

Force majeure et inexécution du contrat immobilier : limites de l'argumentation du promoteur en cas de liquidation judiciaire d'un sous-traitant (Cour d'appel de Commerce Casablanca 2019)

Identification				
Ref 22398	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5926	
Date de décision 05/12/2019	N° de dossier 4192/8202/2019	Type de décision Arrêt	Chambre	
Abstract				
Thème Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Responsabilité en matière de construction, Responsabilité du promoteur, Réduction des pénalités, Promoteur immobilier, Pouvoir modérateur du juge, Pouvoir d'appréciation du juge, Point de départ des pénalités, Pénalités de retard, Obligations en matière de VEFA, Obligations du promoteur immobilier, Obligation de diligence, Obligation de délivrance, Motif légitime de retard, Modification judiciaire des clauses contractuelles, Retard de livraison, Mise en demeure, Jurisprudence commerciale, Inexécution contractuelle, Indemnisation de l'acquéreur, Indemnisation conventionnelle, Indemnisation, Force majeure, Exonération de responsabilité, Exécution forcée, Délai de livraison non respecté, Défaut d'anticipation du promoteur, Contrat de réservation, Conséquences du retard de livraison, Clause pénale, Liquidation judiciaire du sous-traitant, Clause limitative de responsabilité, Suspension des délais contractuels, آثار التأخير في التسليم, مبرر مشروع للتأخير, غرامات التأخير, عقد الودع بالبيع, سلطة القاضي في تعديل التمويذن, تقصير المنشع العقاري في التوفيق, تعويض المشتري, تعديل الشروط التعاقدية تضائياً, تخفيض الغرامات, تاريخ بدء احتساب الغرامات, تأخير التسليم, المسؤولية في ميدان البناء, القوة القاهرة, الفصل 12-618 من الفصل 264 من قانون الالتزامات والعقود, Vente en l'état futur d'achèvement, الشرط التقيدي للمسؤولية, السلطة التقديرية للقاضي, التنفيذ الجبري, التصنيفة القضائية للمقاول الفرعى, التزامات المنشع العقاري, التزام المقاولة, التزام التسليم, البيع في طور الإنجاز, الالتزامات في إطار البيع في طور الإنجاز, الاجتهاد القضائي التجاري, الإنذار, الإعفاء من المسؤولية, الإخلال بالالتزام تعاقدي, الشرط الجزائي immeuble		
Base légale Article(s) : 264 et 618-12 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)	Source Non publiée			

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce de Casablanca a été saisie d'un litige relatif au retard de livraison de biens immobiliers acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA). L'acquéreur, invoquant l'inexécution contractuelle du promoteur, a sollicité l'application des pénalités de retard stipulées dans les contrats de vente, ainsi qu'une indemnisation complémentaire pour le préjudice subi. De son côté, le promoteur a opposé l'existence d'un cas de force majeure, lié à la mise en liquidation judiciaire de l'un de ses sous-traitants principaux, pour justifier le retard et s'exonérer des sanctions contractuelles.

La Cour a d'abord examiné la clause du contrat régissant le délai de livraison, lequel était fixé au 30 juin 2015, avec une tolérance pour des retards justifiés par des circonstances exceptionnelles, notamment la cessation d'activité d'un prestataire essentiel. Cependant, elle a relevé que le sous-traitant en question avait cessé ses activités dès juin 2013, soit bien avant l'échéance contractuelle. La Cour a estimé que le promoteur aurait pu anticiper cette difficulté en recherchant une alternative, et que son inertie ne pouvait être assimilée à un cas de force majeure exonératoire. Elle en a conclu que le retard était imputable au promoteur et que l'obligation de livrer dans les délais n'avait pas été respectée.

S'agissant du point de départ du calcul des pénalités de retard, le promoteur soutenait qu'il ne pouvait être fixé qu'au mois suivant la réception d'un avertissement formel, conformément aux dispositions contractuelles et à l'article 618-12 du Code des obligations et des contrats. La Cour a rejeté cet argument en relevant que l'acquéreur avait adressé plusieurs mises en demeure dès 2015, et que le promoteur avait bien été avisé de ses obligations avant la date qu'il avançait. Dès lors, elle a confirmé que les pénalités de retard devaient être calculées à partir du 1er juillet 2015.

