

**La responsabilité contractuelle
du vendeur pour retard dans la
finalisation de la vente est
écartée lorsque l'acquéreur a
initié une action en justice sans
respecter la procédure amiable
prévue au contrat (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65797	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5218
Date de décision 20251022	N° de dossier 2025/8201/3562	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Responsabilité civile, Civil		Mots clés Rupture du lien de causalité, Retard d'exécution, Responsabilité contractuelle, Rejet de la demande, Promesse de vente, Obligation de l'acquéreur, Dommages-intérêts, Clause contractuelle, Choix de la voie judiciaire, Charge de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'imputabilité du préjudice né du retard dans la conclusion d'une vente immobilière définitive. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande indemnitaire de l'acquéreur au motif que ce dernier, en choisissant la voie judiciaire, avait renoncé à la procédure contractuelle de finalisation de la vente.

L'appelant soutenait que le refus du vendeur de signer l'acte authentique malgré le paiement intégral du prix constituait une faute contractuelle engageant sa responsabilité. La cour retient que la promesse de vente mettait à la charge de l'acquéreur l'obligation de se présenter chez le notaire dans un délai d'un mois après le paiement pour parfaire la vente.

Elle relève qu'en choisissant de saisir directement la justice pour obtenir l'exécution forcée sans avoir préalablement respecté cette démarche contractuelle, l'acquéreur est lui-même à l'origine du retard d'exécution. Faute pour l'appelant de rapporter la preuve d'une mise en demeure ou d'une démarche effective auprès du notaire dans le délai convenu, aucune faute ne pouvait être imputée au vendeur.

La cour ajoute, à titre surabondant, que le préjudice allégué n'était pas établi, les expertises produites reposant sur des données hypothétiques. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé, bien que par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 03/07/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/02/2025 تحت عدد 2306 ملف عدد 1436/8236/2024 الذي قضى : في الشكل: بقبول الطلبات وفي الموضوع: برفض الطلبات و تحميل رافعتها الصائر.

في الشكل:

و حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 19/06/2025 و بادرت الى استئنافه داخل الاجل القانوني بتاريخ 03/07/2025 و اعتبارا لكون الاستئناف مستوف لشكلياته القانونية صفة و أداء و اجلا يتعين قبوله شكلا

في الموضوع :

بناء على القرار الاستئنافي رقم 4983 الصادر بتاريخ 21/10/2024 في الملف 5013/8227/2024 القاضي بتأييد الحكم المستأنف و إرجاع الملف للمحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص نوعيا بدون صائر.

وبناء على المقال الافتتاحي للدعوى المقدم من طرف المدعية بواسطة نائبيها و المؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 13/05/2024, تعرض من خلاله أنها شركة عقارية متخصصة في البناء وانجاز المجمعات السكنية و التجارية ذات طابع اجتماعي و تجمعها اتفاقية بوزارة السكني بشأن الانخراط في برنامج السكن الاجتماعي بالمغرب و أنها تعاقدت مع شركة العمران البيضاء بموجب وعد بالبيع من أجل شراء 21 بقعة أرضية بمدبونة بمبلغ اجمالي قدره 21.491.200 درهم كاملا بتاريخ 2020/12/31 حسب ما هو منصوص عليه بعقد الوعد بالبيع على أساس تخصيصها لبناء مجمع سكني و تجاري . الا ان المدعى عليها رفضت إتمام البيع مما اضطر المدعية الى انذارها و استصدار الحكم عدد 869 ملف عند 2021/1402/1272 و الذي قضى بإتمام البيع و اتم تأييده استئنافيا بالقرار عدد 8987 بتاريخ 2022/10/20 و كذا على مستوى محكمة النقص مما الحق بها أضرارا مادية ومعنوية.ملتزمة:التصريح بمسؤولية المدعى عليها عن جميع الأضرار المترتبة عن ذلك و الحكم للمدعية بتعويض مسبق تحدده في مبلغ 4.500.000.00 درهم و الحكم تمهيدا بإجراء خبرة تعهد لخبير مختص للوقوف على جميع الأضرار و تحديد و تقويم التعويض النهائي المناسب عن عدم إتمام الصفقة بنقل ملكية العقارات موضوع البيع داخل الأجل المتفق عليه و فوات الكسب و الربح التجاري عن كل ذلك من تاريخ إدخال المدعى عليها بالتزاماتها إلى غاية إنجاز الخبرة و الكل في تقرير مفصل و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الفوائد القانونية من الطلب و تحميل المدعى عليها الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها دفعت من خلالها بعدم الاختصاص النوعي و في الموضوع دفعت بسبقية البت على أساس أن الطلب غير مفهوم و محاولة للاثراء بلا سبب خاصة و أن الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء عدد 869 قضى بإتمام إجراءات البيع تحت طائلة غرامة تهديدية و اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي و الإذن للمحافظ بتسجيله و ما دام سبق للمحكمة أن قضت بالغرامة التهديدية و اعتبار الحكم بمثابة عقد فإن تنفيذه يبقى من مسؤولية المدعية و أنه سبق

