

Office du juge de l'annulation : le contrôle de la sentence arbitrale n'est pas une voie d'appel détournée (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 36920	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4468
Date de décision 13/10/2022	N° de dossier 2022/8225/1073	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours contre la sentence arbitrale, Arbitrage		Mots clés نقصان التعليل, Clause compromissoire, Contrôle du juge de l'annulation, Désignation des arbitres, Distinction entre annulation et appel, Exequatur, Langue de l'arbitrage, Ordre public, Pouvoir supplétif du juge, Recours en annulation, Représentation des parties en arbitrage, Autorité de la chose jugée, Sentence arbitrale, تذييل بالصيغة التنفيذية, تعيين المحكمين, تمثيل الأطراف, حكم تحكيمي, رقابة قاضي البطلان, شرط التحكيم, قوة الأمر المقضي به, لغة التحكيم, نظام عام, بطلان حكم تحكيمي, Absence de révision au fond	
Base légale Article(s) : - Dahir n° 1-07-169 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007) portant promulgation de la loi n° 08-05 modifiant et complétant le dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile Article(s) : 34 - 317 - 327-5 - 327-12 - 327-13 - 327-36 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en annulation contre une sentence arbitrale revêtue de l'exequatur, la Cour d'appel de commerce de Casablanca rejette l'ensemble des moyens soulevés par les recourants, lesquels visaient notamment la validité de la clause compromissoire, l'usage de la langue française, la représentation des parties et l'étendue du contrôle juridictionnel.

1. Sur la validité de la clause compromissoire

La Cour écarte le moyen tiré de l'annulation de la clause compromissoire pour défaut de désignation préalable des arbitres au regard de l'article 317 du Code de procédure civile. Elle oppose à ce moyen

l'autorité de la chose jugée attachée à une décision judiciaire antérieure devenue définitive, ayant déjà tranché ce point, établissant que la procédure supplétive de désignation prévue à l'article 327-5 du même code remédie valablement à cette lacune, écartant ainsi toute sanction d'annulation.

2. Sur l'usage de la langue française et la violation de l'ordre public

La Cour juge que le choix par le tribunal arbitral de la langue française ne constitue pas une violation de l'ordre public marocain. Elle rappelle que si l'article 327-13 du Code de procédure civile désigne l'arabe comme langue par défaut, il permet expressément aux arbitres de choisir une autre langue pour les besoins de la procédure. Dès lors, le tribunal arbitral n'a fait qu'user d'une faculté prévue par la loi.

3. Sur la représentation des parties en matière d'arbitrage

La Cour rejette le moyen tiré du défaut de qualité du représentant adverse, soulignant que cette cause d'annulation ne figure pas parmi celles limitativement énumérées par l'article 327-36 du Code de procédure civile. Elle précise également que l'article 327-12 du même code instaure un régime spécifique à l'arbitrage, plus souple, permettant aux parties de se faire représenter par toute personne de leur choix, en dehors des exigences strictes applicables devant les juridictions étatiques.

4. Sur la portée du contrôle du juge de l'annulation

Enfin, la Cour refuse d'examiner les griefs relatifs à l'appréciation des faits ou à l'interprétation du contrat effectuée par les arbitres. Elle rappelle clairement que son contrôle, conformément à l'article 327-36 précité, est strictement limité aux cas d'ouverture prévus par la loi et ne saurait se confondre avec un réexamen du fond du litige, évitant ainsi toute assimilation du recours en annulation à une voie d'appel déguisée.

Ayant écarté l'ensemble des moyens, la Cour rejette en conséquence le recours en annulation et confirme la force exécutoire de la sentence arbitrale.

Note : Un pourvoi en cassation a été formé contre cet arrêt le 21 février 2023 (dossier n° 2023/1/3/285) et n'a pas encore été jugé par la Cour de cassation au 7 juin 2025.

Texte intégral

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

قرار رقم 4468 بتاريخ 2022/10/13، ملف رقم 2022/8225/1073

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف. واستدعاء الطرفين لجلسة

2022/9/22 وتطبيقاً لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية. وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث تقدمت شركة (A.) ومن معها بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2022/02/24، يطعنان بموجبه بالبطلان في الحكم التحكيمي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/11/17 في الملف عدد 2021/8101/5294 القاضي بتذييل المقرر التحكيمي الصادر بتاريخ 2021/7/14 بالصيغة التنفيذية وكذا بالبطلان في الامر عدد 1 الصادر بتاريخ 2021/5/25 والحكم التحكيمي الصادر بتاريخ 2021/7/14 عن الهيئة التحكيمية المكونة من الاساتذة نعيم (س.) وكمال (ح.) ومحمد (ب.).

في الشكل: حيث ان الطالبة بلغت بالحكم بتاريخ 2022/2/10، وبادرت الى استئنافه بتاريخ 2022/02/24، أي داخل الاجل القانوني، واعتباراً لكون الطعن مستوف لباقي الشروط القانونية فهو مقبول.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم التحكيمي ان المطلوبة شركة (T.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال تذييل القرار التحكيمي الصادر عن الهيئة التحكيمية بتاريخ 2021/07/14 والمكونة من نعيم (س.) وكمال (ح.) ومحمد (ب.) والقاضي بالتحكم على شركة (A.) والسيد جون (ش.) بصفته كفيلاً بأن يؤدي للمدعية شركة (T.) مبلغاً قدره 1.000.000,00 درهم كتعويض عن جبر الضرر مع الأمر بإفراغ شركة (A.) من المحل المملوك للمدعية مع غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير والحكم على السيد جون (ش.) بصفته كفيلاً تضامنياً مع التنازل عن الدفع بالتجريد أو القسمة مع الأمر بفسخ الاتفاق ورفض طلبات المدعى عليهم وتحميلهم الصوائر والأتعاب المتعلقة بالتحكيم. وأدلت نسخة أصلية من قرار التحكيم وترجمتها ونسخة من شرط التحكيم واحكام ونسخة إيداع المقرر التحكيمي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها والتي صرحت من خلالها بأن رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط غير مختص وأضاف بأن السيد جون (ش.) قدم للمغرب قصد القيام بنشاط صناعي وأسس شركة (A.) وتعاقد مع شركة (D.) التي أكرت لشركته جزءاً من العقار الذي تكريه من شركة (T.) وتم إبرام عقد كراء من الباطن وذلك بموافقة المدعية مالكة العقار وبذلك يكون مجرد مكزية من الباطن وأنها كانت تؤدي واجبات الكراء للمكزية الأصلية بدليل أنه لم يسبق لها مطالبتها بأداء واجبات الكراء مع العلم أنها لم تتعاقد معها وأن توأجدها نتيجة عقد كراء من الباطن ومع ذلك طالبتها بالأداء والإفراغ وأثناء المسطرة تم إبرام اتفاق بين الطرفين على أن تشتري العقار وأن تعهدها بذلك يبقى لغاية 15 يناير 2011 وبمرور هذا التاريخ يصبح التعهد غير ذي موضوع وفي حالة عدم تحقق البيع وعدم وجود أي حل بديل فإنها تعتبر محتلة بدون سند ولا قانون وعليها إرجاع العقار وفي حالة عدم نجاح الوساطة اتفق الطرفان على اللجوء للتحكيم وكان المفروض ان يتم إبرام عقد البيع قبل الأجل المحدد إلا ان المالكة تخلفت عن الإداء للموثق برفع اليد والتبرئة عن إدارة الضرائب وبذلك تكون قد تعمدت عدم أداء الضرائب لوضعها في وضع المحتل بدون سند ولا قانون وبذلك فإن اللجوء للتحكيم يستوجب وجود نزاع غير قابل للحل والحال أن الأمر خالف ذلك وأن مشكلة بيع العقار يمكن حلها عن طريق تسوية الشركة وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب ومع ذلك فإنها لجأت لمسطرة التحكيم وأضافت بأن الحكم التحكيمي صدر مخالفاً للنظام العام وذلك باعتماده اللغة الفرنسية دون العربية مع العلم المحكمين مغاربة وهيئة الدفاع مغربية ودستور البلاد ينص على وجوب استعمال اللغة العربية ثم أنها قبلت انتصاب الأستاذ كريم (ع.) ممثلاً ومؤازراً لشركة (T.) من غير أن يكون له الصفة وبذلك تكون قد أصدرت حكماً معرضاً للبطلان ثم تبين أنه محامي بفرنسا وأنه انتصب كمحامي للدفاع عنها رغم أنه ليس كذلك بالمغرب وفي غياب التوكيل فإن الحكم الصادر يكون غير قانوني، والتمست رفض طلب المدعية الرامي إلى تذييل الحكم بالصيغة التنفيذية. وبعد تعقيب المدعية صدر الحكم القاضي بالتذييل.

أسباب الطعن في بطلان التحكيم حيث يتمسك الطاعنان بأنهما أثناء جريان مسطرة التحكيم وقبل أن تشرع الهيئة في النظر في جوهر النزاع التمس منها التصريح بعدم اختصاصها للنظر في دعوى شركة تاريكت سارل بعلة أن شرط التحكيم الوارد في الفصل 5 من اتفاق 2010/11/5 باطل لمخالفته مقتضيات الفصل 317 من قانون المسطرة المدنية، إذ أنه لم ينص على تعيين المحكم أو المحكمين ولا على طريقة تعيينهم، وتبعاً لذلك، تكون هيئة التحكيم التي انتصبت بناءً على طلب شركة (T.) غير مختصة للبت في النزاع كهيئة

تحكيمية في غياب شرط تحكيم قانوني وسليم، سيما وأن الفصل 317 من ق.م.م، ينص على أنه « يجب، تحت طائلة البطلان » مما يعني أن مقتضيات الفصل المذكور واجبة التطبيق، غير أن هيئة التحكيم ردت دفعهما بكون محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء أصدرت قراراً بتاريخ 2015/06/10 أحالت أطراف النزاع على التحكيم، وهو الأمر الذي أيدتها في ذلك محكمة النقض من خلال قرارها الصادر بتاريخ 2019/05/23، بالإضافة إلى أمر السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط الصادر بتاريخ 2021/01/26 مجانية الصواب في ذلك، لأن هناك فرق شاسع بين أن يقول القضاء بأن هناك شرط تحكيم يجب على الأطراف احترامه وبالتالي لا يمكن للقضاء العادي البت في النزاع، وبين صحة وقانونية شرط التحكيم، إذ أن دور المحكمة ينحصر في القول إن كان الأطراف اتفقوا أصلاً في عرض نزاعهم على القضاء العادي أم التحكيم، وإن ثبت لها أن هناك اتفاق يقضي بعرض النزاع على هيئة التحكيم، فإنه يتعين عليها التصريح بعدم الاختصاص وإحالة الملف على هيئة التحكيم، لكن إحالة النزاع على هيئة التحكيم لا يمنع أطراف النزاع الطعن في صحة شرط التحكيم سيما وأنه أثناء عرض النزاع على هيئة التحكيم أن يتم الطعن في مدى عدم قانونية شرط التحكيم.

