

Recours en rétractation : la contradiction entre les parties d'un jugement ne s'entend que d'une contrariété dans le dispositif ou entre celui-ci et les motifs, et non d'une simple incohérence du raisonnement (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60529	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1501
Date de décision 20230227	N° de dossier 2023/8232/151	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Rétractation, Procédure Civile		Mots clés Voie de recours extraordinaire, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), Retard de livraison, Rejet du recours, Recours en rétractation, Interprétation stricte des cas d'ouverture, Indemnité de retard, Contradiction entre les parties du jugement, Contradiction dans le dispositif, Article 402 du Code de procédure civile	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en rétractation contre un arrêt ayant rejeté une demande d'indemnisation pour retard de livraison dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, la requérante invoquait l'existence d'une contradiction entre les motifs de la décision attaquée, au visa de l'article 402 du code de procédure civile. La cour d'appel de commerce rappelle que la contradiction visée par cette disposition s'entend exclusivement de celle qui affecte les différentes parties du dispositif et le rend inexécutable, ou de celle existant entre les motifs et le dispositif. La cour retient que les motifs de l'arrêt critiqué sont en parfaite cohérence avec son dispositif, écartant ainsi le moyen tiré de la contradiction. Elle précise en outre que les autres moyens, relatifs au bien-fondé de la demande d'indemnisation, ne figurent pas parmi les cas d'ouverture du recours en rétractation limitativement énumérés par la loi. En conséquence, le recours en rétractation est rejeté, avec condamnation de la requérante à une amende civile.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : بناء على مقال الطعن بإعادة النظر المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به [شركة *****] بواسطة دفاعها بتاريخ 10/01/2022 تطعن بمقتضاه بإعادة النظر في القرار الاستئنافي الصادر عن المحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/10/2022 تحت عدد 4589 ملف عدد 4522/8201/2022 و القاضي في الشكل قبول الإستئناف وفي الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه وحيث انه لا دليل بالملف يفيد تبليغ الطاعنة بالقرار الإستئنافي وكما ان المقال الحالي مؤدى عنه الصائر القضائي ومرفق بوصول الغرامة المنصوص عليه في الفصل 403 من ق م م ومستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا. و في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن [شركة *****] تقدمت بواسطة محاميهامقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 12/11/2021 , عرضت فيه انها اقتنت عقارا في طور الإنجاز في مشروع المدعى عليها الذي تم تسويقه تحت العلامة التجارية P.H. عبارة عن فيلا بثمن 6.700.000,00 درهم بموجب عقد ابتدائي توثيقي منجز بتاريخ 13/02/2013 أدت منه العارضة مبلغ 4.355.000,00 درهم