الحكم على المدعى عليها بالغرامة التهديدية عند الامتناع. و أن المدعى عليها لم تمتنع من تنفيذ مقتضيات الحكم المذكور. وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها بجلسة 24/06/2024 و التي ترمي إلى التصريح باختصاص المحكمة نوعيا.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها بعد الإحالة بجلسة 20/01/2025 جاء فيها أن الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء عدد 869 قضى بإتمام إجراءات البيع تحت طائلة غرامة تهديدية و اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي و الإذن للمحافظ بتسجيله و ما دام سبق للمحكمة أن قضت بالغرامة التهديدية و اعتبار الحكم بمثابة عقد فإن تنفيذه يبقى من مسؤولية المدعية و أنه سبق الحكم على المدعى عليها بالغرامة التهديدية عند الامتناع. و أن المدعى عليها لم تمتنع من تنفيذ مقتضيات الحكم المذكور. و أن المدعى عليها نفذت مقتضيات الحكم المذكور و أنجزت عقود التفويت. ملتزمة رفض الطلب. و أرفقت المذكرة بعقود تفويت.

وبناء على المقال الإصلاحي مع التعقيب المدلى به من قبل نائب المدعية بعد الإحالة بجلسة 03/02/2025 جاء فيه من حيث المقال الإصلاحي الاشهاد على المدعية بإصلاح مقالها و القول بأنه ينصب على الحكم لها بالتعويض المطلوب به عن اخلال المدعى عليها بتنفيذ التزاماتها التعاقدية عن المدة من 30/12/2020 إلى 21/05/2021 تاريخ إنجاز الخبرة و ليس تعويضا مسبقا مع الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض النهائي المناسب من نفس التاريخ إلى غاية تنفيذ الحكم بإبرام البيع النهائي بتاريخ 16/12/2024 , و من حيث التعقيب أنه رغم إنذارها بتاريخ لاحق وهو 2021/3/17 لم تباشر إجراءات تحويل الملكية وهو ما تسبب في اخلال العارضة بالتزاماتها هي الأخرى مع زبائنها والمتعاملين معها خاصة وأنها كانت ملتزمة مع وزارة التعمير بموجب اتفاقية إنجاز مجمعات سكنية ضمن برنامج السكن الاجتماعي وتعاقدت مع المدعى عليها على هذا الأساس لتخصيص العقار محل النزاع لتنفيذ الإتفاقية المذكورة وهو ما تعذر عليها بسبب عدم نقل الملكية لفائدتها مما اضطرها إلى توظيف جميع امكانياتها للحصول على عقار آخر لنفس الغاية ، وهو ما كبدها خسائر بسبب حجز مبالغ مالية من طرف المدعى عليها دون ان تستفيد منها العارضة شيئا ، فضلا عن ضياع فرصة الكسب وغيرها ناهيك عن الإضرار باسمها وسمعتها التجارية وتعطيل مصالحها وكلها أضرار ثابتة وناتجة مباشرة عن عدم تنفيذ المدعى عليها للإلتزاماتها التعاقدية داخل الأجل المتفق عليه بموجب العقد و خلافا لمزاعم المدعى عليها فأساس الادعاء هو الإخلال بالإلتزامات المتمثلة في نقل ملكية المبيع وما ترتب عنها من أضرار وليس الإمتناع عن تنفيذ الحكم الصادر بذلك . وحيث لولا امتناع المدعى عليها عن الوفاء بالتزاماتها التعاقدية رغم الإنذار لما تم إصدار الحكم القاضي بإلزامها بالتنفيذ قضاء. و أن الحكم المحتج بتنفيذه لهو أكبر دليل على اخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية والتي عملت على تعطيلها لأزيد من 4 سنوات دون وجه حق.

وبناء على المقال الإضافي الرامي إلى أداء تعويض المدلى به من قبل نائب المدعية بعد الإحالة بجلسة 03/02/2025 أكدت من خلاله ما سبق و أضافت أن التعويض لا يغطي سوى الفترة من 30/12/2021 إلى غاية 21/05/2021 و أن المدعى عليها فوتت العقار بتاريخ 16/12/2024 مما اضطر المدعية لإجراء خبرة حرة ثانية عن المدة من 01/06/2021 إلى 16/01/2025 حصرت التعويض في 5372800.00 درهم ملتزمة الحكم بتعويض إضافي قدره 5372500.00 درهم عن المدة من 01/06/2021 إلى غاية 16/12/2024 و الحكم تمهيدا بإجراء خبرة تعهد لخبير مختص للوقوف على جميع الأضرار و تحديد و تقويم التعويض النهائي المناسب. و أرفقت المقال بنسخة من خبرة.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 03/02/2024 حضر نائبا الطرفين و أدلى نائب المدعية بمقال إصلاحي و تعقيب و مقال إضافي تسلّم الحاضر نسخة منه و أكد ما سبق .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بخرق القانون و حقوق الدفاع فإن الدعوى تنصب على أداء التعويض عن الاخلال بالتزامات تعاقدية مع الحكم