Sur la question de la modération des pénalités contractuelles, la Cour a exercé le pouvoir d'appréciation qui lui est conféré par l'article 264 du Code des obligations et des contrats. Tout en reconnaissant le droit de l'acquéreur à être indemnisé, elle a considéré que les montants résultant de l'application stricte de la clause pénale étaient excessifs au regard des efforts entrepris par le promoteur pour achever les travaux et livrer les biens. En conséquence, elle a décidé de réduire les pénalités à des montants qu'elle a jugés plus appropriés à la situation.

Enfin, la Cour a statué sur la demande additionnelle de l'acquéreur portant sur l'indemnisation de la période postérieure à la première décision de justice. Elle a appliqué le même raisonnement en retenant une indemnisation, tout en réduisant le montant au regard des circonstances.

Par ces motifs, la Cour a partiellement réformé la décision de première instance, en maintenant la condamnation du promoteur pour retard de livraison, tout en limitant le montant des pénalités à une somme ajustée, considérant à la fois l'inexécution du promoteur et les circonstances atténuantes avancées.

Texte intégral

بعد المداولات طبقا للقانون.

حيث تقدموا شركة ب. بواسطة دفاعها الاستاذ طارق ضريف، بمقال مؤدى عنء بتاريخ 05/08/2019 في الملف عدد 12172/8202 من المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي عليها بأدائها لفائدة المدعية اسماء ب التعويضات التالية عن شقة المدعية مبلغ 113.750 درهما عن شقة ابن ياسين، مبلغ 112.008 دراهم ، عن شقة ابن يازيد، مبلغ 112.008 دراهم، كل ذلك مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الطاعنة لم تبلغ بعد بالحكم المطعون فيه ، ومادام الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة وادء فيتعين التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنفة عليها تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 18/12/2017 ، بمقال لتجارية البيضاء عرضت من خلاله انها ابرمت مع المستأنفة شركة ب. ثلاثة عقود وعد بالبيع لثلاث شقق في طور الاجاز المحررين بواسطة المؤذق الاستاذ جلال ناجي الاولى لفائدة موضع الرسم العقاري عدد 671 / R بثمن إجمالي قدره : 1.750.853,80 درهما إضافة إلى المصاريق والشققين الباقيتين لفائدة ابنتها نياية عن ابنها القاصرين بمبلغ 1723453,0 درهما لكل واحدة منها، وانه استنادا إلى احكام الفصل 11 من عقد الوعد بالبيع للتزمت المدعى عليها بتسليم الشقق موضوع الوعد بالبيع داخل أجل 30 يونيو 2015 ، وانه في حالة عدم تنفيذها للالتزامها داخل الاجل المذكور بان تؤدي لها تعويضا شهريا قدره: 0,5 في المائة من مبلغ التسببيق ، وان المدعية ادت للمدعى عليها مبلغ قدره : 875.000,00 درهم كتسبيق من ثمن البيع عند تحرير العقد ، كما ادت مبلغ : 861.726,00 درهم كتسبيق شراء الشقة لفائدة ابنتها اليزيد هضور ونفس المبلغ كتسبيق لشراء الشقة لفائدة ابنتها الثاني ياسين هضور ، وان المدعية وابنتها لم يتسلموا شققهم إلى غاية تاريخ يومه، علما انه تم تمديد أجل التسلیم إلى غاية متم شهر يونيو 2015 ، وان المدعية بانتهاء الأجل المذكور بادرت إلى توجيه إنذار للمدعى عليها أصالة عن نفسها ونيابة عن ابنها مؤرخ في 30\6\2015 مع الاشعار بالتوصل تطالبا بتفعيل بنود عقود الوعد بالبيع وذلك باداء النسبة المتفق عليها كتعويض عن عدم تنفيذ الالتزام ، وهو المبلغ الموازي لـ 4375 درهم عن مبلغ التسببيق المتعلق بشقتها ، و مبلغ 4308 درهم عن مبلغ تسببيق المتعلق بالشقة التي اشتراطتها لفائدة ابنتها اليزيد هضور و نفس المبلغ المستحق عن مبلغ تسببيق شراء شقة ابنتها ياسين هضور، وان مجموع أشهر التأخير هو 27 شهرا وان التعويض المستحق لفائدة ابنتها يكون هو ناتج ضرب عدد أشهر التأخير في مبلغ التعويض عن كل شهر فيكون المجموع هو 118.125,00 درهما ، وان المبلغ المستحق لفائدة ابنتها اليزيد هضور محددا في مبلغ 116.333,01 درهما ونفس المبلغ مستحق لفائدة ابنتها ياسين هضور ، وان المدعى عليها توصلت بإإنذار بتاريخ 21\9\2017 كما هو ثابت من محضر تبليغ إنذار، ملتمسة الحكم على المدعى عليه شركة ب. سار بادائتها لفائدة ابنتها مبلغ 118.125,00 درهما عن المدة الفاصلة بين فاتح يوليو 2015 إلى غاية شهر غشت 2017 ، وبادائتها لفائدة ابنتها نياية عن ابنها مبلغ 116.333,00 درهم ، لكل واحد منهما والحكم على المدعى عليها بادائتها للمدعية أصالة عن نفسها ونيابة عن ابنها القاصرين بأداء نسبة 0,5 في المائة عن الشهور اللاحقة إلى تاريخ تسليم الشقة ، مع النفاذ المعجل والفوائد القانونية من تاريخ النطق بالحكم وتحميلها الصائر . و عززت المقال بـ 3 نسخ من عقود الوعد بالبيع، و بـ 3 نسخ من الرسائل الموجهة للمدعى عليها ، بأصل محضر تبليغ إنذار،