ثم مبلغ 1.675.000,00 درهم بمجموع 6.030.000,00 درهم , وأن النزاع القائم يتعلق بالأساس بعدم تنفيذ التزامات تعاقدية بين شركتين تجاريتين , تتمثل في عدم تسليم العقار في التاريخ المحدد تحت طائلة أداء التعويضات جراء التأخير في التسليم والحرمان من الاستغلال , وأن المدعى عليها رغم توصلها بالإنداز للتسليم بتاريخ 01/10/2014 , فإنها لم تتخذ أية مبادرة ليومه من أجل تمكين العارضة من العقار المقتنى وتجدر للإشارة أن العارضة سبق أن قامت بمقاضاة المدعى عليها من أجل تعويض عن المدد السابقة للتماطل في التسليم صدر في شأنها الحكم عدد 5712 تم تأييده بمقتضى القرار عدد 622 و الذي قضى بأداء المدعى عليها تعويضا بنسبة 1% من المبلغ المؤدى كل شهر تأخير على أن لا يتجاوز 10% في السنة طبقا للفصل 618/12 من ق ل ع , وأنه رغم ذلك لم تصدر المدعى عليها أي رد فعل إيجابي للإسراع في الأشغال من أجل التسليم رغم الإنداز الثاني بتاريخ 21/10/2021 , وأن نسبة التعويض محددة بقوة الشيء المقضي به , وأن التعويض المطلوب به مفصل كالتالي 01/058/2020 لغاية 01/11/2021 : عن المدة المتراوحة من 01/08/2020 إلى غاية 01/08/2021 مبلغ 603.000,00 درهم , ومن 01/08/2021 إلى 01/11/2021 مبلغ 180.900,00 درهم , أي مبلغ 783.900,00 درهم , لأجله يلتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها مبلغ 783.900,00 درهم عن المدة من 01/08/2020 إلى 01/11/2021 والحكم بالفوائد القانونية من تاريخ الحكم إلى غاية يوم الأداء الفعلي , وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر . وأدلى بصور شمسية لعقد توثيقي ووصلات أداء وقرار استئنافي وإنداز . وبناء على جواب المدعى عليها بواسطة نائبها أثار فيه دفعا بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية لفائدة المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء على اعتبار أن المعاملة بين الطرفين معاملة مدنية تتمثل في اقتناء سكن عقاري, ملتصا بالحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا للبت في النازلة والحكم بالتالي أن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء هي المختصة نوعيا للبت في النزاع الحالي مع إحالة الملف على هاته الأخيرة وبناء على الحكم الصادر بتاريخ 28/12/2021 تحت عدد 2629 و القاضي باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت الطلب مع حفظ البت في الصائر . وبناء على القرار رقم 1246 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/03/2022 القاضي في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع برده وتأييد الحكم المستأنف المذكور أعلاه وإرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص بدون صائر. وبناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة تأكيدية مع طلب إضافي عرض فيه فيما يخص الطلب الأصلي, فإن نسبة التعويض محددة قانونا في 1% من المبلغ المؤدى كما تنص عليه مقتضيات القانونية والتي تم التذكير بها في المقررات القضائية التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به بين طرفي النزاع, مما يجعل العارضة محقة في المطالبة بالحكم لفائدتها بالمبالغ المحددة في المقال الافتتاحي للدعوى , وفيما يخص الطلب الإضافي فإن الطلب الأصلي كان ينحصر في الفترة إلى حدود 2021/11/01, مما يجعل العارضة محقة في المطالبة بأداء التعويض عن 7 أشهر إضافية من 2021/11/01 إلى حدود نهاية شهر مايو 2022 أي مبلغ 422.100 درهم مع جعل الصائر على عاتقها , ملتصا فيما يخص الطلب الأصلي بالحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى وفيما يخص الطلب الإضافي: الحكم بأداء التعويض عن 7 أشهر إضافية من 2021/11/01 إلى حدود نهاية شهر ماي 2022 أي