وأن القضاء الذي قضى بإحالة النزاع على هيئة التحكيم لم يقل إن كان شرط التحكيم قانونياً أم لا، لأن ذلك يخرج عن اختصاصه لأن دوره انحصر في القول إن كان هناك شرط تحكيم أم لا. أما قانونيته من عدمه فإنها تعود أساساً إلى هيئة التحكيم أو الرجوع إلى قاضي الموضوع بخصوصه كما ينص على ذلك الفصل 9-327 من ذات القانون، مما يكون معه أمر المحكمين الصادر بتاريخ 2021/05/25 ناقص التعليل الواقعي لانعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني سليم ومعرضاً للبطلان.

كذلك أن الحكم التحكيمي الصادر بتاريخ 2021/07/14 باطل لصدوره خلافاً لقاعدة من قواعد النظام العام والمتمثلة في أن هيئة التحكيم فرضت اللغة الفرنسية على أطراف النزاع دون استشارتهم كما هو واضح من عقد التحكيم المحرر من لدن السادة المحكمين الذين فرضوا اللغة الفرنسية كلغة في مسطرة التحكيم علماً بأن التحكيم داخلي يمارس في المغرب الذي لغته الرسمية هي العربية وأن السادة المحكمين مغاربة كما أن دفاعي الأطراف أيضاً مغاربة بالإضافة إلى أن الفصل 13-327 أوجب أساساً استعمال اللغة العربية في مساطر التحكيم، وهذا يعني أن المبدأ العام هو استعمال اللغة العربية في التحكيم «يجري التحكيم باللغة العربية...» علماً أن دستور البلاد ينص على أن اللغة العربية هي اللغة الرسمية في البلاد وبالتالي ففرض لغة أجنبية وتفضيلها عن اللغة العربية لغة الوطن يعتبر مساساً بقاعدة قانونية آمرة، الشيء الذي يعتبر مخالفة للنظام العام، كما أن ظهير 1965/01/26 الذي فرض التوحيد والتعريب والمغربية نص على وجوب التخاطب والترافع أمام المحاكم باللغة العربية.

وفي هذا الصدد، وجبت الإشارة إلى أنه بمطالعة كل الفصول المنظمة للتحكيم خصوصاً منه الداخلي نجدها تنص على أن المحكم أو المحكمين المعينين للفصل في نزاع معروض عليهم يمارسون عملهم كمحكمة. وأن الهيئة التي يكونها المحكم أو المحكمين تسمى هيئة التحكيم المعبر عنها بشكل أوضح باللغة الفرنسية « Tribunal arbitral ». وأن التعبير الوارد في الفصل 5 من ظهير 1965 جاء عاماً لم يميز بين هيئة التحكيم والمحاكم العادية.

وأنه من حق المحكمين تعيين لغة أخرى غير العربية، لكن هذا الإسناد له شروط وإن كانت غير معلنة ظاهرياً إنما يعلم بها ويعمل على احترامها ومراعاتها، فضلاً عن أن الحكم الذي سيصدر عنهم قابل للطعن بالبطلان أمام محكمة الاستئناف (الفصل 36-327 من ق.م.م) مما يفيد أن حكم المحكمين سيوجه إلى المحكمة التي تتبنى اللغة العربية في عملها مما يستوجب ترجمة حكم المحكمين وما قد يشوب هذا الحكم من تحريف إن لم تكن الترجمة سليمة ونفس الشيء يتكرر عند طلب الصيغة التنفيذية لحكم المحكمين. وأنه وإن أعطى المشرع للمحكمين حق تعيين لغة التحكيم فإنه ينتظر منهم ممارسة هذا الحق طبقاً للقانون الجاري به العمل بالمغرب ومراعاة للأعراف والضوابط الواجب مراعاتها ولما هو في مصلحة القضية ككل، ومن أجله طالب الطاعنون من هيئة التحكيم أن تكون لغة التحكيم هي اللغة العربية وليس الفرنسية كما فرضت ذلك هيئة التحكيم.

أيضاً قبلت هيئة التحكيم انتصاب الأستاذ كريم (ع.) ممثلاً ومؤازراً لشركة (T.) من غير أن تكون له صفة في ذلك، والحال أن الطاعنين سبق لهما أن أثارا دعواً مفاده أن الأستاذ المذكور لا صفة له في تمثيل شركة (T.) كما تنص الفقرة الثانية من الفصل 12-327، لأنه بالرجوع إلى مقال شركة (T.) وكذا إلى الحكم التحكيمي ليس هناك أي إشارة تفيد أنه مخول له قانوناً لتمثيل شركة (T.). فمادام أنه

أجنبي عن النزاع وانتصب ممثلاً لشركة (T.) فإنه ملزم بالإدلاء بتوكيل خاص يؤهله تمثيل المدعية كما جاء في الفصل 34 من قانون المسطرة المدنية، وبالتالي يتضح من المقال الافتتاحي الموجه إلى هيئة التحكيم أن المتحدث باسم شركة (T.) والمدافع عنها هو السيد كريم (ع.) دون الإفصاح عن هويته المهنية، وأنه بعد بحث الطاعنين بخصوصه تبين أنه محام يمارس مهنته بفرنسا ولا يمكن له ممارسة مهنة المحاماة بالمغرب كما هو منصوص عليه في القانون المنظم لمهنة المحاماة بالمغرب، علماً أنه سبق له أن وجه عدة رسائل لهما إما بخصوص إجراء الوساطة أو من أجل تعيين محكم، ووردت في هاتين الرسالتين الإشارة إلى أن باعتهما الأستاذ كريم (ع.)، مما يفيد أنه انتصب كمحام لشركة (T.) للدفاع عنها في الملف المعروض على هيئة التحكيم، إلا أن هيئة التحكيم ردت على الدفع المذكور بأن شركة (L.) الممثلة من لدن السيد كريم (ع.) هي التي تمثل المدعية في مسطرة التحكيم، متناسية أنه كان يتعين سواء على السيد كريم (ع.) أو الشركة التي يمثلها أن يكون لها توكيل خاص لتمثيل شركة (T.) لمسطرة التحكيم، وفي غياب هذا التوكيل لا يكون لا للسيد كريم (ع.) ولا للشركة التي هو ممثلها أحقية تمثيل ومؤازرة شركة (T.) في مسطرة تحكيم في غياب توكيل خاص، ف جاء حكمها غير قانوني وغير معلل ومعرضاً للبطالان.

كما جاء حكم المحكمين ناقص التعليل الواقعي لانعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني سليم لما اعتبر أن شركة (A.) ملزمة بأداء التعويض عن الاحتلال، دون أن تعير الهيئة مصدرته انتباهاً للدفع المثار من لدنهما وتبنت وجهة نظر شركة (T.) رغم كل الحجج التي أدليا بها والتي تفيد أنه إن كان من مقصر في تنفيذ التزاماته فهي شركة (T.) وليس الطاعنين. ومادامت أن هيئة التحكيم بنت كل حيثيات حكمها على مقتضيات اتفاق المؤرخ في 2010/11/05، وأن العقد كل لا يتجزأ وأن البعض منه يكمل الآخر، فالاتفاق المؤرخ في 2010/11/5 تضمن حقوق وواجبات كل طرف، كما أنه لم يمه العلاقة الكرائية التي كانت تربط الطاعنين بالمكربة الأصلية، وأنه كان على هيئة التحكيم أن تبت في النزاع بصفة قانونية وعادلة مادام أنهما أوضحا بما فيه الكفاية على أن سبب عدم إبرام عقد البيع بشأن العقار عدد 20/20 (...)/ يعود لشركة (T.) التي رفضت تسوية وضعيتها تجاه إدارة الضرائب، وهو الأمر الذي تؤكد شهادة الموثق الأستاذ إيلي (و.)، وأنه تبعاً لذلك، فإن شركة (A.) صارت مشترياً للعقار عدد 20/20 (...)/ يوم إبرام اتفاق 2010/11/5، وأنها لئن التزمت في إطار اتفاق 5 نونبر 2010 على أدائها لشركة (T.) تعويضاً عن الاحتلال مبلغه 60.000,00 درهم في الشهر ابتداء من 15 يناير 2011 إلى غاية تحرير الأماكن المعتمرة، فإن الأداء المذكور لا يتحقق إلا إذا لم تشتت الطاعنة العقار المكترى أو أن عدم سبب إتمام إجراءات بيع العقار يرجع لها، ولأجل ذلك نصت الفقرة الأولى من الصفحة الأخيرة من اتفاق 2010/11/5 على أن أداء مبلغ 60.000,00 درهماً لشركة (T.) يبتدئ بتاريخ 2011/01/15.

وكما هو واضح من الفصل 2 من اتفاق 2010/11/5 الفقرة الثالثة منه، فإن أجل إبرام عقد البيع بين الطاعنة وشركة (T.) بشأن العقار المكترى موضوع الرسم العقاري عدد 20/20 (...)/ حدد في أجل 2011/01/15، وفي هذا الصدد، وجبت الإشارة إلى أن الطاعنة أعلنت عن رغبتها في شراء العقار الذي تعتمره على وجه الكراء، فتقدم كل من ممثل البائعة وممثل المشتري لدى الأستاذ إيلي (و.) الموثق بالرباط الذي تحوز بوثائق العقار المراد بيعه وبهوية المتعاقدين وأنجز عقد البيع وأنه وإتمام البيع كان يتعين على شركة (T.) تصفية وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب التي حجزت الواجبات الكرائية بين يدي الطاعنة عدة مرات.

وأنه لغاية اليوم لم تتمكن شركة (T.) من الحصول على تبرئة من إدارة الضرائب الأمر الذي نتج عنه تأجيل عملية التوقيع على عقد البيع المحرر من لدن الموثق إيلي (و.)، وبالتالي فإنها ليست هي المسؤولة عن عدم التوقيع على عقد البيع بشأن العقار عدد 20/20 (...)/، لأنها التزمت بشراء العقار المكترى ونفذت ما التزمت به حيث أدت الواجبات الكرائية الحالية وأوجدت ثمن الشراء وتقدمت لدى الموثق إيلي (و.) للتوقيع على العقد، كما التزمت شركة (T.) ببيع عقارها إلى الطاعنة من غير أية رجعة وهو خال من أي تحمل أو تقييدات، ومادام أن البيع المانع إبرامه بين الطرفين لم يتم لعدم تسوية هذه الأخيرة لوضعيتها مع إدارة الضرائب قصد تمكينها من رفع اليد والتبرئة عن مالها في ذمتها، وهو الأمر الذي يؤكد الموثق الأستاذ إيلي (و.) في شهادته فإن الفقرة ما قبل الأخيرة من الفصل 2 من اتفاق 2010/11/5 هي التي تنظم العلاقة بين الطرفين في حالة عدم إبرام عقد البيع بنهاية 2010/01/15، والتي تفيد أن طرفي العقد اتفقا فيما بينهما على أنه في حالة ما إذا لم يتحقق البيع لأسباب لا تعود للأطراف، يمكن تمديد أجل إبرام البيع لفترة 6 أشهر ابتداء من تاريخ 2011/01/15 لإيجاد تسوية بديلة. وأنه في حالة ما إذا لم يتم التوصل إلى حل في 6 أشهر، فإن شركة (A.) تعتبر محتلة بدون قانون

ويتعين عليها إرجاع المحل المكترى إلى مالكته داخل أجل 6 أشهر وهو خال من كل تحملات.