وبعد جواب المدعى عليها ودفعها بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية للبث في الدعوى، وصدور حكم عارض قضى باختصاصها نوعيا للبث في الطلب، ادللت بجلسة 31/01/2018 بذكرة جوابية تمسكت من خلالها بمقتضيات الفصل 12/618 بدعوى ان المدعية لم تنتظر مرور أجل الشهر المنصوص عليه في الفصل المذكور بعد توصل المدعى عليها بإإنذار للمطالبة بالتعويض المدعى به ، كما أكدت بأن التعويض المطلوب مبالغ فيه و يتquin خفضه على اعتبار ان المدعية وجهت للدعى عليها إنذارا توصلت به بتاريخ 21\9\2017 وان احتساب اداء التعويض عن التأخير عن التنفيذ لا يبتدئ إلا من تاريخ 21\10\2017، وان المطالبة باستحقاقها التعويض عن التأخير ابتدأ من تاريخ 2\7\2015 لا يجد أساسه من القانون ، علما أن الرسائل المحتج بها لم تتضمن المطالبة بأداء تعويض عن التأخير و لا تفصيل أدائه.

وبتاريخ 13/06/2018، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتعذر الطاعنة على الحكم خرق مقتضيات الفصل 11 من العقد الراهن بين الطرفين وسوء تطبيق مقتضيات الفقرة الأخيرة من ذات العقد وعدم الارتكاز على أساس، بدعوى أن المستأنف عليها تعمدت عند تقديم دعواها اخفاء مجموعة من الحقائق التي كانت على علم بها بحكم زيارتها المتكررة للورش والمتمثلة في كون توقف الاشغال يعزى للشركة التي كانت مكلفة ببناء وتجهيز مجموع الوحدات السكنية المكونة لمشروع كلودبيان clos de pins agdal والتي تتوارد به الشقة موضوع الوعد بالبيع المبرم بين العارضة والمستأنف عليها سوء الخاصة بها أو بابنيها القاصرين، والمسماة المقاولة المغربية للأشغال والتي من أجل انجاز المشروع لصالح العارضة تعاقدت من الباطن مع أكثر من 200 شركة في مختلف التخصصات، وأنه تم الاتفاق بين العارضة على تسليم الاشغال في نهاية سنة 2014، إلا ان المشروع عرف عدة مشاكل وتوقفت الاشغال منذ يونيو 2013 بسبب احتجاجات الموردين واعتصامات اجرائهم بسبب عدم اداء شركة EMT.BATIMENT لمستحقاتهم وفائقها بالتزاماتهم في مواجهتها، الى ان صدر في حقها بتاريخ 28/12/2015 حكم قضى بفتح مسطرة التصفية القضائية، فوجدت العارضة نفسها في مواجهة متعاقدين من الباطن يرفضون تنفيذ الاشغال داخل الورش لعدم حصولهم على مستحقاتهم علما ان العارضة اوفت بجميع التزاماتها للشركة التي تعاقدت معها فضلا عن الزام العارضة من طرف السنديك المعين من قبل المحكمة بالمحافظة على ممتلكات ومنقولات شركة EMT.BATIMENT بعد ان حجزها حجزا تنفيذيا وعين اعارضة حارسة قضائية عليها وهو الامر الذي ترتب عليه التوقيف الكلي للأشغال بحكم ان الحجز تعلق بالرافعات والمعدات الثقيلة التي لا يمكن مع وجودها ادخال معدات اخرى مماثلة لها وان العارضة لم تستطع تفكيكها وتسليمها للشركة موضوع التصفية إلا بتاريخ 02/03/2016.

