التعاقد بينهما من أجل إقتناء شقة يتم عن طريق تقديم عروض على الجمهور على شكل دعوة إلى التعاقد ويصدر الإيجاب عن المشتري بإقدامه على أداء مبلغ التسبيق، و ليس ما يدعيه بكونه يخضع لمقتضيات قانون 44.00 لعدم توافر شروطه وهو الشيء الذي أكدته محكمة النقض في القرار الصادر عنها في الملف المدني عدد 1411/1/7/2005 وهو نفس المنحى الذي سارت عليه عدة أحكام لدى المحكمة الابتدائية المدنية بالبيضاء ومن ضمنها الحكم الصادرة بتاريخ 15/05/2013 في إطار الملف المدني عدد : 3589/21/2012 وأنه تبعا لذلك الذي تكون معه مقتضيات القانون رقم 44.00 لا يجد مجالا للتطبيق على الوصل المذكور وبالتالي تكون القواعد العامة المنصوص عليها في ظهير قانون الإلتزامات والعقود هي الواجبة التطبيق وبالتالي فإن تشبث المدعية بمقتضيات الفصل 306 من ق.ل.ع للقول ببطلان العقد المبرم بين الطرفين غير سليم من الناحية القانونية على أساس أن الإلتزام يكون باطلا بقوة القانون إذا كان ينقصه أحد الأركان اللازمة لقيامه أو إذا قرر القانون في حالة خاصة بطلانه الفصل 306 والحال أن الثابت من عقد الحجز اعلاه انه لا ينقصه أي ركن من الأركان اللازمة لقيامه كما أنه لا وجود لأي قانون يقرر بطلانه الشيء الذي يكون معه العقد المذكور صحيحا و منتجا لآثاره القانونية و تكون بالتالي مقتضيات الفصلين 618/3 و الفصل 306 من ق.ل.ع لا تجد مجالا للتطبيق بشأن العقد المبرم بين الطرفين مما يتعين معه رفض الطلب وهو الشيء الذي صار عليه الاجتهاد القضائي أنه و خلافا لما أثاره المدعية بشأن بطلان العقد، ذلك أن العقد هو مجرد عقد حجز شقة ليس غير فهي عقد تمهيدي لا يترتب عنه نقل الملكية ولا يرقى إلا مرتبة العقد النهائي الذي يخضع في تحريره لمقتضيات المادة 4 من الحقوق العينية إذن مجرد إلتزام بإبرام عقد بيع يتوقف على تحقق الشروط المضمنة به من الطرفين والتي من شأن تنفيذها أن يؤدي إلى إبرام العقد النهائي الذي يجب أن يخضع للكتابة من طرف مهني مؤهل قانونا لذلك وهو بإعتباره إلتزاما شخصا لا تنطبق عليه لا أحكام قانون 44.00 ولا أحكام المادة 4 من الحقوق العينية ويكون ما إستند عليه المدعي لا يستقيم من

الناحية القانونية ويتعين تبعا لذلك برده ورفضه وهو ما أكدته القرار الصادر حديثا عن محكمة النقض بتاريخ 20/4/2021 في الملف مدني عدد : 3274/2/1/2019 رقمه : 228/2 وعلى هذا الأساس فإنها تلتزم بالحكم برفض الطلب. وبناء على إدلاء المدعيين بمستنتجات بواسطة نائبتهم بجلسة 24/11/202 التي جاء فيها أنهما يؤكدان جميع ما جاء في مقالهما الافتتاحي ويؤكدان على ثلاث نقاط أساسية أولهما أنه بالرجوع إلى عقد حجز القطعة الأرضية سيوضح أنه ليس به ما يفيد أن الأرض المقام عليها المشروع السكني في ملكيتها إذ لم تتم الإشارة إلى أصل الملك ولا إلى كونه يتوفر على رسم عقاري بالمحافظة العقارية ولا إلى حدوده... فالأصل في بيع أي عقار أن يكون في ملك البائع ويتم الإشارة في عقد البيع أو الحجز إلى أصله وإلى رسمه العقاري حتى يسهل على المشتري الاطلاع عليه بالمحافظة العقارية ويضمن على أنه اشترى عقارا مملوكا للجهة البائعة فعلا ذلك أن المدعيين بعد إجراء بحث بالمحافظة العقارية حول العقار المقام عليه المشروع تبين لهما أنه في ملكية شركة ك. حسبما يتضح من شهادة الملكية العقارية السابق الإدلاء بها وليس الجهة المدعى عليها ، وإن كانت هذه الأخيرة تدعي العكس فما عليها سوى الإدلاء بما