مبلغ 422.100 درهم مع جعل الصائر على عاتقها. وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جواب عرض فيه بخصوص التزام المدعية بتحمل كل تأخير من شأنه أن يعيق إنهاء أشغال بناء جميع المجمع السياحي والسكنى، فإن المدعية زعمت أن العارضة قد تأخرت في تسليم المبيع وأنها لحد الآن لم تقم بدعوتها إلى إبرام عقد بيع نهائي وأنه بالرجوع إلى بنود العقد سيبين للمحكمة أن كل هذه المزاعم لا أساس لها من الصحة ومتناقضة مع ما تم الالتزام به من طرف المدعية في العقد الابتدائي، ذلك أن البند المتعلق بالشروط العامة S GENERALES DE شروط العامة LES CONDITIONS GENERALES DE . MAITRISE DE في الفقرة الرابعة منه ينص صراحة على أن المشتري على علم بكون المشروع الذي يتضمن الملك المراد بيعه سيتم بناءه على عدة مراحل وتحت مسؤوليته كل اضطراب يحصل في بناء الأشطر الأخرى وان تسليم الفيلا موضوع العقد لن يتم إلا عند الانتهاء من بناء مجموع المساكن الخاصة بالمركب السياحي والسكني بمعنى أن المدعية تقر في العقد الابتدائي على أنها على علم مسبق أن الملك المراد شراءه لا يمكن تسلمه بصفة نهائية إلا بعد الانتهاء من جميع المساكن المكونة للمركب السياحي والفندقي، وأنها تتحمل بذلك كل اضطراب من شأنه أن يعيق الانتهاء من جميع أشغال البناء وعلى اعتبار أن المجمع يتم بناءه على عدة اشطر. وأن العارضة وإن كانت انتهت من أشغال بناء الفيلا موضوع العقد، فإن تسلمها رهين بالانتهاء من جميع أشغال بناء المركب بأكمله وعليه لا يمكن للمدعية مطالبة العارضة بالتعويضات عن التأخير في التسليم ما دامت تتحمل جميع الاضطرابات التي يمكن أن تحصل وبخصوص الانتهاء من أشغال باقي المجمع السياحي والفندقي بخصوص تحديد أجل إبرام البيع النهائي، فإنه بالرجوع إلى البند المتعلق بأجل إبرام العقد النهائي للبيع DELAI DE L'ACTE DEFINITIF DE VENTE فإنه يتضح جليا أن الأجل الفعلي لإبرام عقد البيع النهائي وتسليم الفيلا هو بعد الحصول على رخصة السكن وتعيين الرسوم العقارية الأصلية قصد الحصول على الرسم العقاري الفرعي الخاص بالفيلا موضوع عقد البيع النهائي، أي أن البائع بصفته هاته يصرح على أن الانتهاء من أشغال البناء سيتم بتاريخ 2014/09/30 وهو ما تم فعلا وأن توقيع عقد البيع النهائي لا يمكن أن يتم إلا بناء على رخصة السكن والرسم العقاري للملك موضوع العقد الابتدائي وأن مطالبة المدعية بالتعويض عن التأخر في التسليم وإبرام العقد النهائي لا محل له وسابق لأوانه ، على اعتبار أن أجل التسليم وإبرام العقد النهائي رهين باستخراج الرسم العقاري الفرعي من طرف المحافظة على الأملاك العقارية وهي مسطرة إدارية لا دخل للعارضة فيها وأن الأجل المنصوص عليه في العقد هو أجل يخص الانتهاء من الأشغال وليس إبرام العقد النهائي ذلك أن العارضة قد انتهت من أشغال البناء للمطالبة بالتعويض عن التأخير في إتمامها وبالتالي يكون طلب المدعية سابق لأوانه ولا محل له واعتبار ما جاء في مقالها الافتتاحي غير جدير بالاعتبار ومن حيث تطبيق الفصلين 12-618 و 15-618 من قانون الالتزامات والعقود فإن العقد المبرم بين العارضة والمدعية هو عقد ابتدائي خاضع لمقتضيات قانون الالتزامات والعقود من الفصول 1-618 إلى غاية 20-618 ، وأنه كما وقع تبيانه أعلاه أن الطرفين اتفقا في العقد على أن