كما ان العارضة وجدت نفسها مضطرة بعد فسخ العقد مع شركة EMT.BATIMENT الى ابرام عقود جزئية مع مجموعة من المقاولات الصغرى والمتوسطة لاستكمال المشروع، مما ادى الى التأخير في تسليم الشقق للمستأنف عليها التي كانت عالمة بهذا السبب والذي يوقف اجل التسليم حسب ما تم الاتفاق عليه في عقد الوعد بالبيع ولا سيما الفصل 11 منه والذي يفيد ان الطرفين اتفقا على آجال للتسليم محددة يمكن تجاوزها في حالة حدوث قوة قاهرة او سبب مشروع مماثل لها وعملا معا وبشهاد من المؤثق محرر العقد على تحديد نماذج لأسباب المشروعة التي توقف آجال التسليم ومن ضمنها تعرض احدى الشركات المكلفة بالإنجاز لمسطرة التسوية او التصفية القضائية، وبالتالي فإن مضمون الفصل المذكور يجعل اجل التسليم الذي كان محددا في 01/07/2015 غير ساري المفعول ويجب تمديده بنفس مدة حصول المانع، سيما وان العارضة لم تتمكن من رفع المانع واخلاء الورش من معدات الشركة موضوع التصفية إلا بتاريخ 02/03/2016 كما هو ثابت من عقد تفكيك ونقل المعدات المملوكة لشركة EMT.BATIMENT السالفة الذكر، علما ان الشقق الخاصة بالمستأنف عليها وابنائهما تم تجهيزها سنة 2018 تم تسليمها لهم كما هو واضح من عقد البيع النهائي، وبصفة احتياطية، فإن الحكم المطعون فيه وبعد ان قرر استحقاق المستأنف عليها للتعويض عن التأخير في التسليم انطلق عند احتساب التعويض من 01/07/2015 والحال ان الإنذار المبلغ للعارضه لم يتم إلا بتاريخ 21/09/2017 والذي لا يمكن بداية حساب التعويضات عن التأخير إلا في الشهر الموالي ليوم التبليغ، كما هو ثابت من الفقرة الاخيرة من الفصل 15 من العقد التي تفيد ان المدة التي يتم فيها احتساب التعويضات عن التأخير تبدأ من الشهر الموالي لليوم الذي توصلت فيه العارضة بالإنذار وليس قبله، وانه بالرجوع لمحضر التبليغ المنجز من قبل المفوض القضائي السيد طنفيس الحسين فإن الإنذار بلغ للعارضه بتاريخ 21/09/2017 وهو ما يعني كون بدء سريان تاريخ الاحتساب هو 02/10/2017، ومادام العقد الراهن بين العارضة والمستأنف عليها حدد تاريخ بداية احتساب تعويضات التأخير وجعلها تبدأ من الشهر الموالي ليوم التبليغ فإن تاريخ الاحتساب لا يمكن ان يكون قبل 02/10/2017، علما انها تدعي راسلت العارضة منذ 06/06/2015 من اجل تفعيل فوائد التأخير هو امر غير صحيح لانها لم تتوصل بأي كتاب في الموضوع، والرسائل المدللة بها من قبلها تبقى وثائق من صنعها لا يمكن ان تواجه بها العارضة لكونها لا تتحمل لا تأشيرتها ولا طابعها ولا بما يفيد التوصل بها، وهو الامر الذي حدا تواجه بها العارضة الى توجيه إنذار عن طريق المفوض القضائي الذي توصلت به العارضة بتاريخ 21/09/2017 وبصفة جد احتياطية، فإنه اذا ما ارتأت المحكمة رد دفاع العارضة فإنها تلتزم اعمال مقتضيات الفصل 264 من