تمهيدا بإجراء خبرة لثبوت الضرر وأن الثابت من الوعد بالبيع المبرم بتاريخ 2020/12/15 والاحكام المدنية الصادرة بشأن تنفيذه وابرارم البيع النهائي أن الطاعنة نفذت جميع التزاماتها موضوع التعاقد وأدت كامل الثمن المتفق عليه قبل التاريخ المحدد في الوعد بالبيع عملا بمقتضيات الفصلين 230 و 234 من ق.ل.ع وأنه اذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عقارية فإنه يتعين أن يجري البيع كتابة في محرر رسمي أو ثابت التاريخ وفق الشكل المحدد قانونا عملا بمقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع. والمادة 4 من مدونة الحقوق العينية وأن اهم التزام يفرضه بيع العقار هو تسليمه وضمائه عملا بمقتضيات الفصلين 531 و 532 من ق.ل.ع. وأن التسليم لا يكون إلا بنقل حيازته القانونية وتقييده بالمحافظة العقارية وهو ما قضت المحكمة المدنية والتي يبقى حكمها كاشفا لحق عيني ومنشئ للحق في التعويض عن الاخلال بالالتزام بنقله وتسليمه وفقا للقانون وان مسؤولية المطعون ضدها ثابتة ومؤكدة في عدم التوقيع على عقد البيع النهائي رغم الإنذار بتاريخ 2020/3/17 ومن جهة أخرى وخلافا لما جاء به تعليل الحكم المستأنف فإن العارضة مكتب الموثقة المشرفة على ابرام العقد داخل الأجل المتفق عليه بالمادة 11 أكثر من مرة من أجل التوقيع على عقد البيع النهائي دون أن تتمكن من ذلك بسبب عدم حضور من يمثل المستأنف عليها ورغم الاتصال بها مرارا لنفس الغاية وأن الموثقة المكلفة وحسب الإشهاد باشرت الإجراءات بالانتقال لمقر الشركة البائعة المستأنف عليها بعد أن حصلت على إذن بالانتقال لمقرها وراسلتها كتابة في الموضوع بكتاب مؤشر عليه بتاريخ 2021/2/25 دون أن تتمكن من تحصيل توقيعها على عقود البيع مما يؤكد بشكل لا يدع مجالاً للشك رفضها القاطع ابرام البيع النهائي داخل الأجل المتفق عليه ارا بحقوق العارضة وأن العارضة لم تسلك وعكس ما ورد بتعليل الحكم طريق القضاء رغبة منها ولكن كانت مجبرة على ذلك لأجراء تقييد احتياطي حفاظا على حقوقها بالعقار بعد أن أدت الثمن كاملا ونفذت جميع التزاماتها التعاقدية طبقا للوعد بالبيع وأن العارضة لم تتنازل عن أي حق في الوعد بالبيع وأنه لا يوجد ما يمنعها قانونا من سلوك مسطرة التقاضي وتنفيذ الاتفاق في نفس الآن كما هو ثابت من مراجعة مكتب الموثقة وانذار المدعية لنفس الغاية بخلاف ما استنتجه الحكم الذي أول تأويلا خاطئا ومعيبا الواقع واستنتج منه تنازلا مفترضا لم يرد بالعقد وغير مؤسس من الناحية القانونية ويتعارض مع مقتضيات الفصل 467 من ق.ل.ع الذي نص صراحة على أن التنازل عن أن يكون له مفهوم ضيق ولا يكون له إلا المعنى الذي يظهر بوضوح من الألفاظ المستعمل أجراه ولا يسوغ التوسع فيه عن طريق التأويل وأن العارضة لم تبرم أي تنازل من جانبها عن مقتضيات الوعد بالبيع ولا وجود به لأي بند ينظمه بشأن اختيارها القضاء بدل الاتفاق ولا يجوز استنتاج التنازل ضدا على إرادتها مما يكون معه الحكم في هذه النقطة غير مؤسس ومشوب بتحريف الوقائع وفساد التأويل والتعليل الموجب للإلغاء وحول عدم البناء على أساس وانعدام التعليل فإن كل حكم قضائي يتعين أن يكون مؤسسا من الناحية القانونية ومعللا لتعليل اكافيا عملا بمقتضيات المادة 50 من ق.م.م. أن نقصان التعليل أو تناقصه هو بمثابة انعدامه بالمرّة وأن أساس الادعاء هو التعويض عن اخلال المستأنف عليها بالتزاماتها التعاقدية الناتجة عن الوعد بالبيع وما ترتب عن احجامها عن ابرام البيع النهائي ونقل الحيازة القانونية والفعلية للمبيع بسبب تخلفها عن توقيع العقود رغم الإنذار ورغم كل المحاولات وحتى أثناء سلوك المسطرة القضائية واعتبارا لتنفيذ العارضة لجميع التزاماتها التعاقدية خاصة أداء الثمن كاملا قبل التاريخ المتفق عليه ومراجعة الموثقة للتوقيع دون جدوى فإن طلب التعويض مؤسس من الناحية الواقعية والقانونية خلافا لما علل به الحكم المستأنف وأن الثابت من الوقائع المضمنة بالأحكام المدنية المدلى بها والتي لم تكن محل منازعة أن العارضة وطيلة جميع المساطر مكت بحصول أضرار فادحة عطلت التزاماتها خاصة وأنه منخرطة اتفاقية مع الدولة ممثلة في وزارة السكنى واعداد التراب الوطني منذ يوليوز 2018 بشأن انجاز وبناء 500 وحدة سكنية مخصصة للسكن الاجتماعي وأن تعاقدها مع المستأنف عليها جاء في هذا الإطار بحيث كان برنامجها يستهدف اقتناء 21 بقعة لتخصيصها لتنفيذ الاتفاقية المذكورة وسعت بكل السبل إلى حث المطعون ضدها على تسوية النزاع حيبا وأمام تعنتها اضطرت إلى البحث عن وعاء عقاري بديل وما فرضه ذلك عليها من اكرهات مالية فضلا عن الإضرار بمصالحها التجارية وشبكة العملاء والزبناء المرتبطة معهم بعقود محددة المدة لا يمكن الإخلال بها وأن العارضة وخلافا لما ورد بالحكم لم تراجع القضاء رغم أنه حق مشروع إلا جميع السبل ولو بعد الحصول على قرار نهائي واجهته المطعون ضده بالتسويق بعد استنفاد والمماثلة مما يفقد الحق جوهره وغايته ويعدم مبدأ المساواة أمام تطبيق احكام القانون ومن جهة أخرى فإن من أوجه فساد التعليل والتأويل الذي شاب الحكم المستأنف تكييف الوعد بالبيع على أنه مجرد التزام لا يترتب عنه أي حق عيني قبيل الإستغلال لكن غني عن البيان أن مناط الدعوى هو التعويض عن اخلال المطعون ضدها بالتزامات تعاقدية وما ترتب عنه من ضياع الكسب التجاري وتفويت الفرصة وتعطيل مشروع العارضة والإضرار بالتزاماتها لغير وليس التعويض عن الاستغلال خلافا لما ورد بتعليل الحكم وأن إرادة المشرع في حماية مراكز المتعاقدين تقتضي تنفيذ الالتزامات بحسن نية وأن الثابت أن الثابت من تعليلات الحكم المدني المؤسسة عليه