يفيد تملكها للعقار المقام عليه المشروع، وبالتالي وأمام عدم تحديد العقار موضوع الشراء وعدم وجود أصل الملك بعقد الحجز و لا حدود ولا رسمه العقاري، فإن الجهة المدعى عليها تكون قد باعت للمدعيين عقارا غير مملوك لها وثانيهما أن محاولة الجهة المدعى عليها تبرير موقفها من عدم تسليم القطعة الأرضية إلى المدعيان إلى كونهما لم يؤديا باقي الثمن، فذلك مردود عليه، ذلك أنه من جهة فإنهما لم يتوصلا بأي إشعار لأداء باقي الثمن من طرفها حتى يمكن القول بأنهما امتنعا عن الأداء ومن جهة أخرى فإن المدعيان غير مطالبين بأداء أي مبلغ أمام عدم ثبوت واقعة تملك الجهة المدعى عليها للعقار المقام عليه المشروع ، حتى يضمن حقوقهما ، ومن جهة ثالثة فإن عقد حجز القطعة الأرضية لا يتوفر على شروط عقد البيع أقلها تحديد البيع تحديدا واضحا لا مجال للشك في وجوده حسبما تم توضيحه في مقال المدعيان، ثالثهما إنه حتى على افتراض الاحتكام إلى بنود قانون الالتزامات والعقود، فإنه من شروط العقد تحديد المبيع تحديدا كافيا لا يشوبه شك أو عيب أو تشويش ، ملتزمان بالحكم وفق ما جاء في مقالهما الافتتاحي. و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم المستأنف . أسباب الاستئناف تعيب الطاعنة على الحكم الابتدائي عدم مصادفته للصواب فيما قضى به بشأن الفسخ و الأداء و التعويض و ذلك للإعتبارات القانونية التالية، أن الحكم الابتدائي في تعليقه اعتبرها متماثلة في التنفيذ و أنها خرقت مقتضيات المادة 230 و 254 من ق.ل.ع. و على هذا الأساس أسست حكمها على الفسخ ، و أن هذا التعليل مردود لعله أن العقد الرابط بين الطرفين هو من العقود التبادلية و أن العقد صريح ذلك أنه يوجب عليهما داخل الأجل القانوني أداء الثمن الإجمالي للشقة و بعد ذلك يتم إتمام عقد البيع النهائي و ليس هناك أي التزام من طرفها بتسليمهم العقار أولا قبل توصل بمبلغ الثمن و هو الأمر المنصوص عليه قانونا في باب البيع للقانون الإلتزامات و العقود، ناهيك أنهما لم يسلمتا الثمن مع الضريبة على القيمة المضافة و أيضا لم يعرضا عليها الثمن و في حالة رفض العارضة إيداعه بصندوق المحكمة آنذاك يمكن القول أنها رفضت تنفيذ التزاماتها العقدية الواردة بالعقد و لم تسلمهما العقار موضوع عقد الحجز و هو ما يجعلهما قد خرقتا مقتضيات العقد في شقه المتعلق بأداء الثمن مما يجعلها ترفض إتمام البيع معهما ، و أنه من جهة أخرى فإن ما تزعمه و ما تستند عليه كمبرر قانوني و واقعي للطلب الفسخ و البطلان أنها لم تنجز المشروع السكني المتكون من أراضي معدة للبناء هو دفع مردود أيضا على أساس أن المستأنف عليهما قد أدليا للمحكمة الموقرة بما يفيد إنتهاء الأشغال بمقتضى محضر معاينة و إستجواب المؤرخ في 13-03-2019 و التي جاء فيها ما يلي : "أدنا على القطعة الأرضية التي تتواجد بتجزئة تجزئة الخير قد إنتهت و أن التجزئة تتوفر على طرق معبدة وأعمدة الإنارة وبالوعات الصرف الصحي " ، وأن الثابت من ذلك أنها قد نفذت التزاماتها التعاقدية بإنجاز التجزئة من خلال إقرار الجهة المستأنف عليها و التي لا تنازع في ذلك بل أكثر منه أنها أدلت للمحكمة بمحضر رسمي للمفوض القضائي يثبت إنجاز العارضة للإلتزاماتها التعاقدية و أن الجهة المستأنف عليها بدل ذلك كان يتعين عليها الإلتصال بمكاتبها التجارية من أجل إتمام إجراءات البيع و أداء باقي الثمن و هو الأمر الذي رفضته، و أن التعليل الذي ذهب إليه الحكم الابتدائي