أجل التسليم النهائي للمبيع لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة السكن واستخراج الرسم العقاري الفرعي للملك موضوع العقد وأنه لا يوجد بالعقد الابتدائي أي تاريخ محدد يلزم العارضة بإبرام العقد النهائي بين الطرفين إلا فيما يخص أجل الانتهاء من أشغال البناء وهو ما تم تنفيذه من قبلها وأن المطالبة بالتعويض عن التأخر مرتبطة أساسا بتجاوز الأجل المحدد لانجاز العقار، وهو ما تم تعريفه في الفصل 15-618 من قانون الالتزامات والعقود والذي ينص على ما يلي: " لا يعتبر العقار محل البيع منجزا، ولو تم الانتهاء من بنائه إلا بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة وحيث أن هذا الفصل يتحدث بشكل واضح عن العقار المنجز في حين أن العقد يتحدث فقط عن انتهاء الأشغال وشتان بين الأمرين كما يضيف الفصل 16-618 من نفس القانون على أنه: " يتوقف تحرير عقد البيع النهائي على الإدلاء برخصة السكن أو شهادة المطابقة واستخراج الرسوم العقارية الفرعية بالنسبة للعقارات المحفظة وبعد أداء المشتري ما تبقى من ثمن البيع كما هو محدد في عقد البيع الابتدائي" وأن العقد الابتدائي المبرم بين العارضة والمدعية يشير فقط إلى تحديد أجل الانتهاء من أشغال البناء وأن البيع النهائي سيتم بعد الحصول على رخصة السكن والرسم العقاري الفرعي وأن تاريخ إبرام البيع النهائي لم يتم تحديده بين الأطراف حتى يمكن القول بتأخر العارضة في تسليم المبيع والمطالبة بعد ذلك بالتعويض عن التأخير بل إن الفصل 12-618 من قانون الالتزامات والعقود ينص صراحة على أن التعويض عن التأخر لا يمكن المطالبة به إلا في حالة عدم انجاز العقار كما تم تعريفه في الفصل 15-618 في الأجل المحدد بين الطرفين أي بعد الانتهاء من الأشغال والحصول على رخصة السكن واستخراج الرسوم العقارية الفرعية، وهو ما تم الإتفاق عليه في العقد الابتدائي المبرم بين الأطراف وأن العارضة قامت بالانتهاء من أشغال البناء وأن المدعية لم تدلي للمحكمة بما يفيد التأخر في تنفيذ الأشغال أو الانتهاء منها مما يعتبر طلب المدعية سابقا لأوانه حسب مقتضيات الفصول المشار إليها أعلاه ، ملتزمة الحكم برفض طلب المدعية باعتباره سابقا لأوانه ومخالفا لبنود العقد الابتدائي والنصوص

القانونية المطبقة على نازلة الحال. وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء حكما بتاريخ 14/06/2022 طعننت فيه بالاستئناف [شركة 1.ا] و جاء في اسباب استئنافها ان الدفوع المثارة من قبلها لا علاقة لها بالدفوع الواردة بالملفات الأخرى ومن بين الدفوع المثارة تحملّ المستأنف عليها التأخر في بناء المركب بموجب العقد والذي يؤكد بأن المستأنف عليها على علم بكون المشروع قد يعتريه بعض الإضطرابات والتأخر في التنفيذ وفي تسليم العقار، كما تمسكت العارضة بتاريخ إبرام العقد النهائي، لأنه بالرجوع لبند العقد يلفى بأن الطرفين اتفقا صراحة أن الأجل الفعلي لإبرام عقد البيع النهائي وتسليم الفيلا متوقف على الحصول على رخصة السكنى وتعيين الرسوم العقارية، وان الأجل تم تحديده في العقد بتاريخ 30/09/2014 ، مما يجعل طلب التعويض ليس له ما يبرره ، كما أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف أساءت تطبيق الفصل 618-15 و 618-12 ، لأن العقد لم ينص على أجل محدد لتسليم العقار ، وان العارضة أنجزت الأشغال وحصلت على رخصة السكنى وقامت بإيداع الملف لدى المحافظة العقارية. و التمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب . وأرفق المقال بنسخة حكم وطي التبليغ ونسخة من