وهذا يعني أن إمكانية اعتبار العارضة محتلة بدون قانون وإمكانية إرجاع العين المكراة إلى شركة (T.) رهين بأن يكون البيع لم يتحقق لأسباب لا تعود لأحد طرفي الاتفاق، وأنه إذا كان عدم إبرام عقد البيع راجع لأحد طرفي العقد فإنه لا يمكن تحميل الطرف الآخر نتائج عدم احترام المتعاقد معه لتعهداته. وهذا يعني أنه إذا كانت شركة (T.) قد تخلت عن تسوية وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب الشيء الذي نتج عنه عدم إتمام البيع موضوع العقار عدد 20/(...) المقرر إبرامه بينها وبين الطاعنة فإنه لا يمكن تحميلها وزر ما صنع ممثل شركة (T.) □ علماً أن ممثلها استخلص من الطاعنة مبلغ 3.000.000,00 درهم كواجبات كرائية يوم إبرام اتفاق 2010/11/5.

وبالرجوع إلى الفقرة ما قبل الأخيرة من الفصل 2 من اتفاق 2010/11/5 فإننا نجد على أنها تنص على أنه إذا لم يتحقق البيع لأسباب لا تعود للمتعاقدين وبالتالي لن يتحقق البيع بتاريخ 2011/01/15 فإن للأطراف أجل 6 أشهر من تاريخ 2011/01/15 لإيجاد تسوية حبية بديلة. وإذا لم يتوصل الأطراف لحل بعد هذا الأجل فإن شركة (A.) تكون محتلة بدون سند ولا قانون، مما يفيد أن الآجال المتحدت عنها بعد تاريخ 2011/01/15 والجزاء المترتبة عن عدم إبرام عقد البيع، لا تطبق إلا في حالة واحدة وهي أن لا يكون سبب عدم إبرام العقد يعود لأحد الأطراف، ومؤداه أن الفقرة ما قبل الأخيرة من الفصل 2 من اتفاق 2010/11/5 حددت شروط التعاقد والجزاء المترتبة عن عدم احترام أحد الأطراف للالتزامات.

ومادامت أن الجهة التي أخلت بالتزاماتها التعاقدية وكانت السبب المباشر في عدم إبرام عقد البيع بشأن العقار عدد 20/(...) هي البائعة شركة (T.) التي لم تسو وضعيتها مع إدارة الضرائب وبالتالي حال ذلك دون الحصول على رفع اليد والتبرئة تكون هي السبب المباشر في عدم إبرام عقد البيع موضوع اتفاق 2010/11/5، بل أنها تعمدت عدم تسوية وضعيتها مع إدارة الضرائب وبالتالي هي التي كانت السبب في عدم إبرام عقد البيع بينهما، لأنها لم تمكن الموثق من شهادة رفع اليد والتبرئة مما في ذمتها لفائدة إدارة الضرائب، وبالتالي لا يمكن القول بأن الطاعنة محتلة ولا ملزمة بتمكين شركة (T.) من المحل المكترى، لأنها نفذت منها وهو أداء مبلغ 3.000.000,00 درهم كواجبات كرائية والإعلان عن الرغبة في شراء العقار عدد 20/(...) قبل حلول أجل 2011/01/15، مما يكون معه عدم تنفيذ العقد يعود لشركة (T.) □ تطبيقاً لمقتضيات الفصل 234 من ق.ل.ع وتكون دعواها غير جديدة وغير مرتكزة على أساس قانوني ويكون الحكم على الطاعنة بأداء تعويض قدره 60.000.00 درهم طبقاً للفصل 235 من ذات القانون.

ولإثبات تماطل شركة (T.) عن تنفيذ ما التزمت به أدلت بجدول الضرائب الثابتة في ذمتها والتي هي الملزمة بأدائها كاملة ومسودة عقد البيع التي حررها الموثق إيلي (و.) وشهادة صادرة عن الموثق إيلي (و.) تؤكد أن عدم إتمام إبرام عقد البيع بين العارضة والمدعية الحالية بشأن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 20/(...) يعود لشركة (T.) التي صعب عليها الحصول على رفع اليد من إدارة الضرائب وتحرير العقار المراد بيعه من الحجوز التحفظية التي تنقله وشهادة من إحدى المؤسسات البنكية تؤكد أنها مكنت الطاعنة من قرض مبلغه 8.000.000,00 درهم، سيما وأن شركة (T.) انتظرت 11 سنة قبل طلب التحكيم بشأن موضوع تعلم هي مسبقاً أنها هي المسؤولة عن الوضع الذي آلت إليه العلاقة القائمة بينهما بخصوص موضوع عقد اتفاق 2010/11/05 مع الإشارة أن الطاعنة أعلنت عن رغبتها في شراء العقار المملوك للمستأنف عليها التي أعلنت عن قبولها.

وأنه بحصول إرادة الطاعنة مع شركة (T.) تكون وكأنها أصبحت هي المشتري الفعلية للعقار وما يمكن لشركة (T.) أن تطالب به الطاعنة هو ثمن البيع أي 8.000.000,00 درهم كما جاء في الفصل 19 من ق.ل.ع، لأن عقد البيع عدد 20/(...) أصبح نافذاً في حق الطرفين، مادام أن طرفي العقد اتفقا على كل العناصر الأساسية للالتزام وحيث أن عزوف شركة (T.) عن عدم تنفيذ التزاماتها ألحق عدة أضرار بالطاعنة كما جاء في الفصل 264 من ذات القانون، مما لا محل معه لشركة (T.) في المطالبة بالحكم لها بمبلغ 7.380.000,00 درهم عن ما أسمته بتعويض عن الاحتلال.

وبخصوص ما ورد في الحكم التحكيمي بشأن عدم إعلان شركة (A.) عن رغبتها في شراء العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/(...)، فإن الأمر تجاوز إعلان ممثلها عن رغبتها في الشراء، مادام أن طرفي العقد اختارا الموثق الأستاذ إيلي (و.) لتكليفه بإبرام عقد البيع، وأن هذا

الأخير حرر مسودة في الموضوع، وأن الحضور لدى الموثق يعني أنه استمع للبائع والمشتري وسجل رغبتهما في التعاقد بشأن العقار عدد 20/... مع العارضة كمشتري وشركة (T.) كبائعة، وهو ما يتضح من خلال الفقرة الأولى من الفصل الثاني من اتفاق 2010/11/5 وبالتالي فإن ممثل الطاعنة لم يعلن عن رغبته في شراء عقار المدعية، مادام أن الفقرة 1 من الفصل 2 غنية عن كل مناقشة أو تأويل، سيما وأنها أعلنت عن رغبتها مرة ثانية في شراء العقار عدد 20/...).

ومن جهة أخرى، وعكس ما ورد في الحكم التحكيمي من أن اتفاق 5 نونبر 2010 لم ينص على تقابل إرادة الطاعنة بشأن العقار عدد 20/... مدعياً أن الأمر يتعلق بوعده فردي لشراء العقار، وأنه لو لم يكن هناك تصريح علني وارد في الفقرة 1 من الفصل 2 والذي تضمن اقتراح الإيجاب بالقبول، لتيسر لهيئة التحكيم القول بأن الأمر يتعلق بالإعلان عن وعد انفرادي لا يلزم البائعة في شيء، لكن الأمر خالف ذلك، لا سبيل للقول بأن الاتفاق المذكور انتهى مفعوله ذلك أن مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع واضحة المعاني.

وأن مضمون الاتفاق يظل ملزماً لطرفي النزاع، مادام لا أحد منهما له الحق في فسحه ولا اعتباره لاغياً ولا منقضياً، سيما وأن البائعة لم تقم برفع الحجز التي تنقل العقار المراد بيعه فتكون هي المخلة بالتزاماتها التعاقدية وهي من عطلت إتمام إجراءات البيع كما سبق شرح ذلك، ولذلك، تكون هيئة التحكيم التي حملت الطاعنين مسؤولية عدم تنفيذ مقتضيات اتفاق 2010/11/5 خصوصاً جانب إبرام عقد البيع بشأن العقار المكترى موضوع الرسم العقاري عدد 20/... قد أصدرت حكماً ناقص التعليل الواقعي لانعدامه وفسرت مضمون الاتفاق الموماً له بخصوص إلزامها بأداء واجبات احتلال العقار المكترى تفسيراً خاطئاً.

كذلك جاء الحكم التحكيمي ناقص التعليل الواقعي لانعدامه لما حمل الطاعنة أداء تعويض للمدعية في حدود مبلغ 1.000.000,00 درهماً والحال أن الطاعنين لم يرتكبا أي ضرر في حق شركة (T.) لأنهما نفذتا ما التزما به لإبرام عقد البيع، إلا أن شركة (T.) أخلت بالتزاماتها التعاقدية حيث رفضت تطهير عقارها من الحجز التي كانت تنقله لفائدة إدارة الضرائب، وهو ما يؤكد الموثق إبلي (و.) في كتابه، مما تنعدم معه عناصر الضرر التي تبرر الحكم بالتعويض المذكور، لأن شركة (T.) لم تنفذ ما التزمت به أي بيع عقارها للطاعنة بعد تطهيره من التقييدات المثقل به، والتي إن كانت قد أحجمت عن أداء واجبات استغلال العقار المكترى فلأنها صارت مشتريه له، وبالتالي ما يمكن لها أداءه للمستأنف عليها هو ثمن البيع أي مبلغ 8.000.000,00 درهماً، وبالتالي فإن هيئة التحكيم التي قضت عليها بالإفراغ من العين المكراة تكون قد أصدرت حكماً غير معلل مما يعرضه للبطلان.

وبخصوص ما ورد في الحكم التحكيمي من أن الطاعنين يتحملان تكاليف المصاريف التي أنفقتها المدعية وكذا مصاريف المسطرة، فإن هيئة التحكيم تبنت موقف المستأنف عليها جملة وتفصيلاً ولم تكن جادة في مضمون حكمها لأن الطاعنة ليست هي من سعت في إحداث نزاع مع شركة (T.). فأساس النزاع هو أن شركة (T.) التي أخلت بالتزاماتها التعاقدية الواردة في اتفاق 2010/11/5. وأنه إن كانت شركة (T.) قد التزمت ببيع عقارها المكترى إلى شركة (A.) فإنها لم تنفذ ما التزمت به.