ق.ل.ع نظرا للأسباب التي ادت بالعارضة الى التأخير في تنفيذ المشروع والسالف شرحها، وانها رغم ذلك عملت على اكمال المشروع وتسليم الشقق لأصحابها ومنهم المستأنف عليها اصالة عن نفسها ونيابة عن ابنائها القاصرين كما هو ثابت من خلال عقود البيع النهائية.

وحيث يتغير ترتيبا على ما ذكر، التصريح بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصديق برفض الطلب لتحقيق سبب مشروع موقف لأجل التسليم وتحميل المستأنف عليها الصائر واحتياطيا الأمر بإجراء بحث للوقوف على ظروف وملابسات الأسباب المشروعة للتأخير ومدته واحتياطيا جدا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصديق الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا جدا جدا الغاء الحكم المستأنف جزئيا وبعد التصديق بحصر التعويض في مبلغ 3000 درهم لكل واحد منهم وتحميل المستأنف عليها الصائر مناصفة.

وبجلسة 14/10/2019 أدللت المستأنف عليها بمذكرة جوابية مشفوعة بطلب إضافي، عرضت في جوابها أن المستأنفة تتلقى بسوء نية لانها هي وشركة EMT.BATIMENT المختصتان في الانعاش العقاري، وبناء العمارت السكنية تابعتين لشركة « ALLIANCES » المختصة هي الأخرى في الانعاش العقاري وبناء العمارت، وتعتبر هي الشركة الأم والمكلفة بادارة شركة « EMT.BATIMENT » بصفة « ADMINISTRATEUR » ما يفيد جليا على ان جميع القرارات الادارية والمالية وكل ما له علاقة بالتسبيك والتدبیر يتم اتخاذها بصفة تضامنية بين الشركات الثلاث، علما ان شركة ALLIANCES » التي تتواجد بنفس عنوانها ، فتكون بذلك - المستأنفة- هي المسؤولة عن جميع القرارات الادارية المتخذة بدليل ان مديرها هو مدير عام مفوض في كل من شركة « EMT.BATIMENT » وشركة ALLIANCES » مما يفيد جليا على ان كلام من شركتي « Promogam » و « ALLIANCES » قامتا معا بتعيين شركتهما « EMT.BATIMENT » مكلفة بأشغال البناء وتعلمان على ان الشركة المذكورة تعاني من ركود مالي، وان العارضة نفذت التزامها وأدت مبالغ التسبيك للمستأنفة التي استخدمت الشرط التعاقدى لكونها كانت عالمية بصفة أكيدة على انها غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها لتواجه النتائج التي يمكن ان تترتب على عدم تسليم الشقق لأصحابها، وهي العالمة على ان شركة « EMT.BATIMENT » التابعة لها في حالة شلل مالي، فضلا عن ان الشقة موضوع عقد البيع، تخضع لقانون رقم 00/44 الذي يشمل منظومة آمرة لتسويق العقارات قيد الانجاز، استهدف منها المشرع تحقيق التوازن العقدي بين طرفي هذا النوع من البيوعات وحماية للمشتري من تسلط الطرف البائع، ورتب تعويضا في حق المعنعش العقاري في حال اخلاله بالالتزام التعاقدى قدره غرامات 1% عن كل شهر تأخير عن التسليم يحتسب من المبلغ الواجب سداده، ومن المبلغ المؤدى للبائع ، بشرط ان لا يفوت مبلغ التعويض 10% في السنة في الحالتين معا وهو ما نص عليه المشرع في مقتضيات الفصل 12.618 كما فرض على الطرف البائع ان تنشأ لمصلحة المشتري ضمانة بنكية استنادا الى احكام الفصل 9.618، مما تبقى معه دفعه المستأنفة في غير محلها ويتعين استبعادها.

كذلك تتعذر المستأنفة على الحكم عدم تقيده بالأجال الواردة في الفصل 11 من العقد المستدل به والمنجز من طرف الموثق جلال ناجي، غير انه بالرجوع للعقد المذكور، فإن البائعة التزمت بتسليم العارضة الشقق الثلاث المتفق عليها داخل اجل حدده الطرفان في تاريخ 31/12/2014، وان التسليم الفعلى يتم كحد اقصى بعد مرور اجل ستة اشهر من تاريخ 31/12/2014، ليكون الاجل المتفق عليه لتسليم الشقق للعارضه هو 30/6/2015 وذلك حسب مقتضيات الفصل 11 من العقد، غير انها لم تنفذ التزامها، مما يبيح للعارضه الحق في الحصول على تعويضات محددة مسبقا في نسبة 0,5 في المائة عن كل يوم تأخير عن التنفيذ بعد مرور اجل 30 يوما من توجيه رساله مضمونة مع الاشعار بالتوصيل للبائعة طالبها من خلالها بالتسليم، سيما وان المستأنفة توصلت بالانذار الموجه لها بتاريخ 02/07/2015، غير انها لم يصدر عنها اي جواب كذلك تدفع المستأنفة بأنه لا احقيه للمستأنف عليها وابنيها في الحصول على التعويض عن التأخير إلا بعد مرور اجل شهر من تاريخ توصل الطرف المخل بالتزاماته بواسطة اشعار يوجه وفق احكام الفقرة الاخيرة من الفصل 12/618 من ق.ل.ع، والحال ان العارضة اذرت الشركة البائعة بتاريخ 2/7/2015 بأداء ذئعه التأخير عن التسليم، وانها وجهت ثلاثة انذارات اخرى بتاريخ 21/9/2017 ، ولم تقم بالمسطرة القضائية إلا بتاريخ 18/12/2017 حسب تأشيرة صندوق المحكمة المؤشر عليها بمقابل الدعوى، ملتزمة بذلك بمقتضيات العقد الرابط بين الطرفين غير ان المستأنف عليها لم تنفذ التزامها مما تكون معه مخلة بالتزامها ويتعين رد دفعها.

وبخصوص الطلب الاضافي، فإن العارضة وان استصررت حكما وهو موضوع الاستئنافي الحالي قضى لفائدة اصحابها بتعويض عن التأخير عن التسليم بنسبة 0,5 شهريا من مجموع المبالغ المؤادة وان المستأنف عليها سلمتها الشقق بتاريخ 18 ديسمبر 2018 كما تشهد على

ذلك عقود البيع النهائية فتلذ بذمتها واستنادا لمقتضيات المادة 11 من عقد البيع تعويضا عن التأخير بنسبة 0,5 % من قيمة مبلغ التسبيق كاملا عن المدة اللاحقة للمدة المحكوم بها بالنسبة لها ولا بنيها وتوافي 16 شهرا ، علما ان للقضاء السلطة التقديرية في تخفيض او رفع التعويض.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر، رد دفع المستأنفة والتصريح بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وحول الطلب الإضافي الحكم على شركة ب. في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة العارضة وأبنائها التعويضات التالية:

- بالنسبة لها تعويضا قدره 70.000,00 درهم.
- بالنسبة للابن ياسين تعويضا قدره 68.937,00 درهم.
- بالنسبة للابن يا زيد تعويضا قدره 68.937,00 درهم.
- مع الفوائد القانونية وتحميل المدعى عليها الصائر والاجبار.