رخصة السكنى. و بتاريخ 20/10/2022 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار تحت عدد 4589 في الملف عدد 4522/8201/2022 موضوع الطعن بإعادة النظر . وجاء في أسباب طعن [شركة *****] ، انه جاء في آخر تعليل القرار أن المطعون ضدها المستأنفة سابقا، حصلت على رخصة السكن بتاريخ 15/11/2021 و خلص التعليل أنها شرعت في تنفيذ التزاماتها التعاقدية مما يتعين معه رفض طلب التعويض عن الضرر الحاصل عن عدم تسليم العقار و عدم إمكانية استغلاله والتصرف فيه ، وانه سبق لتعليل نفس القرار أن أشار في بداية هاته الفقرة الى القرارات النهائية المتعلقة بنفس النزاع و بين نفس الأطراف، و لا سيما القرار عدد 622 الصادر بتاريخ 11/02/2021 في الملف عدد 116/8232/2021 الذي قضى بصفة نهائية، أن العارضة محقة في التعويض عن الضرر اللاحق بها جراء تسديد مبالغ مالية مهمة حرمت من الانتفاع بها، مادام تم حرمانها من استغلال العقار المبيع و التصرف فيه، و إنه يثبت بصفة قطعية أن ما يبرر التعويض هو عدم استغلال العقار المبيع و التصرف فيه، و الذي لا يتحقق إلا باستخراج الرسم العقاري الفرعي للعقار المبيع، طبقا للقوانين العقارية و للفقرة الثانية من الفصل 618.16 من ق ل ع، هذه النقطة القانونية بالذات اكتسبت قوة الشيء المقضى به و هي التي تبرر أداء التعويض عن الضرر الثابت و المستمر ليومه ، اللاحق بالعارضة، وانه مادام أنه جاء في بداية التعليل، إقرار بوجود قرار نهائي سابق صادر عن نفس المحكمة بين نفس الأطراف مع وحدة الموضوع و السبب، حسم في استحقاق العارضة للتعويض، نظرا لعدم إمكانية الاستغلال و التصرف في العقار المبيع، و إنه مادام أن شهادة السكنى لا تنتج أي آثار واقعية أو قانونية بالنسبة لواقعة عدم تسليم العقار المبيع و إمكانية استغلاله و التصرف فيه، فإنه يثبت أن التعليل متناقض بين أجزائه، حين قضى أنه رغم استمرار الضرر المتمثل في عدم الاستغلال و التصرف في العقار، فإن العارضة أصبحت غير محقة في التعويض عن الضرر الحاصل لها، رغم استمرار عدم تمكينها ليومه من الرسم العقاري الخاص بالعقار، هذا الرسم العقاري الذي يعد الوسيلة الوحيدة التي تمكن العارضة من توقيع على عقد البيع التوثيقي النهائي و نقل ملكية العقار في اسم العارضة لدى مصلحة المحافظة العقارية، و إنه يستنتج بالأساس، أنه في بداية الفقرة الأخيرة من تعليل هذا القرار، تم الإقرار بوجود قرارات سابقة لا يمكن المنازعة فيما تم الفصل فيها، من كون العارضة محقة للتعويض عن الضرر الذي لحقها، إلا أنه يأتي في آخر نفس الفقرة من التعليل و يقضي برفض طلب التعويض عن نفس الضرر رغم استمراره و بذلك يثبت التناقض البين الوارد في تعليل القرار الموجب لإعادة النظر، و انه إضافة لما سبق، و إذا ما تمت مسaire القرار في تعليله، فإنه يتناقض أيضا مع أجزائه حين اعتبر في التعليل أن شهادة السكنى المؤرخة في 15/11/2021 كافية لرفض التعويض برمته و الحال أنه سبق التذكير في سرد الوقائع أن العارضة التمسست بموجب المقال الافتتاحي للدعوى المؤرخ في 12/11/2021 التعويض عن المدة من 01/08/2020 الى غاية 01/11/2021 و هي تعد فترة سابقة عن صدور رخصة السكن بتاريخ 15/11/2021 و بالتالي فإنها غير معنية بهاته الوثيقة الإدارية التي لا تنتج أي أثر قانوني على إمكانية بيع العقار المحفظ، فبالأحرى أن تنتج أثر رجعي على فترة سابقة عن صدورها، و أنه يستنتج مما سلف، أن القرار يتضمن تناقضات بين أجزائه، حين ذكر بأن الطلب يرمي الى التعويض عن سنتي 2020 و 2021، ثم جاء في تعليله برفض