كما أنها التزمت ببيع عقارها وهو خال كل التحملات، علماً أن الطاعنة نفذت كافة التزاماتها من أداء مبلغ 3.000.000,00 درهم لفائدتها كواجبات كرائية من أجل تسوية وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب، إلا أنها لم تفعل، وبالتالي فإن هيئة التحكيم التي حملت الطاعنة المصاريف، تكون قد أصدرت حكماً غير معلل ومعرض للبطلان، مما يتعين معه التصريح ببطلان الأمر عدد 1 الصادر بتاريخ 2021/5/25 والحكم التحكيمي الصادر بتاريخ 2021/7/4 وكذا الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/11/17 في الملف عدد 2021/8101/5294، فالأمر بسيط ولا يحتاج إلى تأويل، فهناك اتفاق 2010/11/5 يقضي بتفويت العقار المكترى إلى العارضة بمبلغ 8.000.000,00 درهماً وهو الأمر الذي نفذته العارضة، وبعد التصدي الحكم أساساً بعدم اختصاص هيئة التحكيم للنظر في دعوى المدعية واحتياطياً بعدم قبولها واحتياطياً جداً رفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر. وأرفقتا المقال بأربعة أحكام والإعذار والكتاب الموجه إلى المفوضة القضائية.

وبجلسة 2021/03/17 أدلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بذاكرة جوابية تعرض فيها أن الطاعنين عنونا مقالهما بمقال يرمي إلى بطلان مقرر تحكيمي، وبالتالي كان من المفروض أن يحصر طعنهما ضمن مقتضيات الفصل 36-37 من ق.م.م، الذي حدد حالات

البطلان والتمثلة في صدور الحكم التحكيمي في غياب اتفاق التحكيم أو إذا كان اتفاق التحكيم باطلاً، أو إذا صدر الحكم بعد انتهاء أجل التحكيم، والحال أن شرط التحكيم صريح وتم التصريح بصحته بمقتضى أحكام وقرارات مسترسلة، أو إذا تم تشكيل الهيئة التحكيمية أو تعيين المحكم المنفرد بصفة غير قانونية أو مخالفة لاتفاق الطرفين، وكذا إذا بتت الهيئة التحكيمية دون التقيد بالمهمة المسندة إليها، أو بتت في مسائل لا يشملها التحكيم أو تجاوزت حدود هذا الاتفاق، ومع ذلك إذا أمكن فصل أجزاء الحكم الخاصة بالمسائل الخاضعة للتحكيم عن أجزائه الخاصة بالمسائل الغير الخاضعة له، فلا يقع البطلان إلا على الأجزاء الأخيرة وحدها، حيث أن مهمة المحكم كانت واضحة.

وأنة إذا لم تحترم مقتضيات الفصلين 327-23 (الفقرة 2) و327-24 فيما يخص أسماء المحكمين وتاريخ الحكم التحكيمي والفصل 327-25. وإذا تعذر على أي من طرفي التحكيم تقديم دفاعه بسبب عدم تـبليغه تـبليغاً صحيحاً بتعيين محكم أو بإجراءات التحكيم أو لأي سبب آخر يتعلق بواجب احترام حقوق الدفاع. وإذا صدر الحكم التحكيمي خلافاً لقاعدة من قواعد النظام العام. وأنه في حالة عدم التقيد بالإجراءات المسطرية التي اتفق الأطراف على تطبيقها أو استبعاد تطبيق القانون الذي اتفق الأطراف على تطبيقه على موضوع النزاع.

وأنة بالرجوع إلى مقال الطاعنين، فإنهما لم يتقيدا بحالات البطلان الواردة حصرياً في النص المذكور، بل إن طعنهما جاء عبارة عن إعادة مناقشة الحكم التحكيمي من جديد من حيث حيثياته وتعليقاته، بحيث أن الطاعنين من خلال المقال الحالي، أعادوا نشر النزاع من جديد أمام محكمة الاستئناف وهو أمر لا يخوله لها الفصل 63-327 من ق.م.م، بحيث أن مقالها أقرب ما يكون إلى استئناف الحكم التحكيمي منه إلى الطعن فيه بالبطلان. وإن المقال لا يحمل من الطعن بالبطلان في مقرر تحكيمي إلا العنوان، الشيء الذي يتعين معه عدم قبول الطعن.

وأنة بخصوص الطعن ببطلان الأمر الصادر عن الهيئة التحكيمية بتاريخ 2021/05/25، الذي قضى برفض الدفع بعدم الاختصاص فقد دفع الطاعنان أنه أثناء جريان مسطرة التحكيم، أثاراً دعواً أساسياً والتمساً من الهيئة التحكيمية التصريح بعدم اختصاصها للنظر في دعوى شركة (T.) لعل أن شرط التحكيم الوارد في الفصل 5 من اتفاق 5/11/2010، مخالف لمقتضيات المادة 317 من ق.م.م، والحال إن الهيئة التحكيمية تم تنصيبها لوجود شرط تحكيمي، وأن أحد المحكمين تم تعيينهما من طرف القضاء بعد أن رفض الطاعنان تعيين محكم من جانبهما.

وفيما يخص بطلان شرط التحكيم لكونه لا ينص على تعيين المحكم أو المحكمين ولا على طريقة تعيينهم، فقد سبق للهيئة التحكيمية أن ردت طبقاً لما يمليه الفصل 327-9 من ق.م.م. كما أنها لم تكتف بما تمسكت به العارضة للقول بأن شرط التحكيم الوارد في الفصل 5 من اتفاق 2010/11/5، هو شرط صحيح كما ذهب إلى ذلك الطاعنان، بل إن صحة شرط التحكيم أصبح محسوماً، بعد أن سبق للطاعنة أن طعنت فيه أمام القضاء، بحيث أصدر هذا الأخير كلمته بمقتضى قرار نهائي قضى بصحة شرط التحكيم.

وبخصوص الرد على الطعن ببطلان الأمر الصادر عن الهيئة التحكيمية بتاريخ 2021/05/25، الذي قضى برفض الدفع بعدم الاختصاص، فإن استناد الطاعنان للمطالبة ببطلان شرط التحكيم الوارد في الفصل 5 من الاتفاق المبرم بتاريخ 5 نونبر 2010، إلى مقتضيات الفصل 317 من ق.م.م، بدعوى أن شرط التحكيم الوارد فيه لم ينص لا على تعيين المحكم أو المحكمين ولا على طريقة تعيينهم، فإن اللجوء إلى اللغة الفرنسية كلغة للتحكيم فإنه فضلاً عن عدم ترتيب أي جزاء عن مخالفتها وفقاً للفصل المذكور، فإنه من مصلحة الطاعن بصفته كفيل لشركة (A.) لكونه من جنسية فرنسية ولا يمكنه الدفع بتضرره من جراء مسطرة التحكيم باللغة الفرنسية طبقاً للقاعدة « لا بطلان بدون ضرر »، كما أن العقد الذي فرض التحكيم بين الأطراف كان باللغة الفرنسية.

وبخصوص قبول هيئة التحكيم انتصاب الأستاذ كريم (ع.) ممثلاً ومؤازراً لشركة (T.) من غير أن تكون له صفة في ذلك، فإنه بالرجوع إلى مقال العارضة وكذا إلى الحكم التحكيمي، فإنه ليس به أي إشارة للسبب المعتمد من قبل الطاعنين من أجل المطالبة ببطلان شرط التحكيم كما أنه لا يسعفهما، لأنه لا بطلان بدون ضرر وفقاً للقاعدة الفقهية بحيث أنهما ارتضيا اللجوء إلى مسطرة التحكيم.

ومن جهة أخرى فبالرجوع إلى قانون المسطرة المدنية، فإنه يشير إلى كيفية تحديد الهيئة التحكيمية في عدم تعيينها مسبقاً وبالتالي فإن عدم تحديد المحكم لا يمكن أن يرتب أي جزاء. وأنه قضت محكمة النقض أن عدم الاتفاق على تعيين محكم لا يعطل شرط التحكيم وتبقى الجهة المختصة لتعيين محكم بديل هو رئيس المحكمة المختصة بناء على طلب أي من الطرفين واستندت في ذلك على الفصلين 327-4 و 327-5 من القانون 08-05 وأنه لا يمكن للطاعنين المطالبة ببطان شرط التحكيم بعد أن وجهت لها العارضة إنذاراً بتعيين محكم، فضلاً عن أن مسألة صحة شرط التحكيم أصبحت محسومة بمقتضى قرار نهائي والذي يشكل قرينة قانونية على الوقائع التي تضمنها وبت فيها.

وبخصوص الرد على بطلان الحكم التحكيمي الصادر بتاريخ 2021/7/14 لصدوره خلافاً لقاعدة من قواعد النظام العام حيث اعتبرت المدعى عليها أن الحكم التحكيمي الصادر بتاريخ 2021/7/14 معرض للبطلان لصدوره خلافاً لقاعدة من قواعد النظام العام، والمتمثلة في أن هيئة التحكيم فرضت اللغة الفرنسية على أطراف النزاع دون استشارتهم كما هو واضح من عقد التحكيم علماً أن التحكيم داخلي يمارس في المغرب لغته الرسمية هي العربية وأن السادة المحكمين هم مغاربة كما أن دفاع الأطراف هم أيضاً مغاربة بالإضافة إلى أن الفصل 13-327 أوجب أساساً استعمال اللغة العربية في مساطر التحكيم، فإنه مردود وتبقى محاولة الاستشهاد بنصوص عامة فإنها لا تنطبق على النازلة منها الفصل 5 من ظهير 1965 والذي يتعلق بالتقاضي أمام المحاكم وليس أمام الهيئات التحكيمية تفيد أن الأستاذ كريم (ع.) مخول لتمثيل العارضة وأنه ملزم بالإدلاء بتوكيل خاص يؤهله لتمثيل العارضة طبقاً للفصل 34 من ق.م.م.

وإن هذا السبب من أسباب الطعن وبغض النظر عن أنه لا يندرج ضمن حالات البطلان المنصوص عليها قانوناً، فإن الفصل المحتج به ينطبق على التمثيل أمام المحاكم، كما هو واضح من صياغته ولا ينطبق على المسطرة أمام الهيئات التحكيمية، وهو الأمر الذي أكدته الفصل 12-327. كما أنه ومن جهة أخرى، فقد ذهب المدعى عليها على أنه لو تم اعتبار جدلاً أن الأستاذ كريم (ع.) انتصب مؤزراً لشركة (T.) كي يدافع عن مصالح العارضة كمحام لا يحتاج إلى توكيل خاص، فإنه غير مسموح له قانوناً بذلك استناداً إلى المادة 32 من القانون المنظم لمهنة المحاماة، وأنه لم يفصح عن هويته المهنية وأنها قاما يبحث بخصوص دفاع خصمها، فتبين أن كريم (ع.) محام يمارس مهنته بفرنسا وبالضبط بمدينة ليون وانطلاقاً من هذا الأمر، فإنه لا يمكن للأستاذ كريم (ع.) ممارسة مهنة المحاماة بالمغرب، كما هو منصوص عليه في القانون المنظم لمهنة المحاماة بالمغرب، فإن الدفع المذكور ينم عن سوء نية في التقاضي، لأن طلب التحكيم لم يتم تقديمه من طرف الأستاذ كريم (ع.) كمحام.