الدعوى الحالية القاضي بإتمام والذي حاز قوة الشيء المقضي به ثبوت واستقرار الاخلال في جانب المطعون ضدها كان يتعين عليها السعي لنقل ملكية المبيع بمجرد تحصيل الثمن المتفق عليه وأن اخلالها الثابت بمقتضى حكم بات نهائي يترتب التعويض لوحده إذ لا يسوغ لها قبض الثمن كاملا دون تسليم المبيع ونقل حيازته وأن الحكم الابتدائي المطعون فيه قلب الوقائع مثلما قلب عبئ الإثبات بل ورتب عدم استحقاق التعويض الأصلي والإضافي استنادا إلى المادة 11 من الوعد بالمبيع وخلافا لما جاء في تعليل الحكم فإن الثابت من حيثيات ووقائع الحكم والقرار الاستثنائي وقرار النقض وبالنظر إلى ملتزمات المطعون ضدها فإن حجتها في عدم ابرام البيع النهائي والتوقيع عليه هو عدم أداء باقي الثمن قبل 2020/12/31 وأنه يتعين إثبات أداء الشرط الجزائي فيما قدره 10 بالمائة من مبلغ البيع قبل المطالبة بتنفيذ الالتزام المقابل وفق البند السابع من الوعد بالمبيع وهو نفس الدفع الذي رد عليه القرار الاستثنائي عدد 8987 بما مفاده أنه لما كانت العارضة قد مكنتها من آخر دفعة بواسطة شيك بتاريخ 2020/10/13 أي قبل التاريخ المحدد في الوعد وهو 2020/12/31. فإن احتفاظها به وعدم صرفه إلا بتاريخ لاحق وسحب مقابله دون تحفظ يجعل العارضة في حل من أي التزام وهو ما أكده قرار محكمة النقض المدلى به عدد 7/792 وأن البين من هذه الاحكام وبالنظر إلى دفعات ومزاعم المطعون ضدها فإن الثابت أنها رفضت ابرام عقود البيع النهائية بسبب عدم تحصيل 10% من قيمة الصفقة لتراخيها صرف قيمة الشيكات إلى غاية 2021/1/31؛ وهو تقصير منها لا يمكن أن يكون سببا أو مبررا لعدم توقيع البيع من جانبها والإخلال بالتعاقد وتحميل العارضة مسؤولية وتبعات ذلك وبخلاف تعليل الحكم المستأنف فإن السبب الثابت وراء عدم ابرام البيع رفض المستأنف عليها تنفيذ الوعد إلا بعد أداء الغرامة وهو إقرار قضائي يلزمها وليس عدم مراجعة الموثق من طرف العارضة أو اختيار الطر القضائي وأن التعليل المؤسس عليه الحكم مشوب بتحريف الوقائع ومخالف لما قضى به الحد المدني النهائي ويتعارض مع وقائعه وتعليلاته من خلال تبني علل وأسباب لم تتمسك بها المطعون ضدها وتخالف جوهريا إقرارها أمام القضاء المؤسس أصلا على عدم أداء باقي الثمن داخل الأجل باعتباره ذريعتها الوحيدة لعدم التعاقد بذلك يكون الحكم المطعون فيه غير مؤسس من الناحية القانونية والواقعية ومشوب بانعدام التعليل مما يتعين معه وبعد التصدي الغاء مع ما يترتب على ذلك قانونا ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا باعتباره وإلغاء الحكم الابتدائي في كل ما قضى به وبعد التصدي للعارضة بالتعويض المحدد في مبلغ 4.500.000.00 درهم عن المدة من 2020/12/31 الى غاية 2021/5/21. والحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية تعهد لخبير مختص قصد تحديد التعويض المناسب عن فوات الكسب وضياح الربح التجاري ويغطي جميع الأضرار والخسائر عن المدة من 2020/12/31 إلى غاية 2024/12/16 تاريخ ابرام البيع النهائي مع ما يترتب على كل ذلك قانونا وتحميل المستأنف عليها الصائر