طلب التعويض عن هاته المدة على أساس رخصة سكن صادرة بتاريخ لاحق عن المدة المطالب بالتعويض عنها ، و ان هاته التناقضات بين أجزاء التعليل تصبح، ثابتة، إذ تجعل هذا التعليل يفتقد للإنسجام المنطقي، مما يجعل هذا القرار يتناقض بين أجزائه، ويتعين معه القول بالعدول عنه و إعادة النظر فيه، طبقا للفقرة الخامسة من المادة 402 من ق م ق م ضمانا للأمن القضائي واحتراما لحقوق المتقاضين و الحسن سير العدالة، ان الحكم على المنعش العقاري بأداء التعويض يعد الوسيلة الوحيدة لإرغامه على الإسراع في تمكين العارضة من الرسم العقاري الفرعي الخاص بالعقار المبيع، خصوصا انه توصل ب 90% من ثمن البيع، و أن أساس التعويض عن

الضرر يستند على مقتضيات قانونية صريحة نظرا لكون أساس التعويض المطلوب في نازلة في مواجهة المطلوبة في إعادة النظر تم إقراره بموجب قرار نهائي صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 11/02/2021 تحت عدد 622 في الملف عدد 116/8232/2021 حائز لقوة الشيء المقضي به طبقا لمقتضيات الفصل 451 من ق ل ع ، فضلا على أن هذا القرار والذي يبقى حجة على الوقائع المثبتة به، طبقا للفصل 418 من ق ل ع يشير الى تكريس هذا التعويض بين الطرفين بموجب مقررات قضائية نهائية سابقة حائزة بدورها لقوة الشيء المقضي به، وهي بمثابة قرينة قانونية مستمدة من الحجية التي منحها لها المشرع والمقررة بمقتضى الفصلين 450 و 453 من ق ل ع والتي تقضي بعدم المنازعة فيما تم الفصل فيه ، والقانون العام المتعلق بالعقار المحفظ الذي ينص في فصله 66 من قانون التحفيظ العقاري على أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير، إلا بتقييده ، و ابتداء من يوم التقييد بالرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، و الفصل 67 من قانون التحفيظ العقاري ينص على أن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية، الرامية الى تأسيس حق عيني أو نقله الى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف، إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوي فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم، والقانون الخاص المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز و لا سيما الفقرة الثانية الفصل 618.16 من ق ل ع والتي تنص : و يتوقف تحرير عقد النهائي على الإدلاء برخصة السكن أو شهادة المطابقة و استخراج الرسوم العقارية الفرعية بالنسبة لعقارات المحفظة، و بعد أداء المشتري ما تبقى من ثمن البيع كما هو محدد في عقد البيع الابتدائي ، و في حين أن القرار موضوع هذا الطعن اكتفى بتسليط الضوء على مجرد رخصة السكن دون التحدث عن الرسم العقاري وانه يستنتج من كل ما سلف أن القرارات النهائية السابقة التي حسمت في استحقاق العارضة للتعويض عن الضرر الحاصل لها، وكذا القوانين العامة و العقار المحفظ أو في طور الإنجاز، تثبت استحقاق العارضة للتعويض في غياب استخراج الرسم العقاري الفرعي للعقار المبيع، مما يتعين الحكم على المطلوبة في إعادة النظر بأداء التعويض عن الضرر عن لفترات المذكورة في المقال الافتتاحي و المقال الإضافي، أي مبلغ 1.206.000,00 درهم عن المدة الفاصلة ما بين 01/08/2020 و متم ماي2022 ، ملتزمة شكلا بقبول الطلب وموضوعا الحكم بإعادة النظر في القرار عدد 4589 و بالعدول عنه و الحكم جديد بعد التصدي بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع جعل الصائر على عاتق المطعون ضدها وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب ضدها بواسطة نائبيها بجلسة 13/02/2023 جاء فيها أن القرار المطعون فيه بإعادة النظر جاء سليما متكاملا، مضامينه حيث أبرز على أن الأحكام السابقة والقرارات التي قضت بالتعويض كانت على أساس أن العارضة لم تنفذ التزامها إلى حدود تاريخ 21/10/2021 أي بعد التوصل بالإنداز، و أن العارضة قامت بالحصول على رخصة السكن بتاريخ 15/11/2021 وأن العقد المبرم بين الطرفين ينص صراحة على أن الأجل الفعلي لإبرام عقد البيع النهائي وتسليم الفيلا متوقف على رخصة السكن واستخراج الرسوم العقارية الفرعية تطبيقا للفصل 618-16 من ق.ل.ع ، وأن العارضة انتهت من أشغال البناء وقامت بالحصول على رخصة السكن عدد [المرجع الإداري] المسلمة من قبل السلطات الإدارية المعنية بتاريخ 2021/11/15 والتي تفيد انتهاء الأشغال بتاريخ 20/11/2017 ، وبالتالي فإن محكمة الاستئناف كانت على صواب لما اعتبرت أن العارضة قامت بتنفيذ التزاماتها التعاقدية وذلك بالحصول على رخصة السكن بعد الانتهاء من أشغال البناء وأن إبرام عقد البيع النهائي يكون بعد الحصول على رخصة السكن واستخراج الرسوم العقارية الفرعية تطبيقا لمقتضيات الفصل 16-618 التي تم التنصيص عليها في العقد الابتدائي في البند المتعلق بأجل إبرام العقد النهائي والذي يعتبر شريعة المتعاقدين حسب الفصل 230 من ق.ل.ع ، وعليه كان لزاما على محكمة الاستئناف تطبيقا لما سبق أن تقوم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب لعدم وجود ما يبرره و أن المدعية تتمسك في مقالها على أحقيتها في التعويض على أساس أنها استصدرت قرارا عدد 622 بتاريخ 11/02/2021 في ملف عدد 116/8232/2021 والذي حاز قوة الشيء المقضي به، و أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه بإعادة النظر يتضح على أن العارضة اثر تقدمها بالطعن بالإستئناف للحكم الابتدائي أنها اعتمدت على وسائل ودفع جديدة لم تتم إثارتها من قبل ن و أن العارضة اكدت المدعية تتحمل بموجب العقد كل تأخير يمكن أن يحصل في بناء المركب ، وذلك أن البند المتعلق بالشروط العامة في فقرته الرابعة ينص على أن المشتري على علم بكون المشروع الذي يتضمن الملك المراد بيعه سيتم بناءه على عدة أشطر وأنه يتحمل مسؤولية كل اضطراب يحصل في بناء الأشطر الأخرى وأن تسليم الفيلا موضوع العقد لن يتم إلا عند الانتهاء من بناء مجموع المساكن الخاصة بالمركب السياحي والسكن"، ومادام أن العقد شريعة المتعاقدين فإن المدعية تتحمل طبقا للبند المشار إليه أعلاه الاضطرابات التي يمكن ان تعترى إتمام المشروع أو التأخر في تنفيذه، و كون الأجل المتفق عليه في العقد الابتدائي يخص فقط الانتهاء من أشغال البناء

وليس أجلا لإبرام العقد النهائي، لأن الأجل المحدد لإبرام العقد النهائي متوقف على الحصول على رخصة السكن من طرف السلطات الإدارية واستخراج الرسم العقاري الفرعي للعقار موضوع البيع بحيث لم يتم تحديد أي تاريخ معين لإبرامه. وأنه بالرجوع إلى الفصل 15-618 من ق ل ع يتضح انه يتحدث عن العقار المنجز وليس الإنتهاء من الأشغال وأن الفصل 12-618 من نفس القانون يقضي على أنه لا يعتبر العقار محل البيع منجزا ولو تم الانتهاء من بناءه، إلا بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة ، وهو فعلا ما تم اعتماده من طرف محكمة الاستئناف وكانت على صواب حينما اعتبرت على أن العارضة أنجزت التزاماتها تجاه المدعية على أساس أنها حصلت على رخصة السكن وأن عقد البيع النهائي لا يمكن إبرامه إلا بعد الحصول على الرسم العقاري الفرعي وأداء باقي الثمن تطبيقا للفصل 16-18 من ق.