وارفقت مذkerتها باصل مراسلة شركة « ALLIANCES » مع خاتم شركة « Promogam » ونسخ طبق الاصل من عقود البيع النهائية وثلاث اصول لنموذج 7.

وبجلسة 31/10/2019، ادلت المستأنفة بمذكرة تعقيبية، تعرض من خلالها ان ما تدفع به المستأنف عليها من ان العارضة فرع لشركة أليانس وبكون شركة A م ت باتيمون تعتبر هي كذلك فرعا لها، لا يرتكز على اساس ، لأنها لا تربطها اي علاقة بهما، لأنها شركة مستقلة استقلالا تماما ماليا واداريا تتخد كشكل قانون « شركة ذات مسؤولية محدودة من شريك وحيد » كما هو واضح من سجلها التجاري ، علما ان الهوية البصرية التي تستعملها العارضة للترويج لنفسها « ALLIANCES CREATIONS » لا علاقة له بشركة ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIÈRE التي تعتبر شركة مساهمة مستقلة بذاتها كما ان الشيكات والوصولات التي ادلت بهم المستأنف عليها هي نفسها محررة في اسم العارضة والتواصل كلها صادرة عنها، مؤكدة في باقي مذkerتها دفعها الواردة في مقالها الاستئنافي بخصوص سبب تأخرها في انجاز اشغالها وتمسكها بمقتضيات الفصل 11 من العقد الرابط بين الطرفين، ملتزمة الحكم وفق مقالها. وارفقت مذkerتها بنسخة من عقد الصفقة المبرمة مع EMT.BATIMENT ونسخة من الحكم ونسخة من فاتورة ونسخ لعقود ونسخ مراسلات ونسخة من مستخرج السجل التجاري.

وحيث ادرج الملف بجلسة 28/11/2019 ادلت خلالها المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة التمست بموجبها استبعاد دفع المستأنفة لعدم استنادها على أساس وتأييد الحكم المستأنف وفي خلالها بملتمس النيابة العامة، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة ، وحجزتها للمدعاة لجلسة 05/12/2019.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الأسباب الحقيقة التي أدت للتأخير في تسليم الشقق معلومة للمستأنف عليها وتدخل ضمن السبب المشروع الموقف لأجل التسلیم حسب ما تم الإتفاق عليه في عقد الوعد بالبيع سيما الفصل 11 منه، مما يجعل أجل التسلیم الذي كان محددا في 01/07/2015 غير ساري المفعول و يجب تقديره بنفس مدة حصول المانع.

وحيث إنه حق لمن التزمت المستأنفة بتسليم الشقق داخل الأجل المتفق عليه وهو 2014/12/31، وأن التسلیم الفعلي يتم كحد أقصى في 2015/06/30 وذلك طبقا للفصل 11 من العقد المبرم بينهما، الذي نص على أن الأجال المذكورة يمكن تجاوزها في حالة حدوث قوة قاهرة أو سبب مشروع مع تنصيصه على تمازن للسبب المشروع، ومن ضمنها تعرض إحدى الشركات المكلفة بالإنجاز لمسيطرة التسوية أو التصفية القضائية فإن الثابت من وثائق الملف وإقرار المستأنفة نفسها أن شركة EMTBATIMENT التي تعاقدت معها من أجل إنجاز جميع أشغال الورش توقفت عن تنفيذ التزامها منذ يونيو 2013 ولم تقدم بطلب فتح مسطرة التسوية القضائية إلا بتاريخ 28/12/2015، أي أن الطاعنة و عند توقيف الشركة المتعاقدة معها كان بإمكانها المطالبة بفسخ العقد، و التعاقد مع شركة أخرى، فضلا

عن أن الشركة المذكورة تقدمت بطلب فتح مسطرة التسوية القضائية بتاريخ 28/12/2015 و لم تفتح في حقها إلا بتاريخ 31/03/2016، أي بعد فوات أجل التسليم المتفق عليه بين الطرفين، مما لا محل معه للتمسك بمقتضيات الفصل 11 المذكور.