هو خارق للقانون و لم يطبق القانون تطبيقا سليما عندما أُلزمتها أولا بتنفيذ التزاماتها و ذلك بتسليم العقار و جعلها متماثلة في ذلك و متوقف على إشعار المستأنف عليها، و أنه لا يوجد أي مقتضى قانوني خاص أو شرط بالعقد يلزمها أولا بتنفيذ التزاماتها بنقل الشيء المبيع إلى المستأنف عليها و تمكينها من الشقة قبل أداء الثمن كاملا وفق الشروط المحددة بالعقد، كما لا يوجد أي نص قانوني خاص يلزمها بهذا المقتضى و هذا التوجه الذي سار عليه الحكم الابتدائي مخالفا للقانون مما يجعل أن الأساس الذي علل به الحكم الابتدائي غير سليم من الناحية القانونية، كما أن مقتضيات المادة 234 من ق.ل.ع قد جاءت صريحة وواضحة عندما نصت على ما يلي : "لا يجوز لأي أحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الإلتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الإلتفاق أو القانون أو العرف"، و أنه

بالرجوع إلى وثائق الملف ستلاحظ المحكمة أن المستأنف عليها لم تنفذ إلتزاماتها المقابلة بالأداء أو عرض المبلغ موضوع عقد الحجز وفق الشروط المحددة بالعقد أو تم إيداعه بصندوق المحكمة حتى يمكن القول بأن العارضة قد امتنعت و أخلت بالتزاماتها الأساسية بالعقد وفق التعليل الذي ذهب إليه الحكم الابتدائي و ذلك بنقل الشيء المبيع وضمائه، و أن الإجتهد القضائي قد سار على إعتبار أن الاكتفاء بالإنذار بإتمام البيع دون سلوك مسطرة العرض العيني أو الإيداع المبلغ المتبقى هو الذي يفيد كون الطرف المدعي نفذ التزامه المقابل بأداء الثمن أولا - آنذاك يمكنه له بالمطالبة بنقل الشيء المبيع وضمائه، و أنها و بالمقابل قد قامت بتجزئة العقار أعلاه وفق المواصفات القانونية و أن المستأنف عليهم ملزمون بتنفيذ العقد الرابط بين الطرفين و خاصة أن هذا الأخير قد غل يدها في التصرف في العقار لإلتزامها بمقتضيات العقد، و أن طلب إسترجاع مبالغ مالية لا يمكن النظر فيه إلا بعد أن يفشل أحد طرفي العقد في إجبار الطرف الأخر على تنفيذ إلتزامه بل مادام أن تنفيذه ممكن (الفصل 259 من ق.ل.ع.)، و أنه تبعا لذلك بأنه مادام تنفيذ الإلتزام ممكنا، فإن الجهة المستأنف عليها ليس لها خيار إسترجاع المبالغ المالية بل يوجب عليها تنفيذ مقتضيات العقد وفق الفصول 4 و 6 من العقد، و أنه فيما يخص خرق مقتضيات الفصل 4 و 6 من العقد و المعنون بالأداء و التي تلزم الجهة المستأنف عليها بأداء باقي الثمن على أساس أن هذا الأخير هو ملزم أولا بالأداء و ليس هناك أي مقتضى بالعقد أو القانون بخصوص تفويت العقارات إلزام المستأنفة بتسليم الشيء المبيع إلى المشتري قبل تسلّم مبلغ الثمن كاملا شاملا للضريبة على القيمة المضافة، و أن الملف قد جاء خال من أية وثيقة تفيد كونهما نفذتا إلتزامهما بالأداء كاملا أو قاما بما يفرضه القانون بعرض مبلغ الثمن أو إيداعه بصندوق المحكمة، و أن توجيه إنذار لا يفيد الأداء و لا يعتبر وسيلة تعبر عن تنفيذ الإلتزام الملقي على عاتقه وفقا للعقد، و عليه ونظرا لكون الأساس المعتمد لا ينهض سببا قانونيا للفسخ لعدم الإدلاء بما يفيد أو يثبت تحقق الشروط المضمنة به. بخصوص التعويض : إن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به بهذا الشق على أساس أن من خرق الإتفاق وفق العقد المبرم بين الطرفين و أن المستأنف عليهم لا ينازعون في كونها قد نفذت التزاماتها العقدية و ذلك بإنجاز التجزئة العقارية التي حجز فيها المستأنف عليهم للبقعة موضوع الفسخ و أنهم لم يعرضوا عليها مبلغ الثمن الإجمالي للعقار و آنذاك يمكن إبرام عقد البيع النهائي ، و إلتمست الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بأداء و التعويض و بعد التصدي الحكم برفض الطلب في جميع مقتضياته، و أدلت بنسخة حكم. وبناء على المستنتجات المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليهما بجلسة 08/05/2023 عرضا من خلالها أن المستأنفة أسست استئنافها على أن العقد الرابط بينهما و هو من العقود التبادلية و أنهما ملزمان بأداء باقي الثمن ، و أنه بالرجوع إلى بنود العقد المبرم بينهما سيتضح للمحكمة أنه ليس به ما يفيد أصلا تملك الجهة المستأنفة للعقار و لا رقم رسمه العقاري حتى يمكن لأي كان الاطلاع عليه لدى المحافظة العقارية و التأكد من تملك المستأنفة للعقار موضوع مشروع التجزئة، و بالتالي فإن شراء عقار لا يتضح في عقده بأنه ملك للمستأنفة يجعل عملية البيع و كأنها عملية بيع شيء غير معلوم قانونيا، هذا من جهة، و من جهة أخرى فإن بنود العقد أوضحت بما ليس فيه شك التاريخ المفروض أن ينتهي فيه المشروع و تقوم الجهة المستأنفة أو البائعة بتبليغ ذلك لهما و تحتهم على أداء باقي الأقساط و الحال أنهما بعد أدائهما للتسبيق المحدد في مبلغ 100,000,00 درهم فإنهما لم يتوصلا بأي إشعار من المستأنفة بإنهاء الأشغال و بضرورة أداء باقي المستحقات والدعوة إلى إبرام العقد النهائي مما يؤكد مطل الجهة المستأنفة، و من جهة ثالثة فإن العارضين غير ملزمين بإيداع باقي الثمن بصندوق المحكمة في حالة رفضها تسلمه وذلك للأسباب التالية أولا ، أنهما لم يتوصلا بأي دعوة لأداء باقي المستحقات، و ثانيها، لم يتوصلا منها بأي إشعار يفيد انتهاء الأشغال، وثالثها، ليس بعقد الحجز ما يفيد الإشارة إلى تملك المستأنفة للعقار أو الإشارة إلى أي رسم عقاري حتى يمكن لهما تسجيل حقوقهما به في حالة وقوع نصب أو احتيال من طرف البائعة ، و أنهما لا يمكنهما إضافة أي مبلغ دون وجود ضمانة تضمن لهما حقوقهما المالية في غياب رقم الرسم العقاري الذي يفيد تملك الجهة المستأنفة لهذا العقار و أن قول المستأنفة بأنهما من أخلا بإلتزاماتهما بأداء باقي الثمن ليس له ما يفنده حسب ما تم الاتفاق عليه في بنود العقد و الذي يؤكد أن المستأنفة ملزمة بإنهاء الأشغال و إشعارهما بإنائها و مطالبتهما لهما بأداء باقي الأقساط و هو الأمر الذي لم تستطيع المستأنفة إثباته، و أن قولها بأن مشروع التجزئة قد تم بدليل محضر معاينة سبق لهما أن أدليا به، فذلك ليس مبررا للمستأنفة بأن هذا المشروع أصلا في ملكها و لا حجة عليهما بأن يلزما بأداء مبلغ إضافي دون وجود ضمانة قانونية تفيد أن الملك المنجز عليه المشروع هو أصلا في ملكها و للمستأنفة أن تثبت أمام المحكمة بأنها مالكة المشروع و أن الاحتجاج بمقتضيات المادة 234 من ق.ل. ع تنطبق على المستأنفة ، فهي التي أخلت بالتزاماتها المنصوص عليها في عقد الحجز، علما أنهما لم يكونا ليتقدما بهذه الدعوى أو عن شرائهم لو اتضح لهما فعلا أن المبيع في إسم الجهة المستأنفة و أنها أنهت المشروع و أنها مستعدة لإبرام عقد البيع النهائي معهما، فالحقيقة أن الجهة المستأنفة لا تملك المشروع و ليس في إسمها و أن