وبخصوص الرد على الدفع بكون حكم المحكمين صدر ناقص التعليل الواقعي لانعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني سليم لما اعتبر أن شركة (A.) ملزمة بأداء التعويض عن الاحتلال حيث اعتبر الطاعنان أن هيئة التحكيم لم تعر وعياً للدفع المثار من طرفها وتبنت وجهة نظر العارضة رغم كل الحجج التي أدليا بها والتي تفيد أنه إن كان من مقصر في تنفيذ التزاماته فهي شركة (T.) وليس هما، بحيث إنهما أوضحاً بما فيه الكفاية على أن سبب عدم إبرام عقد البيع بشأن العقار عدد 21/21 (...) يعود للعارضة التي رفضت تسوية وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب، وأنه حقاً التزمت في إطار اتفاق 5 نونبر 2010، على أدائها للعارضة تعويضاً عن الاحتلال مبلغ 60.000 درهم في الشهر ابتداء من 15 يناير 2011 إلى غاية تحرير الأماكن المعتمرة، لكن أداء هذا المبلغ للعارضة لا يتحقق إلا إذا لم تشتت الطاعنة العقار المكتري أو أن سبب عدم إتمام إجراءات بيع العقار يرجع لها، وأنها أعلنت عن رغبتها في شراء العقار الذي تعتمره على وجه الكراء وأنه تم إنجاز مسودة العقد، إلا أنه وإتمام البيع كان يتعين على الطاعنة تصفية وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب، وأنه لغاية اليوم لم تتمكن الطاعنة من الحصول على تبرئة من إدارة الضرائب، الشيء الذي ينتج عنه تأجيل عملية التوقيع عن عقد البيع، فإن الدفع المذكور لا يستند إلى أساس، إذ أنه إن كان من حق شركة (A.) الدفع بدفوع قانونية تهم شرط التحكيم والتمثيل أمام الهيئة التحكيمية والتي تبقى موضوع نقاش على الرغم من وهانتها، فإنه وحسماً لكل نقاش تدلي العارضة بشهادة صادرة عن إدارة الضرائب تبرز بشكل جلي سلامة وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب.

كما اعتبرت الطاعنة أنه منذ إبرام اتفاق 2010/11/05، وهي تتواجد في العقار المكتري بصفة قانونية كمشتري له مادام أنه ولغاية اليوم لم يتم فسخ هذا الاتفاق، وأن عدم إبرام عقد رسمي يجسم هذا البيع يعود لتخلف العارضة عن تسوية وضعيتها مع إدارة الضرائب، فإن شركة (A.) لم تدل بما يفيد إتمام البيع، الذي لا يتم تجسيده إلا بواسطة عقد بيع نهائي، وإن عقد البيع النهائي هي الوثيقة الوحيدة التي

تمكن شركة (A.) من القول أنها أصبحت مالكة للعقار. وأنه في ظل عدم إتمام البيع وبغض النظر عن المتسبب في ذلك، فإن شركة (A.) لا يمكن اعتبارها مالكة للعقار ويبقى من واجبها أداء مقابل احتلالها لذلك العقار. وأنه سبق للطاعنة أن تقدمت بدعوى رامية إلى إتمام البيع انتهت برفض طلبها كما هو ثابت من الأحكام المدلى بها. وإن وعد شراء لا يعتبر بيعاً ولا ينقل ملكية العين المكراة، وبالتالي فإن القضاء بتعويض عن احتلال العقار من طرف الهيئة التحكيمية يبقى معطلاً وقانونياً.

وبخصوص ما ورد في الحكم التحكيمي بشأن عدم إعلان شركة (A.) عن رغبتها في شراء العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/20 (...), واعتبرت شركة (A.) أن الأمر تجاوز إعلان ممثلها عن رغبته في شراء العقار ذي الرسم العقاري المذكور مادام أن طرفي العقد اختارا الموتق إبلي (و.) لتكليفه بإبرام عقد البيع وأن هذا الأخير حرر مسودة في الموضوع. وأنه مع العلم أن الفقرة الأولى من الفصل الثاني من اتفاق 2010/11/5، تنص على أن شركة (A.) وكل شركة التي قد تحل محلها، تعد بشراء من شركة (T.) وهو ما قبلته هذه الأخيرة بصفة لا رجعة فيها، وأنه لا حاجة للقول بأن ممثلها لم يعرب عن رغبته في شراء عقار العارضة، وإن هذا السبب كسابقه لا يستند على أساس، لأنه إن نصت الفقرة الأولى من الفصل الثاني من اتفاق 2010/11/5، على أن شركة (A.) التي قد تحل محلها تعد بشراء من شركة (T.) وهو ما قبلته هذه الأخيرة بصفة لا رجعة، فإن الفقرة الثانية من نفس الفصل فصلت كيفية تفعيل هذه الرغبة في الشراء وذلك من خلال التنصيص على أن شركة (A.) تبلغ للعارضة رغبتها في تفعيل رغبة الشراء، بواسطة رسالة مضمونة لشركة (T.) بالعنوان التالي: **14 RUE (...) 693000 France**.

وإنه في ظل عدم تفعيل الطاعنين لرغبتهم في شراء العقار بواسطة رسالة مضمونة، فإن هذه الرغبة بقيت دفيئة في نفس شركة (A.) ولم تصل إلى علم العارضة، وبالتالي لا يمكن اعتبار الطاعنين مشتريين للعقار.

ومن جهة أخرى فقد ذهبت شركة (A.) إلى أنه عكس ما ورد في الحكم التحكيمي، من كون أن الأمر يتعلق بوعد فردي لشراء العقار ولا يتعلق بتقابل إرادة البائعة وإرادة المشتري، وأن الوعد بالبيع لا يظل ملزماً لطرفي النزاع مادام لا أحد منهما له الحق في فسخه ولا اعتباره لاغياً، كما ذهبت إلى ذلك الطاعنة ولذلك لا سبيل للحديث بأنها أخلت بالتزاماتها، لما رفضت أداء مبلغ 60.000 درهم تعويض عن اعتمارها للمحل المكتري، في حين أن العارضة هي من أخلت بالتزاماتها بإحجامها عن رفع الحجز المثقل بها العقار عدد 20/20 (...) وذلك بتسوية وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب، فإن هذا الدفع مردود لأن بنود العقد متى كانت صريحة امتنع عن تأويلها، بحيث أن العقد المذكور هو عبارة عن وعد أحادي الجانب بدليل تضمنه لعبارة « Le Promettant » كما يستشف من الوثيقة المذكورة بشكل بارز في الفقرة الأولى منها عبارة « qui accepte la dite promesse » كما تضمن شروطاً واقفة « Conditions Suspensives ».

أما ما ذهبت إليه الطاعنة من كون مضمون اتفاق 5 نونبر 2010، يظل ملزماً لطرفي النزاع مادام لا أحد منهما له الحق في فسخه ولا اعتباره لاغياً ولا منقضياً بخلاف ما ذهبت إليه الهيئة التحكيمية فإن المقتضيات القانونية المنظمة للفسخ تخول ذلك، مادام أن الفسخ هو الجزاء القانوني لإخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، ذلك الإخلال بأداء الواجبات الكرائية من طرف الطاعنة لا يمكن إنكاره ولم يثبت الطاعنان بما يخالفه ومن ثمة فإن الهيئة التحكيمية لم تعمل إلا على إعمال المقتضيات القانونية للفسخ، وبالتالي لا مجال للبحث عن إخلال العارضة بإحجامها عن رفع الحجز المثقل بها العقار عدد 20/20 (...), وذلك بتسوية وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب وذلك بغض النظر عن إدلائها بما يخالف هذا الزعم.

وبخصوص كون الحكم التحكيمي جانب الصواب بإعطاءه تفسيراً خاطئاً لمضمون اتفاق 2010/11/05 بخصوص إلزام الطاعنين أداء واجبات احتلال العقار المكتري حيث ذهبت الطاعنة إلى أنه من بداية المقال، وهي توضح بكل الحجج أن شركة (T.) أخلت بالتزاماتها التعاقدية بإحجامها عن إتمام عقد البيع بشأن العقار المذكور من غير أن يكون هناك مانع جدي يحول دون ذلك، وبإصرارها الغير المبرر تمتنع عن تنفيذ ما التزمت به في اتفاق 2010/11/05، وذلك برفع الحجز التي تثقل العقار والمنجزة من لدن إدارة الضرائب وبالتالي فإنها لا تتحمل مسؤوليتها تأخر إتمام البيع وإلزامها بأداء 60.000 درهم كتعويض عن الاحتلال وأن اعتبار أن هيئة التحكيم تكون ملزمة بإصدار حكم أساسه العدل والإنصاف، تكون قد أصدرت حكماً غير معطل لما اعتبرت أن الطاعنين ملزمين بأداء واجبات الاحتلال

للعقار المكتري والحال أن شركة (A.) مشترية للعقار يوم إبرام اتفاق 2010/11/05، وأنها لم تؤد ولو وجيبة كرائية واحدة منذ بداية سريان عقد الكراء.

كما أنها تنهج نهجاً غريباً في اعتبار أنها غير ملزمة بأداء الكراء، محاولة الربط بين ذلك وعدم إتمام عقد البيع. وأن ما يتجاهله الطاعنان عنوة هو أن وعد الشراء مقترن حسب الفصل 3 من الاتفاق بشرط واقف على عاتق الطاعن، والذي بموجبه سيلزمهما أن يتحصلا على قرض بنكي مع التنصيص على أنه في جميع الأحوال، سواء تم الحصول على القرض أم لا سيصبح الوعد بالشراء لاغياً في تاريخ 15 يناير 2011، إذا لم يتحقق البيع ولم يؤد داخل الأجل. وأنه بالرجوع إلى نفس الاتفاق فقد اشترط أن تبلغ شركة (A.) نيتها لقبول خيار الشراء بواسطة البريد المضمون مبعوث إلى شركة (T.) كما تم إقران الوعد بالشراء بأجل كان صالحاً إلى غاية 15 يناير 2011، وهو التاريخ الذي سيصبح لاغياً كما ترتئيه شركة « (T.) ».