وحيث إنه بخصوص ما تدفع به الطاعنة من أن الحكم المطعون فيه أفر استحقاق المستأنف عليها للتعويض عن التأخير في التسليم ابتداء من 01/07/2015 في حين أن الإنذار المبلغ إليها لم يتم إلا بتاريخ 21/09/2017، مما لا يمكن معه بداية حساب التعويضات إلا في الشهر الموالي عملاً بمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 15 من العقد، فضلاً عن أن العارضة لم تتوصل بأي رسالة قبل التاريخ المومأ له، فإن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بإنذار الموجه لها بتاريخ 02/07/2015 بمقرها الاجتماعي وهو نفس العنوان الوارد في العقد الرابط بين الطرفين، وأن مرجوع الاستدعاء إن كان يحمل اسم أليانس، فإنه فضلاً عن أن عنوانها يتواجد بنفس عنوان الطاعنة، فإن الثابت من الرسائل الموجهة إلى المستأنف عليهم والتي تحدد طريقة أداء ثمن الشقق، وإن كانت تحمل توقيع شركة بروموكرام، إلا أنها صادرة عن شركة أليانس مما تبقى معه منازعة الطاعنة بأنها لم تتوصل بأي رسالة وأنه يتعين احتساب التعويض عن التأخير انطلاقاً من 22/10/2017 في غير محله و يتبع رده.

و حيث حقاً لئن كان العقد شريعة المتعاقدين، فإن كل شرط يتم تضمينه في العقد ويتحقق طرفاً على تحديد التعويض مسبقاً في حالة اخلال أحدهما بالتزامه أو تأخيره في تنفيذه يعتبر شرطاً جزائياً والذي خول المشرع للمحكمة بموجب الفصل 264 من ق.ل.ع حق تعديله بالزيادة أو النقصان وهو الامر الذي أكدته محكمة النقض - المجلس الاعلى سابقاً - في قرارها عدد 489 بتاريخ 17/05/2006 في الملف عدد 1314/3/1/2004 منشور بمجلة قضاء المجلس الاعلى عدد 68، مما قررت معه اعمال مقتضيات الفصل المذكور سيماء و أن الطاعنة عملت على تجاوز العارقيل التي اعتبرضتها و سلمت الشقق للمستأنف عليهم، وقررت حصره بالنسبة لأسماء ب في حدود 90000 درهم و بالنسبة للابنين ياسين هضور و يزيد هضور في مبلغ 85000 درهم لكل واحد منهم.

• بخصوص الطلب الإضافي:

حيث التمس الطرف المستأنف عليه الحكم على المستأنفة بأدائها له التعويض عن التأخير في تسليم الشقق بنسبة 0.5% من قيمة مبلغ التسبيق عن المدة المترادفة من 9/2017 إلى غاية 12/2018.

وحيث إن التعويض المذكور يدخل ضمن جراءات التأخير التي خول المشرع للمحكمة حق التدخل فيه إما بالرفع أو التخفيف وفق ما سبق ذكره عند البث في الاستئناف الأصلي، و مادامت المستأنفة عملت على إكمال المشروع و تسليم الشقق للمستأنف عليهم فإن المحكمة قررت إعمال مقتضيات الفصل السالف الذكر، و حصر التعويض بالنسبة لأسماء ب في حدود 45000 درهم، و بالنسبة للياسين هضور و يزيد هضور في مبلغ 40000.0 درهم لكل واحد منها.

و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرّح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً، علنياً وحضورياً.

في الشكل: قبول الاستئناف و الطلب الإضافي

في الموضوع: باعتبار الاستئناف جزئياً و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر التعويض عن شقة أسماء ب في مبلغ 90000 درهم و عن شقة الابن ياسين هضور في مبلغ 85000 درهم و عن شقة الابن يزيد هضور مبلغ 85000 درهم وتأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

• وفي الطلب الإضافي:

بأداء المستأنفة لفائدة أسماء ب تعويضا قدره 45000 درهم و بالنسبة للابن ياسين مبلغ 40000.0 درهم و بالنسبة للابن يازيد مبلغ 40000.0 درهم و جعل الصائر بالنسبة.

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