الجهة المالكة للمشروع من الغير و هذا ما يجعلها عاجزة لحد الآن عن مطالبتهم ا أو غيرهم من المشتريين بعقد حجز بإبرام عقد البيع النهائي و يكفي المحكمة أنهما لم يتوصلا لحد الآن بأي دعوة لإبرام عقد البيع النهائي حتى يتمكننا من أداء باقي الثمن، و يتضح مما سبق أن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي كان مصادفا للصواب الشيء الذي يلتزمان معه الحكم بتأييده ، و أدليا بصورة لطى التبليغ. و بناء على تعقيب نائب المستشارفة المدلى به بجلسة 15-05-2023 التمسست من خلاله الحكم وفق ملتمساتها المسطرة بمقالها الاستثنائي. و بناء على ادراج الملف اخيرا بجلسة 15/05/2023 ألقى بالملف تعقيب نائب المستشارفة المدلى به التمسست من خلاله الحكم وفق ملتمساتها المسطرة بمقالها الاستثنائي، فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 29/05/2023. محكمة الاستئناف حيث تمسكت الطاعنة بأسباب الإستئناف المبسوطة أعلاه، و حيث انه بخصوص ما تنعاه الطاعنة على الحكم المستأنف من كونه اعتبرها متماطلة في التنفيذ و أنه خرق مقتضيات المادتين 230 و 254 من ق.ل.ع. فإنه يبقى دفعا مردودا إذ أن البند 7 من العقد ينص على الأشغال ستنتهي في غضون سنة 2015 ما عدا في حالة قوة قاهرة و أن الحاجز يلتزم بأداء الفرق بين التسبيق و المبلغ الإجمالي عند نهاية الأشغال قبل التاريخ أعلاه ، و أنه استنادا للفصل 255 من ق.ل.ع. يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للإلتزام، فإن لم يعين للإلتزام أجل لا يعتبر المدين في حالة مطل إلا بعد أن يوجه إليه أو إلى نائبه القانوني إنذار صريح بوفاء الدين و يجب أن يتضمن الإنذار تصريح بأنه إذا انقضى هذا الأجل ، فإن الدائن يكون حرا في أن يتخذ ما يراه مناسبا إزاء المدين، و بما أن المستشارفة توصلت بالإنذار و لم تنفذ التزامها داخل الأجل سواء المنصوص عليه في العقد بإنهاء الأشغال في غضون سنة 2015 أو بعد توصلها بالإنذار بتاريخ 27/02/2019 ، فإنها أضحت في حالة مطل و هو ما يخول للمستأنف عليهما المطالبة بفسخ العقد استنادا للفصل 259 من ق.ل.ع الذي يخول للدائن فسخ العقد ، أما بخصوص ما تمسك به الطاعنة من أن المستأنف عليهما ملزمين أولا بتنفيذ التزامهما فيبقى متجاوزا و مردودا ، لأنها هي الملزمة بتنفيذ التزامها أولا بإنهاء الأشغال في غضون سنة 2015 استنادا للفصل 235 من ق.ل.ع الذي ينص على انه في العقود الملزمة للطرفين يجوز لكل متعاقد منهما أن يمتنع عن أداء التزامه إلى أن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل و ذلك ما لم يكن احدهما ملتزما حسب الإتفاق أو العرف بأن ينفذ نصيبه من الإلتزام أولا . و حيث انه بخصوص ما تنعاه الطاعنة على الحكم من خرق لمقتضيات الفصلين 4 و 6 من العقد الرابط بين الطرفين فيبقى بدوره مردود لكون الفصل 4 يتضمن الإشارة إلى أن الأداء الكامل للمبلغ المتبقي سيتم عند تحرير العقد النهائي في حين ينص الفصل 6 من ذات العقد على أن الحاجز يلتزم بأداء كامل المبلغ داخل أجل 30 يوم من تاريخ إنذاره من قبل المستشارفة و لا ينص على أداء المبلغ قبل تحرير العقد النهائي أو إخطاره بالأداء لنهاية الأشغال، و أنه ما دامت المستشارفة لم تلتزم بنود العقد و لم تثبت أنها أشعرت الحاجزين بنهاية الأشغال و دعوتهما لأداء باقي الثمن و تحرير عقد البيع النهائي، تبقى جميع الدفوع المثارة من قبلها عديمة الأساس و يتعين ردها و رد الإستئناف المثار بشأنها و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا ،علنيا و حضوريا في الشكل : قبول الاستئناف. في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستشارفة الصائر.