أرفق النقال ب: نسخة تبليغية من الحكم المستأنف و طي تبليغ و صورة الاتفاقية المبرمة مع وزارة السكنى / اشهاد صادر عن الموثقة المكلفة بالبيع و صورة عقدشراء عقار بديل لتنفيذ الاتفاقية .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 01/10/2025 عرض فيها فيما أن الحكم المستأنف والمطعون فيه قد أحاط بجميع وقائع النزالة وطبق القانون حينما قضى برفض طلبات المستأنفة ، وذلك بناء على تعليقات واقعية و قانونية سليمة والعارضة من خلال مذكرتها الجوابية تدحض كل ما جاء به مقال الطعن من أسباب واهية لا تركز على أي أساس وحول صحة تعليل الحكم المستأنف وعدم خرقه للقانون لقد دفعت المستأنفة بكون الحكم المستأنف قد خرق القانون وحقوق الدفاع، وجاء منعدم التعليل وهو دفع يجافي الحقيقة والواقع، ويتضح ذلك من خلال النقط التالية: تجزئة [العنوان] ايموزار وفي شان تطبيق مقتضيات العقد شريعة المتعاقدين لقد أسس الحكم المستأنف قضاءه على مبدأ قانوني راسخ مفاده أن العقد شريعة المتعاقدين و هو ما نص عليه الفصل 230 من ق ل ع ، الذي يؤكد أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها و رجوعا إلى عقد الوعد بالمبيع المبرم بين العارضة و المستأنفة، نجد ما يلي :المادة 11 منه ، ألزمت المستأنفة المشتري بالتقدم لدى الموثق داخل اجل شهر من تاريخ أداء اخر دفعة للقيام بالإجراءات الشكلية اللازمة لإتمام البيع و قد تبين للمحكمة الابتدائية بوضوح أن المستأنفة ، وبدلا من سلوك هذا المسار الاتفاقي الواضح ، اختارت اللجوء مباشرة الى القضاء ، وهو ما اعتبره صوابا تنازلا منها عن تنفيذ بنود العقد المذكور وأن هذا الاختيار الارادي للمسار القضائي هو الذي انتج المدة الزمنية التي استغرقتها المساطر القضائية ، ولا يمكن للمستأنفة اليوم أن تطالب بالتعويض عن تأخير كانت فيه باختيارها سلوك طريق التقاضي بدلا من الطريق الاتفاقي الذي كان متاحا امامها وحول غياب اركان المسؤولية العقدية فإن قيام المسؤولية العقدية يقتضي توفر 3 اركان أساسية : الخطأ و الضرر ، والعلاقة السببية بينهما و