وإن الملف خال من أي وثيقة تعبر من خلالها الطاعنة عن نيتها في قبول خيار الشراء بواسطة البريد المضمون إلى « جون (ش.) »، في التاريخ المنصوص في الاتفاق، وبالتالي فإنها من يتحمل عدم إبرام البيع وليس العارضة. وأدلت الطاعنة بحزمة من الوثائق لإثبات تماطل العارضة عن تنفيذ ما التزمت به تفنדהا الوثيقة الصادرة عن إدارة الضرائب المدلى بها رفقة هذه المذكرة التي تثبت براءة ذمة العارضة من أية ضريبة. وإن الطاعنة تتشبث بشهادة صادرة عن الموثق إيلي (و.) للقول بعدم حصول العارضة على الإبراء الضريبي وهي شهادة مؤرخة في 24 يوليو 2014، في حين أن الوثيقة الصادرة عن إدارة الضرائب التي تثبت خلو ذمة العارضة من أي ضرائب مؤرخة في 2015/02/17، وهو ما يثبت للمرة الألف سوء تقاضي بسوء نية، بحيث تتشبث بوثيقة سابقة وتتجاهل وثيقة لاحقة تثبت عكس الوثيقة الأولى.

كما أن الشهادة المذكورة تثبت كما هو واضح من مضمونها أن طرفيها لم يوقعا على أية وثيقة أمام الموثق المذكور سواء كان وعداً بالبيع أو عقد بالبيع. وبخصوص كون الحكم التحكيمي صدر ناقص التعليل الواقعي لانعدامه، لما جعل الطاعنة أداء تعويض للعارضة في حدود مبلغ 1.000.000,00 درهم حيث استغرب الطاعنان من قضاء هيئة التحكيم للعارضة بتعويض قدره 1.000.000,00 درهم، والحال أنهما لم يرتكبا أي ضرر في حق العارضة بحيث أنهما نفذتا ما التزما به لإتمام عقد البيع، إلا أن العارضة أخلت بالتزاماتها التعاقدية حيث رفضت تطهير عقارها من الحجوز التي كانت تنقله لفائدة إدارة الضرائب. وإن هذا الدفع يشكل تكراراً مملأً لما سلف بسطه من طرف الطاعنين، بحيث أدلت العارضة بما يفيد براءة ذمتها اتجاه إدارة الضرائب بشهادة حديثة، في حين أن ما يتمسك به الطاعنان هي شهادة الموثق صادرة في تاريخ سالف عن شهادة إدارة الضرائب وبالتالي فإن هذه الأخيرة تجب شهادة الموثق إيلي (و.).

كما يتساءل الطاعنان عن عناصر الضرر الذي تكون قد ارتكبهت في حق العارضة للحكم لها بتعويض قدره 1.000.000,00 درهم، فإن وعد بالبيع لا يفيد شراء الطاعنة للعقار كما سلف ذكره. أما عن التعويض فسنده عدم أداء الواجبات الكرائية في حينها التي تبقى على عاتق الطاعنة مادام أنه لم يتم فسخ عقد الكراء وهو ما أدى إلى شل حركة العارضة وعدم حصولها على أي مدخول مع العلم أن مورد العارضة هو كراء المحل موضوع الدعوى، وكذا في استمرار شركة (A.) في شغل محلها إلى غاية يومه بدون وجه حق وذلك بالرغم من قضاء الحكم التحكيمي بإفراها منه.

كما أنها لم تقدم أي عرض حقيقي لثمن الشراء ويبقى بالتالي كل ما ساقته لا يستند إلى أساس، وأن حصولها على قرض بنكي لا يسعفها. أما فيما يخص ما ذهب إليه الطاعنان من أصل النزاع هو مدى تنفيذ الأطراف اتفاق 2010/11/5، وتحديد الجهة التي امتنعت عن تنفيذه، فقد سبق للعارضة أن أدلت بشهادة تثبت سلامة وضعيتها الضريبية وهي شهادة لاحقة عن شهادة الموثق دون شهادة الإدارة الضريبية وهو ما يثبت مرة أخرى الكيفية الانتقائية التي يتعامل معها الطاعنان مع وثائق الملف. وإنه بخلاف ما ذهب إليه الطاعنان، فإن اتفاق 2010/11/5 لم يعد ساري المفعول مادام أنه يبقى ساري المفعول إلى غاية 15 يناير 2011 وهو التاريخ الذي سيصبح فيه الوعد لاغياً، وإن شهادة الموثق جاءت لاحقة لهذا التاريخ، مما لا محل معه لتمسكها بمقتضيات الفصل 491 من ق.ل.ع، مادام أن الأمر لا يتعلق بعقد بيع وإنما بوعد بالشراء تم فسخه لتحقيق الشرط الفاسخ.

كما أنه بالرجوع إلى الاتفاق فقد تضمن شرطاً واقفاً هو أداء المشتري لمبلغ 8.000.000 درهم خلال أجل أقصاه 10 أبريل 2011 الذي يمثل باقي ثمن البيع. وإن الاتفاق لا يخول للطاعنين ملكية العقار مع ذلك فإن هذين الأخيرين يمحران دفوعاتهما على أساس أنهما أصبحا مالكيين للعقار. وإن الفصل 3 أشار إلى شكلية معينة وهي تبليغ شركة (A.) نيتها في قبول خيار الشراء بواسطة البريد المضمون ومبعوث به إلى شركة (T.) في العنوان التالي: **جون شارل 14 عنقة تارونتيير 69300 كالوير فرنسا**. وأنه طالما أن شركة (A.) لمن تقبل خيار الشراء وفق الشكليات المنصوص عليها في الفصل الثاني من الاتفاق، فإنها لا يمكن إجبار العارضة على بيع العقار ويبقى تقدم الطاعنين بطلب الحصول على قرض بنكي غير مجد ولا يغني عن مراسلة الطاعنة للعارضة بشأن رغبتها في الشراء بواسطة رسالة مضمونة وفقاً لما تم الاتفاق عليه. وإن الحصول على القرض لا يجعل البيع ناجزاً مادام أنه تم الاتفاق على إلغاء الاتفاق بحلول تاريخ 15 يناير 2011، وأنه من غريب الصدف أن تكون الموافقة على القرض بمبلغ 8.000.000,00 درهم لا تحمل أي تاريخ بالرغم من صدورها على مؤسسة بنكية.

وإن تشبث الطاعنين بكونهما أصبحا مالكيين للعقار هو دفع يثير السخرية في ظل عدم إعرابهما عن أية نية شراء العقار بحلول تاريخ 15 يناير 2011، وبالتالي أصبح خيار الشراء لاغياً. وأنه بالرجوع إلى اتفاق 2010/11/05، فإنه لا يفيد في شيء صيرورة ملكية العقار للطاعنة شركة (A.) بحيث إن الفصل 2 من الاتفاق المذكور لا يشير إلى البيع، بل يشير إلى وعد بالشراء « PROMESSE D'ACHAT » بحيث التزمت شركة (A.) بشراء العقار موضوع الرسم العقاري عدد 20/...). ويضيف الفصل المذكور في فقرته الثالثة، أن هذا الوعد يدخل حيز التنفيذ هذا اليوم أي 2010/11/5، ويبقى ساري المفعول إلى غاية 15 يناير 2011، وهو التاريخ الذي سيصبح فيه الوعد لاغياً، إذا ارتأت شركة (T.) ذلك، وفي الحالة التي ترفع خلالها شركة (A.) خيار الشراء لتلتزم شركة **تابركيت** حينئذ ببيع العقار المذكور حسب الشروط المذكورة.

وإنه في ظل عدم إعراب شركة (A.) عن نيتها في الشراء فقد أصبح الاتفاق لاغياً في ظل عدم تحقق الشروط الواقفة، وبالتالي فإن زعم شركة (A.) بأنها أصبحت مشترياً للعقار يوم أبرم الاتفاق المذكور يدخل في خانة الهذيان والتقاضى بسوء نية. كما أن العارضة لم تخل بالتزاماتها، وذلك برفع الحجوز التي تنقل العقار والمنجزة من لدن إدارة الضرائب، والتي تصر عليها شركة (A.) وما فتئت تكررها منذ بداية مقالها إلى نهايته بدليل الوثيقة الصادرة عن إدارة الضرائب نفسها التي تثبت أن وضعية العارضة سليمة اتجاه الإدارة الضريبية. وإن الفصل 3 من الاتفاق جاء مقترناً بشرط واقف على عاتق الطاعنة والذي بموجبه التزمت هذه الأخيرة أن تحصل على قرض بنكي مع التوضيح بأنه في جميع الأحوال سواء تم الحصول على القرض أم لا سيصبح الوعد بالشراء لاغياً في تاريخ 15 يناير 2011، إذا لم يتحقق البيع ولم يؤد داخل الأجل.

وإنه بالرغم من وضوح بنود الاتفاق، فإن الطاعنين يؤاخذان على الهيئة التحكيمية مؤاخذات مجانية من قبيل تبنيها وجهة نظر العارضة من غير تمحيص ولا شيء من ذلك في صلب النازلة، بل إن إصرار الطاعنين على الكذب والبهتان دفع بهما إلى التشبث بدفوع مخالفة للحقيقة فقط لتدعيم موقفهما الهش من قبيل عدم تسوية العارضة لوضعها الضريبي الذي تدحضه وثيقة دامغة صادرة عن الإدارة المعنية، علماً إن شركة (A.) لم تدل بأي عرض حقيقي لثمن الشراء وفقاً لمقتضيات المادة 275 من ق.ل.ع.

وبخصوص كون الحكم التمهيدي صدر ناقص التعليل الواقعي لانعدامه لما قضى إفراغ الطاعنة من العين التي اشترتها بمقتضى اتفاق 2010/11/5 حيث تصر الطاعنة على أنها بمقتضى هذا الاتفاق صارت هي المالكة الوحيدة للعقار المذكور، كما أضافت أن العقد ساري المفعول لغاية اليوم وإن لم يتم تحرير عقد بشأنه وإيداع هذا العقد بالمحافظة العقارية فإن العارضة، رفضت تسوية وضعيتها اتجاه إدارة الضرائب لتحرير العقار من التقييدات الواردة عليه، فإن ملكية الطاعنة للعقار موضوع النزاع لا يوجد إلا في مخيلتها، إذ أنه بالرجوع إلى هذا الاتفاق فقد تضمنت تصفية اللواجبات الكرائية العالقة إلى غاية هذا التاريخ كما تضمن وعداً بالشراء من طرف الطاعنة، وأن الوعد بالشراء ليس مطلقاً، بل متوقف على تبليغ نيتها بالشراء بواسطة رسالة مضمونة موجهة للعارضة وهو ما لم يتم بصفة فعلية، وأنه أصبح لاغياً منذ تاريخ 15 يناير 2011، تطبيقاً للمادتين 2 و 3 من الاتفاق الذين حسبهما كان الوعد بالشراء هذا مقترناً بأجل كان صالحاً إلى غاية 15 يناير 2011.

