

Inexécution d'une promesse de vente : mise en œuvre de la responsabilité contractuelle et indemnisation du préjudice (Cour d'appel de commerce Casablanca 2022)

Identification			
Ref 31236	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5978
Date de décision 27/12/2022	N° de dossier 2022/8232/4991	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés وعد بالبيع, عدم تنفيذ العقد, عبء الإثبات, تعويض عن الأضرار, المسؤولية التعاقدية, الثمن الإجمالي, الإنذار contractuelle, Promesse de vente, Prix forfaitaire, Mise en demeure, Inexécution contractuelle, Dommages et intérêts, Charge de la preuve	
Base légale Article(s) : 77 - 78 - 234 - 264 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Caccasablanca.ma	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce de Casablanca a été saisie d'un litige opposant un vendeur et un acquéreur dans le cadre d'une promesse de vente portant sur un local commercial. L'acquéreur, ayant constaté une différence de superficie entre celle initialement prévue et celle effectivement constatée après travaux, réclamait un complément de prix au vendeur.

La Cour, après examen des faits et des arguments des parties, a rejeté la demande de l'acquéreur. Elle a considéré que le prix de vente avait été fixé de manière forfaitaire dans la promesse de vente, sans aucune clause prévoyant une variation en fonction de la superficie finale du local.

La Cour a rappelé que la charge de la preuve incombe à celui qui réclame l'exécution d'une obligation. En l'espèce, l'acquéreur n'a pas rapporté la preuve d'un quelconque accord sur une augmentation du prix en fonction de la superficie.

Par ailleurs, la Cour a confirmé le jugement de première instance condamnant le vendeur à des dommages et intérêts pour ne pas avoir conclu le contrat de vente définitif, malgré la mise en demeure qui lui avait été adressée. Elle a ainsi retenu la responsabilité contractuelle du vendeur pour inexécution de ses obligations.

Texte intégral

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة الحكم نقصان التعليل الموازي لإنعدامه وعدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأنه استنادا للفصل 234 من ق.ل.ع لم تثبت المستأنف عليها تنفيذ التزامها أولا ، لأن البند الأول من الوعد بالبيع ينص على أن المحل موضوع النزاع هو عبارة عن طابق سفلي مساحته 55 متر مربع تقريبا وان المساحة النهائية للمحل مقرونة بانتهاء الأشغال الطبوغرافية وكذا تأسيس الرسم العقاري وانه بعد انتهاء الأشغال تبين بأن مساحة الشقة هي 56 متر مربع مما تكون معه الطاعنة محقة في مبلغ 1.045.000,00 درهم بدلا من المبلغ المضمن بالعقد ، وتعيب الحكم أيضا خرق الفصول 77 و 78 و 264 من ق.ل.ع لكون المستأنفة لم تبين الخسائر التي تعرضت لها مما يجعل الحكم بالتعويض غير مؤسس. والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب أساسا واحتياطيا رفضه والبث في الصائر طبقا للقانون ، وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ .

وبتاريخ 27/10/2022 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية التمس من خلالها رد الدفوع المثارة من قبل المستأنفة والحكم بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 13/12/2022 تقدم خلالها دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها الدفوع المثارة بمقتضى مقاله الإستئنافي ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 27/12/2022

محكمة الإستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم نقصان التعليل الموازي لإنعدامه لعدم الجواب عن الدفوع المثارة من قبلها، ومنها الدفع بعدم تنفيذ المستأنف عليها لإلتزامها بدفع كامل الثمن لكون الشقة التي اقتنتها مساحتها 56 متر مربع بدلا من 55 متر مربع .

لكن ، حيث إن الثابت من وثائق الملف وخاصة عقد الوعد بالبيع الرابط بين طرفي الدعوى، أن ما ضمن به هو أن ثمن البيع حدد جزافيا في مبلغ 715.000,00 درهم وتم الإتفاق بالعقد على دفع المستأنف عليها للمستأنفة مبلغ 214.500,00 درهم في البداية على أساس تسديد باقي المبلغ 500.500,00 درهم عند إبرام العقد النهائي دون ان يتضمن العقد أي اتفاق حول ما تمسكت به الطاعنة من الزيادة في الثمن حسب المساحة النهائية للشقة ، فضلا عن أنها لم تثبت ذلك ، أما بالنسبة للدفع بكون التعويض المحكوم به غير مستحق فيبقى مردود ، طالما أن المستأنفة توصلت بإنذار من أجل إبرام العقد النهائي دون أن تقوم بذلك ، مما يجعل المطل ثابت في حقها وهو ما يخول للمستأنف عليها الحصول على تعويض عن ذلك ، وتأسيسا على ما سبق تبقى الدفوع المثارة من قبل الطاعنة عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل : قبول الإستئناف .

- في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

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

كاتب الضبط

الرئيس والمقرر

Version française de la décision

Motifs de l'appel :

La demanderesse critique le jugement pour insuffisance de motivation équivalant à son absence et pour ne pas être fondé sur une base légale solide. En effet, selon l'article 234 du Dahir des obligations et contrats, la défenderesse n'a pas prouvé l'exécution de son obligation en premier lieu. Le premier article de la promesse de vente stipule que le local objet du litige est un rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 55 mètres carrés et que la superficie définitive du local est conditionnée à la fin des travaux topographiques et à l'établissement du titre foncier. Après la fin des travaux, il s'est avéré que la superficie de l'appartement est de 56 mètres carrés, ce qui donnerait raison à la demanderesse pour un montant de 1.045.000,00 dirhams au lieu du montant stipulé dans le contrat. La demanderesse critique également le jugement pour violation des articles 77, 78 et 264 du D.O.C, car la défenderesse n'a pas prouvé les pertes qu'elle a subies, ce qui rend le jugement d'indemnisation non fondé. Elle demande l'annulation du jugement attaqué et de statuer à nouveau en déclarant la demande irrecevable en la forme, et subsidiairement en la rejetant au fond, avec dépens selon la loi. La requête est accompagnée d'une copie du jugement et de l'acte de notification.

Le 27/10/2022, la défense de la défenderesse a présenté un mémoire en réponse, demandant le rejet des moyens soulevés par la demanderesse et la confirmation du jugement attaqué.

L'affaire ayant été inscrite à l'audience du 13/12/2022, la défense de la demanderesse a présenté un mémoire en réplique confirmant les moyens soulevés dans sa requête d'appel. Il a été décidé de mettre l'affaire en délibéré et de prononcer la décision à l'audience du 27/12/2022.

Cour d'appel

La demanderesse reproche au jugement l'insuffisance de motivation équivalant à son absence pour ne pas avoir répondu aux moyens soulevés par elle, notamment le moyen tiré de l'inexécution par la défenderesse de son obligation de payer l'intégralité du prix, car l'appartement qu'elle a acquis a une superficie de 56 mètres carrés au lieu de 55 mètres carrés.

Cependant, il ressort des pièces du dossier, et notamment de la promesse de vente liant les parties au litige, que le prix de vente a été fixé forfaitairement à 715.000,00 dirhams et qu'il a été convenu dans le contrat que la défenderesse paierait à la demanderesse un montant de 214.500,00 dirhams au départ, le solde de 500.500,00 dirhams devant être payé lors de la conclusion du contrat définitif. Le contrat ne contient aucun accord sur ce que la demanderesse a soutenu concernant l'augmentation du prix en fonction de la superficie finale de l'appartement, et elle n'a pas prouvé cela. Quant au moyen tiré du caractère non dû de l'indemnité allouée, il reste rejeté, dès lors que la demanderesse a reçu une mise en demeure de conclure le contrat définitif sans l'avoir fait, ce qui rend la créance établie à son encontre et permet à la défenderesse d'obtenir une indemnisation à ce titre. Sur la base de ce qui précède, les moyens soulevés par la demanderesse restent non fondés et doivent être rejetés, ainsi que l'appel interjeté à leur sujet, et le jugement attaqué doit être confirmé, les dépens restant à la charge de la demanderesse.

Par ces motifs

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

En la forme : Déclare l'appel recevable.

Au fond : Le rejette et confirme le jugement attaqué, les dépens restant à la charge de la demanderesse.

Ainsi prononcé, le jugement est rendu le jour, le mois et l'année susmentionnés par la même formation qui a participé aux débats.

Le Président et Rapporteur Greffier