في نازلة الحال فإن هذه الأركان منعدمة تماما بخصوص الخطأ لا يمكن نسبة أي خطأ للشركة العارضة بالتأخير في إبرام العقد النهائي كان نتيجة طبيعية للمسطرة القضائية التي اختارتها المستأنفة وعندما أصبح الحكم نهائيا ، لم يثبت في الملف ما يفيد امتناع العارضة عن تنفيذه ، بل قامت فعلا بإنجاز عقود التفويت ، ينفي عنها أي خطأ موجب للتعويض وبخصوص الضرر المدعى به لقد كان تعليل الحكم الابتدائي في محله عندما اعتبر أن مطالبة المستأنفة بالتعويض عن حرمانها من استغلال العقارات لا يستقيم قانونا ذلكم أن عقد الوعد بالبيع المستدل به من طرف المستأنفة، لا ينقل الملكية ، ولا يخول أيا من الحقوق العينية المترتبة عنها كحق الاستغلال والذي يبقى من صميم حقوق المالك وحده طبقا للمادة 14 من مدونة الحقوق العينية وبالتالي لا يمكن للمستأنفة أن تطالب بالتعويض عن ضياع منفعة لم تكن تملكها أما باقي الاضرار المزعومة والمتعلقة بالاتفاقات المبرمة مع وزارة السكنى و شراء عقار بديل فقد اعتبرها الحكم الابتدائي صوابا مجرد ادعاءات غير معززة بما يثبتها ، تطبيقا لمقتضيات الفصل 399 من ق ل ع وحول عدم تحريف الحكم للوقائع وسلامة تعليلها تمزعم المستأنفة أن الحكم الابتدائي حرف الوقائع وأولها تأويلا خاطئا ، خاصة عندما اعتبر لجوئها للقضاء تنازلا هذا الادعاء مردود عليه ، فالحكم المستأنف لم إنها تنازلت عن حقها في الشراء بل المكنته الاتفاقية التي كانت مخولة لها التمام البيع عبر الموثق لقد كان بإمكانها وفقا للمادة 11 من عقد الوعد بالبيع إتمام الصفقة بصفة أسرع عبر دعوة العارضة لدى الموثق ، ولكنها اختارت طريقا آخر أطول ، وبالتالي تتحمل نتيجة اختيارها أما بخصوص الدفع الذي أثارته العارضة في المرحلة الابتدائية المتعلقة بإتمام إجراءات البيع حول عدم أداء الثمن كاملا ، فإن المحاكم قد بتت فيه وانتهى الامر بصدور حكم نهائي بإتمام البيع وذلك الحكم لا ينشئ تلقائيا حقا في التعويض عن التأخير لن مسطرة التقاضي التي نتج عنها هذا التأخير كانت من اختيار المستأنفة نفسها وأن الحكم المستأنف لم يقم سوى بتطبيق بنود العقد المبرم بين الطرفين تطبيقا سليما واستخلص النتائج القانونية المنطقية من وقائع الملف الثابتة مما يجعل تعليله سليما و غير مشوب بأي فساد أو نقصان ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعه الصائر .