وإنه بحلول هذا التاريخ، فإن العارضة أصبحت في حل من أي التزام اتجاه الطاعنة، وبالتالي لا يمكن للطاعنة أن تدعي أنها صارت مالكة للعقار بصفة قانونية بحصول اتفاق بإرادة كل من البائعة والمشتري لأن الوعد بالشراء تم بشرط واقف إلا وهو أداء الثمن قبل 15 يناير 2011، وهو ما لم تلتزم به الطاعنة. وأن الطاعنة أصبحت محتلة بدون سند لعقار العارضة ولا تسعفها إبداء رغبتها لغاية اليوم في اقتناء العقار المكتري. وخلافاً لما ذهب إليه الطاعنة فإنه لا يمكنها أن تعتبر نفسها مشترياً للعقار ومالكة له في ظل عدم إبرام عقد نهائي يخول لها صفة المالكة وفي ظل عدم تقييد هذا البيع لدى المحافظة العقارية، وذلك طبقاً للفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري.

وبخصوص ما ورد في الحكم التحكيمي من أن الطاعنين يتحملان تكاليف المصاريف التي أنفقتها حيث ذهبت الطاعنة إلى أنها ليست هي من سعى إلى إحداث نزاع مع العارضة وأن أساس النزاع هو أن شركة (T.) أخلت بالتزاماتها التعاقدية الواردة في اتفاق 2010/11/5، فإنه دفع لا يستند إلى أساس لأنه خلافاً لما ذهب إليه الطاعنة فإن النزاع الأساسي هو عدم أداء الواجبات الكرائية من طرف الطاعنة، وذلك بالرغم من كل المحاولات الحبية وبالرغم من أداء جزء من المخلفات الكرائية بمقتضى بروتوكول اتفاق، إلا أنه بعد هذا البروتوكول عادت الطاعنة إلى عاداتها القديمة وذلك بتخلفها من جديد عن أداء أية وجيبة كرائية منذ 2010/11/5.

كما أضاف الطاعنان أنه لن يكون من مبرر لشركة (T.) عدم تسوية وضعيتها مع إدارة الضرائب مادام أنه فور التوقيع على اتفاق 2010/11/5، توصلت منهما بمبلغ 3.000.000,00 درهم، كواجبات كرائية وهو ما يعني حسب زعمهما أن العارضة تعمدت عدم تسوية وضعيتها مع إدارة الضرائب، وبالتالي هي التي كانت السبب في عدم إبرام عقد البيع بينها والعارضة. وأنه بغض النظر عن تسوية العارضة لوضعيتها أمام إدارة الضرائب، فبالرجوع إلى الحكم التحكيمي فإن شركة (A.) تعترف بأنها مدينة بواجبات الكراء وأن توقيع الاتفاق قد وضع نهاية لوضعية سابقة لتاريخ الاتفاق وذلك بأداء شركة (A.) لشركة (T.) لمجموع الأكرية غير المؤداة إلى غاية 5 يناير 2011، ومن جهة أخرى أحدثت التزامات تعاقدية جديدة بين الأطراف هذا من جهة.

كما أنه ومن جهة أخرى، فإن الطاعنين يربطان عدم أداء الضرائب وعدم اعتبارها مخلة ولا ملزمة بتمكين شركة (T.) من المحل المكتري، وإن أداء الكراء وأداء الضرائب ليسا التزامين متقابلين، بحيث إن عدم أداء الضرائب من طرف العارضة على فرض صحته لا يعفي الطاعنة من أداء الواجبات الكرائية. كما أن دفعهما بأنهما لا زالا ولغاية اليوم يرغبان في شراء العقار المكتري، وأن المالكة له هي من كانت السبب في عدم تنفيذ العقد واعتبرت أنه لا يمكن أن تجازى المخلة بالتزاماتها التعاقدية وذلك بالحكم لها بتعويض عن الاحتلال والحال أنها تتواجد بصفة قانونية بالمحل المكتري طبقاً لعقد الكراء من الباطن المذكور وطبقاً لاتفاق 2010/11/5، فإنه مردود لأنها تخلفت عن أداء الواجبات الكرائية وأن الحكم لفائدة العارضة بتعويض عن الاحتلال، ليس سوى نتيجة منطقية لعدم أداء الطاعنة مقابل اعتمارها للعين المكراة.

وأنه تم التنصيص في الفصل الثاني من الاتفاق إلى أنه في الحالة التي تقبل فيها شركة (A.) خيار الشراء تتعهد شركة (T.) منذ ذلك التاريخ في أن تبيع العقار بالشروط والثمن المتفق عليهما. وأنه عند تحقق هذه الشروط تتعهد شركة (T.) أن تبيع الملكية المعنية محررة من جميع التحويلات والتقييدات ومحررة من كل المحتلين. كما أنه تم الاتفاق على أنه طالما أن شركة (A.) لم تقبل خيار الشراء وفق الشكليات المنصوص عليها في الفصل الثاني من الاتفاق، فإن العارضة تبقى غير ملزمة ببيع العقار للطاعنة. وأنه بالرجوع دائماً إلى الفصل 2 من اتفاق 5 نونبر 2010، فقد تم الاتفاق على أداء ثمن البيع والذي تم تحديده في 8.000.000 درهم وتم التنصيص على أدائه فوراً (Au comptant) يوم التوقيع على العقد بواسطة شيك بنكي لفائدة شركة (T.) وهو ما لم تثبته الطاعنة وبالتالي تبقى هي المخلة بالتزاماتها، وحاولت التمويه عليه من خلال إدلائها بما يفيد حصولها على قرض والذي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يشكل تنفيذاً لالتزامها طبقاً للفصل 242 من ق.ل.ع، وإن الطاعنة ركزت على الوعد بالشراء في محاولة لإثبات إخلال العارضة بالتزاماتها التعاقدية متجاهلة عن قصد إخلالها بالتزامها بأداء الواجبات الكرائية.

وبخصوص كون الحكم التحكيمي صدر ناقص التعليل الواقعي لانعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني سليم لما حمل الطاعنين مصاريف المسطرة إن الطاعنين لا زالا مصرين على أن العارضة لم تحترم التزاماتها التعاقدية، وذلك برفع الحجوز على العقار المراد بيعه، وذلك بالرغم من إدلاء العارضة بشهادة سلامة وضعيتها الضريبية ودون أن يدلها بما يفيد تقييد الحجوز على العقار المراد بيعه

محملة الدعاوي التي تمت إقامتها للعارضة مع أن اللجوء إلى القضاء وإلى التحكيم كان بسبب تعنت المدعية في أداء الواجبات المتخلدة بزمته. وأنه وحسماً لكل نقاش، فإن العارضة تدلي بكتاب موجه من الطاعنة إلى ممثل العارضة مؤرخ في 21 يناير 2022، يقترح فيه أداء مبلغ 8.000.000,00 درهم، مقابل الواجبات الكرائية غير المؤداة إلى يومنا هذا.

وإنه لم يعد مجال أمام الطاعنة للقول بأنها اشترت المحل موضوع الدعوى، كما التزمت الطاعنة بأداء مبلغ 9.165.000 درهم، عن الواجبات الكرائية وبتسبيق قدره 320.000 درهم عن 4 أشهر ومبلغ 46.000 درهم، كنصيب من أتعاب للمحكمن وهو اعتراف بكافة مطالب العارضة المشروعة وتفنيدياً للمزاعم الزائفة التي ما فتئت الطاعنة تتمسك بها طيلة المساطر التي باشرت بها. وحيث سبق للعارضة أن تقدمت بمقال رام إلى المصادقة على الإفراغ وأداء الواجبات الكرائية في مواجهة الطاعنة صدر على إثرها الحكم رقم 3580 الذي قضى بأداء الطاعنة لفائدة العارضة مبلغ 1.969.207,00 درهم، ألغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد بعدم قبول الطلب لوجود شرط التحكيم، ملتزمة أساساً التصريح بعدم قبول الطعن واحتياطياً برفضه. وأدلت بأمر الهيئة التحكيمية ومستخرج الملف عدد 20/1402/409 ونسخة من مقال ونسخة من مستخرج الملف ونسخة حكم ونسخة من القرار ونسخة من الإنذار ونسختين من حكم وقرار و acte de mission ونسخة من طلب التحكيم ونسخة من شهادة وضعية ونسخة من كتابين ونسخة من قرار محكمة النقض وثلاث نسخ من قرارات مختلفة ونسختين من حكم ونسخة من الأمر.

وبجلسة 2022/05/12 أدلت المستأنفة بواسطة دفاعها بمذكرة تعقيبية أكدت من خلالها دفوعها الواردة في مقالها، ملتزمة بالحكم وفقها. وبعد تبادل الأطراف لباقي المذكرات وإدلاء دفاعهما بنسخة من بروتوكول الاتفاق، وإيداع النيابة العامة لمستنتجاتها، أدرج الملف بجلسة 2022/9/22 حضر خلالها دفاع الطرفين، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2022/10/6 مددت لجلسة 2022/10/13.

محكمة الاستئناف

حيث أنه بخصوص ما يتمسك به الطرف الطاعن من خرق شرط التحكيم الوارد في الاتفاق المؤرخ في 2010/11/5 لمقتضيات الفصل 317 من ق.م.م لعدم التنصيص على تعيين المحكمن أو على طريقة تعيينهم، فإن الثابت من وثائق الملف أن القرار الاستئنافي عدد 3376 الصادر بتاريخ 2015/6/10 في الملف عدد 2014/8206/4605 قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب لوجود شرط التحكيم، وأن المحكمة مصدرته ردت دفع الطاعنة ببطلان الشرط التحكيمي لعدم التنصيص في العقد على المحكم أو كيفية تعيينه بعلته « أن المشرع وإن أشار إلى جزاء البطلان في هذه الحالة في الفصل 317 من ق.م.م، فقد تراجع عن ذلك من خلال التنصيص في الفصول الموالية، وخاصة الفصل 5-327 على أنه إذا لم يتم تعيين الهيئة التحكيمية مسبقاً أو كيفية تاريخ اختيار المحكمن أو لم يتفق الأطراف على ذلك تتبع الإجراءات المقررة في الفصل المذكور، وهو ما يعني استبعاد حالة عدم تعيين المحكم من نطاق البطلان » وأن القرار الاستئنافي المذكور حاز قوة الأمر المقضي به بعد أن قضت محكمة النقض برفض طلب النقض الموجه ضده، وبالتالي فإن بطلان شرط التحكيم سبق الحسم فيه بمقتضى قرار نهائي مما لا محل معه لإعادة إثارته من جديد.