ل.ع، و وأن العقد الابتدائي المبرم بين الطرفين يشير إلى أن البيع النهائي سيتم بعد الحصول على رخصة السكن والرسم العقاري الفرعي وأنه لم يتم تحديد أي تاريخ محدد لتسليم العقار بل فقط تاريخ الإنتهاء من أشغال البناء وهو ما تم بالفعل بالحصول على شهادة السكن التي تشير إلى أن أشغال البناء قد تم الإنتهاء منها بتاريخ 20/11/2017 وأنه بالرجوع إلى مقال المدعية حول نقطة التعويض عن الضرر فإنه يلاحظ على ان طلبها كان مؤسسا على فرضية الضرر الحاصل جراء عدم استغلال العقار والتصرف فيه، والحال أن المدعية لم تستوعب المعنى الحقيقي لمقتضيات الفصلين 12-618 و 15-618 من ق ل ع والتي اعتمد عليهما القرار الاستئنافي موضوع الطعن بإعادة النظر ، و ذلك أنه بقراءة الفصل 12-618 يتضح على أن استحقاق التعويض محدد على سبيل الحصر في حالة واحدة ألا وهي التأخر في انجاز العقار حيث يستحق المشتري تعويضا قدره 1% عن كل شهر تأخير من الثمن المؤدى على أن لا يتجاوز 10 % في السنة، وهنا يتم الرجوع إلى الفصل 15-618 من نفس القانون الذي يعطي تعريفا للعقار المنجز حيث اعتبر على أن العقار يعتبر منجزا ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة السكن وليس تاريخ الإنتهاء من الأشغال ، وهو ما اعتمد عليه القرار الإستئنافي فيما قضى به برفض طلب المدعية على اعتبار أن المحكمة تبين لها على أن العارضة انتهت من أشغال البناء وأنها حصلت فعلا على رخصة السكن مما يستلزم معه اعتبار طلب التعويض في غير محله، وبالتالي يتضح للمحكمة على أنه لا يوجد أي تناقض في إجراء القرار المطعون فيه بل إن القرار جاء سليما ومعللا تعليلا قانونيا باعتماده على مقتضيات الفصلين 12-618 و 15-618 وانه قام بتطبيقهما تطبيقا سليما على نازلة الحال، ملتزمة الحكم برفض الطلب المقدم من المدعية بخصوص الطعن بإعادة النظر . وبناء على ادراج الملف بجلستين اخرهما جلسة 13/02/2023 حضر الأستاذ (ب). وادلى بمذكرة جوابية فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 27/02/2023. التعليل حيث أسست الطاعنة طلب إعادة النظر على سببين اثنين يتمثل أولهما في التناقض بين أجزاء القرار ، أما الثاني فيتعلق بتحقيق موجبات الحكم بالتعويض عن الضرر. وحيث بخصوص الوجه الأول للطعن بإعادة النظر والمتمثل في وجود تناقض بين أجزاء نفس الحكم المنصوص عليه في الفقرة الخامسة من الفصل 402 من قانون المسطرة المدنية، فان المقصود بالتناقض الوارد بين أجزاء نفس الحكم المعتبر كسبب للطعن بإعادة النظر هو التناقض الوارد في أجزاء منطوق الحكم، أي أن يكون منطوق الحكم متناقضا بعضه مع بعض بحيث يستحيل تنفيذه ، او أن يكون التناقض حاصلًا بين أجزاء الحكم نفسه بحيث تكون الحثيات متناقضة مع منطوق الحكم، وان القرار المطعون فيه جاءت أجزاءه واضحة ولا يشوبها أي تناقض كما أنها منسجمة مع منطوق القرار. وحيث إن ما أثارته الطاعنة بخصوص تحقق موجبات التعويض عن الضرر ، فان ذلك لا يندرج ضمن حالات إعادة النظر التي وردت حصرا في الفصل 402 من ق م م ، وبناء على ما ذكر يبقى مستند طعن الطالبة على غير أساس مما يتعين معه الحكم برفض الطلب وتغريمها لفائدة الخزينة العامة في حدود مبلغ ألف درهم وإرجاع باقي الوديعة إليها مع جعل الصائر على عاتقها نتيجة لما أل إليه طعننا. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا. في الشكل: بقبول الطلب في الموضوع: برفضه و ابقاء الصائر على رافعته مع تغريمها لفائدة الخزينة العامة في حدود مبلغ ألف درهم وإرجاع باقي الوديعة القضائية إليها