وبناء على المذكرة التعقيببية المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 15/10/2025 عرض فيها فيما أنها تتمسك بجميع دفعاتها وأسباب استئنافها وتجدد التأكيد على أن النزاع ينصب حول عدم تنفيذ المطعون ضدها العقد والإخلال بالتزامات تعاقدية والتعويض عن الضرر الثابت الناتج عن ذلك وخلافا لمزاعم المطعون ضدها وحسب التابث من الإشهاد الصادر عن الموثقة بالمعاملة العقارية فإنه حضر بمكتبها الممثل القانوني للعارضة داخل أجل شهر طبقا للبند 11 من الوعد بالبيع بعد أداء باقي الثمن المتفق عليه بواسطة شيكات للتوقيع على عقود البيع النهائية إلا أنه لم يحضر ممثل المطعون ضدها وأن الموثقة ربطت الاتصال بالمطعون ضدها دون جدوى كما انتقلت أكثر من مرة لمقرها قصد تحصيل توقيع من يمثلها على عقود البيع لمنجزة دون جدوى منذ فبراير 2021 بعد مراسلة المجلس الجهوي في الموضوع وإدنهاها بالتنقل للتوقيع على العقود كما انها طالبتها كتابة بذلك لاحقا دون فائدة تذكر ويتأكد بما لا يدع مجالاً للشك أن العارضة نفذت جميع مقتضيات المادة 11 من الوعد بالبيع حرفيا دون جدوى وأنه بتاريخ 2021/3/17 اضطرت إلى اذار المطعون ضدها قصد إبرام عقد النهائي دون جدوى لأنها لم تتقدم بالمسطرة القضائية في شأن طلب إتمام إجراءات البيع إلا بتاريخ 2021/4/16 أي بعد مرور 3 أشهر تقريبا على الأجل المتفق عليه بالمادة 11 من الوعد بالبيع لإبرام البيع النهائي بعد بأسها من تنفيذ التزامات المطعون ضدها حيبا وأنه رغم مباشرة المسطرة القضائية فإن العارضة لم تمتنع إطلاقا بل سعت بكل الطرق قصد حث المطعون ضدها لتنفيذ التزاماتها بي وحيث أن المطعون ضدها وخلال جميع مراحل التقاضي لم تتمسك بمقتضيات المادة 11 من الوعد بالبيع بل بعدم أداء الشرط الجزائي بنسبة 10% حسب مقتضيات البند 7 منه وهو ما رده المحكمة المدنية واعتبرتها مخلة بالتزاماتها التعاقدية لتحصيلها مقابل البيع داخل الأجل المتفق عليه وعدم تنفيذ التزاماتها بإبرام البيع النهائي كما هي منصوص عليه بالوعد بالبيع وأن الثابت من الوثائق المدلى بها خاصة الأحكام المدنية والإشهاد الصادر عن الموثقة أن المطعون ضدها قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية رغم جميع المحاولات ورغم الإنذار مما يرتب مسؤوليتها الكاملة عن هذا الإخلال وما ترتب عنه من أضرار محققة وثابتة وأنها امتنعت عن توقيع العقود رغم إنجازها طرف الموثقة داخل الأجل المتفق عليه والانتقال إلى مقرها للتوقيع النهائي أكثر من مرة وأنها أقرت إقرارا قضائيا حسب الثابت من الأحكام المدنية أن امتناعها عن إبرام العقد النهائي مردد عدم تحصيل الشرط الجزائي المنصوص عليه بالوعد وهو ما يؤكد انصراف نيتها ومنذ البداية إلى عدم تنفيذ التزاماتها حيبا رغم كل المساعي ولجوئها بدورها إلى المسطرة القضائية واستنفاد جميع طرق الطعن وتعنتها في التنفيذ وأن التأخير في إبرام العقد النهائي الذي كان مقررا له شهر يناير 2021 راجع بالأساس إلى تعنت المطعون ضدها التي سعت إلى التمسك بالالتصام من التزاماتها إلى غاية يوم 2024/12/16 تاريخ التنفيذ

القضائي أي بعد مرور أزيد من 4 سنوات ؟ ولم يصدر عنها أيتصرف يؤكد حسن نيتها وأن حرمت استغلال مواردها المالية المرصودة للصفقة المبرمة مع المطعون ضدها ولم تستطع توظيفها بل إن جميع توظيفها بل إن جميع التزاماتها مع المتعاملين معها قد تضررت خاصة وأنها كانت ملتزمة مع الدولة بشأن انجاز مشاريع سكنية ذات طابع اجتماعي وفق اتفاقية محددة زمنيا اضطرت معها إلى البحث عن وعاء عقاري بديل وهو ما ساهم في تعطيل مشاريعها والاضرار بمصالحها المالية والتجارية فضلا عن تركم الضرائب وغيره مانها من الكسب وتفويت الفرصة كما هو ثابت من خلال بياناتها حاسبائية التي تفيد الخسارة خبرة المنجزة وأن تقاعس المطعون ضدها ورفضها التوقيع على العقود النهائية المنجزة طرف الموثق بمقرها ورغم كل المحاولات يترتب مسؤوليتها التعاقدية عن الاخلال بالتزاماتها والتي أضرت بمصالح العارضة جراء تفويت الفرصة والحرمان من الكسب الجاري كما ان العلاقة السببية قائمة بين خطئها والضرر الحاصل للعارضة مما تكون معهاركان المسؤولية الموجبة للتعويض عن الضرر قائمة وحاصلة الأثار القانونية عنها ورد حاصل مزاعم المستأنفة عليها لعدم جديتها ، ملتزمة برد كافة مزاعم المستأنف عليها لعدم جديتها وبإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به وبعد التصدي التصريح بمسؤوليتها الكاملة عن الإخلال بالتزاماتها التعاقدية المنصوص عليها بالوعد بالبيع المبرم مع العارضة وما نجم عنه من ضرر حال ومحقق بمصالح العارضة ناتج عن تفويت الكسب التجاري والحرمان منه والحكم بالتعويض المطلوب عنه والحكم تمهيدا بإجراء خبرة تعهد لخبير مختص في المعاملات العقارية قصد الاطلاع على الوثائق التي بيد الأطراف وتحديد التعويض المناسب عن جميع الاضرار اللاحقة بالعارضة الناتجة عن اخلال المستأنف عليها بالتزاماتها التعاقدية وتقدير التعويض المناسب عنها وعن فوات الكسب والحرمان من الربح التجاري والكل في تقرير مفصل مع ما يترتب على ذلك قانونا .