وحيث أنه بخصوص ما أثار الطرف الطاعن من بطلان الحكم التحكيمي لصدوره خلافاً لقاعدة من النظام العام، بدعوى أن هيئة التحكيم فرضت اللغة الفرنسية على أطراف النزاع، علماً أن التحكيم يمارس داخل المغرب الذي تعد لغته الرسمية هي العربية والمحكمن ودفاع الأطراف مغاربة مما يعد خرقاً للدستور وقانون المغربية والتوحيد، فإنه وبمقتضى الفصل 13-327 من ق.م.م « يجري التحكيم باللغة العربية ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك، أو تحدد هيئة التحكيم لغة أو لغات أخرى، ويسري حكم الاتفاق أو القرار على لغة البيانات والمذكرات المكتوبة والوثائق والمرافعات الشفهية، وكذا على كل قرار تتخذه الهيئة أو حكم تصدره، ما لم ينص اتفاق الطرفين أو قرار هيئة التحكيم على غير ذلك » وأن الهيئة التحكيمية لما اختارت اللغة الفرنسية، فإن ذلك كان في إطار تفعيل مقتضيات الفصل المذكور وليس فيه أي خرق لقانون المغربية والتوحيد، مما يبقى معه السبب المؤسس عليه البطلان مردوداً.

وحيث أنه بخصوص ما يدفع به الطاعنان من انعدام صفة كريمة (ع.) لتمثيل والدفاع عن شركة (T.) بدعوى عدم الإدلاء بما يفيد أنه

مخول قانوناً لتمثيلها، كما أنه لم يدل بأي توكيل خاص وفق ما يقضي بذلك الفصل 34 من ق.م.م، علماً أنه محامي بهيئة ليون ولا يجوز له ممارسة مهنة المحاماة بالمغرب، فإنه فضلاً عن أن السبب المذكور لا يدخل ضمن أسباب الطعن بالبطلان المنصوص عليها على سبيل الحصر في الفصل 36-327 من ق.م.م فإنه بالرجوع إلى الفصل 12-327 من ذات القانون في فقرته الثانية فإنه ينص على أنه « يجوز للأطراف أن يعينوا أي شخص من اختيارهم يمثلهم أو يؤازرهم » ومؤداه أن الفصل المذكور حول للأطراف تعيين أي شخص يمثلهم دون التقييد بأي شكلية معينة، مما لا محل معه للتمسك بالمقتضيات المتعلقة بالتمثيل أمام القضاء، لأنه لا محل لإعمالها أمام الهيئة التحكيمية.

وحيث أنه بخصوص ما ينعاه الطرف الطاعن على الحكم التحكيمي من نقصان التعليل المعد بمثابة انعدامه بدعوى أن الهيئة مصدرته لم تعر دفعه وحججه أي أهمية، سيما وأن شركة (T.) هي المخلة بالتزاماتها وأن عدم إبرام عقد البيع بشأن العقار عدد 21/21 (...)/ يعود لها لأنها رفضت تسوية وضعيتها تجاه إدارة الضرائب، ورفع الحجز مما لا محل معه لاعتبار الطاعنة مختلة وترتيب جزاءات في حقها من أداء تعويض والحكم بإفرادها، سيما وأن أصل النزاع هو مدى تنفيذ الأطراف اتفاق 2010/11/5 وتحديد الجهة التي امتنعت عن تنفيذه، فإن المحكمة عند بثها في الطعن بالبطلان في الحكم التحكيمي ينحصر دورها في مراقبة مدى توافر الأسباب المنصوص عليها على سبيل الحصر في المادة 36-327 من ق.م.م ولا يتعداه إلى إعادة مناقشة النزاع من جديد ومراقبة سلامة الحل الذي اتخذته الهيئة التحكيمية، وأن الدفع المتمسك بها أعلاه، تدخل في إطار مناقشة جوهر النزاع وهو ما لا يدخل ضمن اختصاص المحكمة مما يتعين معه استبعادها.

وحيث أنه بخصوص ما أثارته الطاعنة من منازعة بخصوص تحميلها تكاليف المصاريف التي أنفقتها المستأنف عليها ومصاريف المسطرة، فمادام عقد المهمة حدد أتعاب المحكمين، وأن الطاعنة تم الحكم عليها بالأداء فإنها تتحمل المصاريف والصوائر والأتعاب المتعلقة بالتحكيم، فضلاً عن أن السبب المذكور لا يدخل ضمن أسباب البطلان. وحيث ترتيباً على ما ذكر، تبقى كافة الدفع المثارة من طرف الطاعنين لا تتركز على أساس ويتعين تبعاً لذلك رفض طلب الطعن بالبطلان وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً وحضورياً:

في الشكل: قبول الاستئناف.

وفي الموضوع: برفض الطعن بالبطلان وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه. وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

Version française de la décision

Cour d'appel

Attendu, s'agissant du moyen soulevé par la partie recourante tiré de la violation par la clause d'arbitrage, contenue dans l'accord en date du 05/11/2010, des dispositions de l'article 317 du Code de procédure civile en raison de l'absence de mention de la désignation des arbitres ou de la méthode de

leur désignation, il est constant, au vu des pièces du dossier, que l'arrêt d'appel n° 3376 rendu le 10/06/2015 dans le dossier n° 2014/8206/4605 a annulé le jugement entrepris et, statuant à nouveau, a déclaré la demande irrecevable en raison de l'existence d'une clause d'arbitrage ; que la Cour l'ayant rendu a rejeté l'exception de nullité de la clause d'arbitrage soulevée par la recourante au motif de l'absence de mention dans le contrat de l'arbitre ou des modalités de sa désignation, au motif que « si le législateur a certes mentionné la sanction de l'annulation dans ce cas à l'article 317 du Code de procédure civile, il est revenu sur ce point dans les articles suivants, et notamment à l'article 327-5, en prévoyant que si le tribunal arbitral n'est pas désigné à l'avance, ou si les modalités et la date du choix des arbitres ne sont pas prévues, ou si les parties ne se sont pas accordées sur ce point, les procédures prévues par ledit article sont suivies, ce qui signifie que l'hypothèse de la non-désignation de l'arbitre est exclue du champ de l'annulation ; que ledit arrêt d'appel a acquis l'autorité de la chose jugée après que la Cour de cassation a rejeté le pourvoi en cassation formé à son encontre, et que par conséquent, la question de la nullité de la clause d'arbitrage a déjà été tranchée par une décision définitive, de sorte qu'il n'y a plus lieu de la soulever à nouveau.

Attendu, s'agissant du moyen soulevé par la partie recourante tiré de l'annulation de la sentence arbitrale pour violation d'une règle d'ordre public, au motif que le tribunal arbitral a imposé la langue française aux parties au litige, bien que l'arbitrage se déroule au Maroc dont la langue officielle est l'arabe et que les arbitres ainsi que les avocats des parties sont marocains, ce qui constituerait une violation de la Constitution et de la loi sur la marocanisation et l'unification, il appert que, conformément à l'article 327-13 du Code de procédure civile, « l'arbitrage se déroule en langue arabe, sauf si les deux parties en conviennent autrement ou si le tribunal arbitral détermine une ou plusieurs autres langues. La convention ou la décision s'applique à la langue des déclarations, des mémoires écrits, des documents et des plaidoiries orales, ainsi qu'à toute décision prise par le tribunal ou toute sentence qu'il rend, sauf disposition contraire de la convention des parties ou de la décision du tribunal arbitral ». Dès lors, en choisissant la langue française, le tribunal arbitral n'a agi que dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions dudit article, ce qui ne constitue aucune violation de la loi sur la marocanisation et l'unification, et le moyen d'annulation fondé sur ce motif doit donc être rejeté.

Attendu, s'agissant du moyen soulevé par les recourants tiré du défaut de qualité de Me Karim (A.) pour représenter et défendre la société (T.), au motif qu'il n'a pas été produit de document prouvant qu'il était légalement habilité à la représenter, et qu'il n'a pas produit de pouvoir spécial comme l'exige l'article 34 du Code de procédure civile, sachant qu'il est avocat au barreau de Lyon et n'est pas autorisé à exercer la profession d'avocat au Maroc, il convient de relever que, outre le fait que ce motif ne figure pas parmi les causes d'annulation limitativement énumérées à l'article 327-36 du Code de procédure civile, il ressort de l'article 327-12 du même code, en son deuxième alinéa, qu'« il est loisible aux parties de désigner toute personne de leur choix pour les représenter ou les assister ». Il en résulte que ledit article a conféré aux parties le droit de désigner toute personne pour les représenter sans être contraintes par une quelconque formalité, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'invoquer les dispositions relatives à la représentation devant les juridictions, celles-ci n'étant pas applicables devant le tribunal arbitral.

Attendu, s'agissant du grief formulé par la partie recourante à l'encontre de la sentence arbitrale pour défaut de motivation équivalant à son absence, au motif que le tribunal l'ayant rendue n'a accordé aucune attention à ses exceptions et à ses preuves, notamment le fait que la société (T.) est la partie défaillante à ses obligations et que la non-conclusion du contrat de vente de l'immeuble immatriculé sous le n° 21/(...) lui est imputable car elle a refusé de régulariser sa situation auprès de l'administration fiscale et de lever les saisies, ce qui ne permet pas de considérer la recourante comme étant en situation d'occupation illégale et d'ordonner des sanctions à son encontre, telles que le paiement d'une indemnité et son expulsion, d'autant que l'origine du litige réside dans l'exécution par les parties de l'accord du 05/11/2010 et la détermination de la partie qui a refusé de l'exécuter, la Cour, en statuant sur le recours

en annulation de la sentence arbitrale, voit son rôle se borner à contrôler la réunion des causes prévues de manière limitative par l'article 327-36 du Code de procédure civile, sans que ce contrôle ne s'étende à une nouvelle discussion du litige ni au contrôle du bien-fondé de la solution adoptée par le tribunal arbitral ; que les exceptions soulevées ci-dessus relèvent de la discussion du fond du litige, ce qui ne ressort pas de la compétence de la Cour, et qu'il y a donc lieu de les écarter.

Attendu, s'agissant de la contestation soulevée par la recourante concernant sa condamnation aux frais exposés par l'intimée et aux dépens de la procédure, il appert que, dès lors que l'acte de mission a fixé les honoraires des arbitres et que la recourante a été condamnée, elle doit supporter les frais, dépens et honoraires relatifs à l'arbitrage, et qu'en outre, ce motif ne figure pas parmi les causes d'annulation.

Attendu, en conséquence de ce qui précède, que l'ensemble des moyens soulevés par les recourants est dénué de fondement, et qu'il convient par conséquent de rejeter la demande en annulation et de confirmer l'ordonnance entreprise, en laissant les dépens à la charge de la partie qui les a exposés.

Par ces motifs

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

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Rejette le recours en annulation, confirme l'ordonnance entreprise et condamne la partie recourante aux dépens.

Ainsi, le présent arrêt a été rendu le jour, le mois et l'année susmentionnés, par la même composition ayant participé aux débats.