أرفقت ب: مستخرج من الموازنة المحاسبائية للعارضة .

بناء على إدراج القضية بجلسة 15/10/2025 الفى بالملف مذكرة تعقيب لنائب المستانفة عليه تقرر اعتبار القضية جاهزة و تم حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 22/10/2025.

حيث تمسكت الطاعن بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه

و حيث انه بالرجوع الى عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 15/12/2020 و 09/03/2021 يلقى منه ان المستأنفة أنجزت اتفاق وعد بالبيع مع المستانف عليها قصد بيعها العقارات موضوع الرسوم العقارية المشار اليها أعلاه ،مقابل ثمن اجمالي قدره 21.491.200.000 درهم أدت منه الطاعنة مبلغ 900.000,00 درهم و التزمت بموجب البند العاشر بأداء الباقي و قدره 12.491.200,00 درهم داخل اجل أقصاه 31/12/2020 ، كما التزمت في بنده الحادي عشر بالتوجه الى مكتب الموثق داخل اجل شهر من تاريخ الأداء لاتمام إجراءات البيع ، و عملا بالفصل 230 من ق ل ع فان الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشيئها و لا يجوز تعديلها الا برضاها

وحيث ان الطاعنة لئن نفذت التزامها باءاء الثمن كاملا في الوقت المتفق عليه حسب الثابت من الحكم النهائي الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء 25/04/2022 تحت عدد 869 في الملف رقم 1272/21/1402 ، فإنها بالمقابل لم تحترم مقتضيات البند الحادي عشر و لم تتوجه الى مكتب الموثق داخل اجل شهر من اجل ابرام العقد النهائي ، و من تم فان عدم تنفيذ المستانف عليها لالتزامها قبل صدور المقررات القضائية اعلاه مرده الى الطاعنة التي لم تبادر الى مراجعة الموثقة داخل الاجل المتفق عليه و اختارت اللجوء الى القضاء مباشرة مخالفة بذلك بنود العقد و مقتضيات الفصل 230 أعلاه ، و ان عدم تمسك المستأنف عليها بمقتضيات البند المذكور اثناء نظر دعوى إتمام البيع مرده الى وجود منازعة في واقعة الأداء داخل الاجل ، كما ان تمسك الطاعنة بان المستأنف عليها رفضت ابرام العقد النهائي بعد اذارها و بعد اشعارها من الموثقة داخل الاجل المتفق عليه ليس بالملف ما يثبت في غياب الإنذار المتمسك به المؤرخ في 17/03/2021 و الاشهاد الصادر عن الموثق ، و من تم يبقى الحكم الابتدائي فيما ذهب اليه طبق بنود العقد تطبيق سليما و يتعين رد ما تنعاه الطاعنة عليه من فساد للتعليل و تحريف للوقائع

و حيث انه مناط دعوى الطاعنة هو التعويض عن الضرر اللاحق بها من جراء عدم تنفيذ المستأنف عليها لالتزامها ، و ان الثابت مما

تقدم ان إتمام إجراءات البيع لا تتم طواعية من طرف المستأنف عليها و انما بمبادرة من الطاعنة تنفيذا للبند 11 عشر أعلاه ، و ان الأخيرة بعدم مطالبتها للمستأنف عليها بابرام عقد البيع وديا و طبقا لبنود العقد تكون قد خالفت مقتضياته و لم يصدر عن الأخيرة أي اخلال موجب لقيام مسؤوليتها العقدية لا سيما انها نفذت المقررات القضائية باتمام البيع بعد صيرورتها نهائية و تكون الغاية المنشودة قد تحققت ، علاوة على ان الطاعنة على فرض تحقق خطأ المستأنف عليها لم تبيّن نوع الضرر اللاحق بها من جراء ذلك و لم تدل بما يفد وجود اتفاقية بينها و بين وزارة السكنى من اجل انجاز وحدات سكنية و ما يفيد اقتناءها لوعاء عقاري اخر ، كما ان الخبرتين المستند عليهما للمطالبة بالتعويض لم تعتمد محاسبة الطاعنة و انما اعتمد فيها الخبراء على معطيات افتراضية غير حقيقة و غير مثبتة بالوثائق المعززة لما جاء فيها

و حيث انه للعلل أعلاه يكون مستند الطعن على غير أساس و الحكم الابتدائي فيما خلص اليه من رفض طلب الطاعنة مصادف للصواب و يتعين تاييده و ان بعلل أخرى

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا ، علنيا و حضوريا .

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعته.