

**Résolution de la vente  
d'immeuble : L'indemnisation de  
l'acquéreur au-delà des intérêts  
légaux suppose la preuve d'un  
préjudice distinct (Cass. com.  
2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 45892	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 238/1
<b>Date de décision</b> 20190509	<b>N° de dossier</b> 2018/1/3/1222	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Vente en l'état futur d'achèvement, Restitution du dépôt de garantie, Résolution du contrat, Réparation intégrale, Rejet, Preuve du préjudice, Préjudice distinct, Moyen nouveau, Irrecevabilité, Intérêts légaux, Faute du vendeur, Dommages-intérêts, Contrat de réservation	
<b>Base légale</b> Article(s) : 263 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant constaté que l'acquéreur, qui sollicitait la résolution d'un contrat de réservation immobilière et l'indemnisation de ses préjudices, n'établissait ni la nature, le type et l'étendue du dommage allégué, ni que les intérêts légaux alloués sur la somme à restituer par le vendeur étaient insuffisants à le réparer, une cour d'appel en déduit à bon droit, en application de l'article 263 du Dahir des obligations et des contrats, que la demande de dommages-intérêts complémentaires doit être rejetée. Est en outre irrecevable comme nouveau et mélangé de fait et de droit le moyen invoquant pour la première fois devant la Cour de cassation l'existence d'un préjudice moral qui n'a pas été soumis aux juges du fond.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الأول، القرار عدد 1/238، المؤرخ في 2019/05/09، ملف تجاري عدد 2018/1/3/1222

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 4 يونيو 2018 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ خالد (ج.) والرامي إلى نقض القرار رقم 1426 الصادر بتاريخ 2018/03/20 في الملف رقم 2017/8202/4210 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء .

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف .

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2019/04/25

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2019/05/09

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة عائشة فريم المال والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب جمال (أ.) تقدم بتاريخ 2016/12/26 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء ، عرض فيه أنه اقتنى من " شركة (م. ب. د.) " عقارا بمقتضى عقد حجز موقع بتاريخ 2012/05/18 بمبلغ قدره 2384500,00 درهم ، أدى منه مبلغ 00,715350 درهما بواسطة شيك والباقي وقدره 1.669.150,00 درهم أتفق بأدائه طبقا لنص الفصل 6 من عقد الحجز داخل أجل شهر من تاريخ اشعاره من طرف المطالبة بحصولها على الترخيص بالسكن وإنجازها للرسم العقاري الخاص بالعقار موضوع الحجز ، كما اتفق بمقتضى الفصل السابع من ذات العقد بإنهاء الأشغال بتاريخ فاتح شتنبر 2013 ، إلا أن المطالبة التي لم تنه أشغال مشروعها إلا بعد مرور مدة عن هذا التاريخ لم تستدعيه لإبرام العقد النهائي للبيع و تسليمه العقار ، مع أنها انجزت له رسما عقاريا خاصا به تحت رقم 44698/43 كما لم تجبه على رسالتيه المؤرختين في 2014/10/29 و 2016/05/05 واللتين اشعرت من خلالهما على تسوية النزاع و ديا طبقا للفصل 18 من عقد الحجز واستعداده أداء المتبقي من الثمن ملتصا لأجل ما ذكر الحكم بفسخ عقد الحجز المبرم بتاريخ 2012/05/18 وإرجاعها له مبلغ التسبيق وقدره 715350 درهما مع الفوائد القانونية من التاريخ المذكور وتعويض قدره 400000 درهم، فيما تقدمت المطالبة بمقال مقابل رامت منه الحكم على الطالب بإتمام إجراءات البيع و أداء المتبقي من الثمن والقيام بكافة الإجراءات اللازمة لإبرام عقد البيع النهائي تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما القاضي في الطلب الأصلي بفسخ عقد الحجز المبرم بتاريخ 2012/05/18 وإرجاع المطالبة للطالب مبلغ التسبيق المحدد في 715350 درهما مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب ليوم التنفيذ ورفض باقي الطلبات ورفض الطلب المضاد، استأنفه الطالب استئنفا أصليا واستأنفته المطالبة استئنفا فرعا، وبعد تبادل هادين الاخيرين لمذكرتهما، قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض .

في شأن الوسيلة الاولى :

حيث ينعى الطالب على القرار المطعون فيه ، تناقض التعليل المعد بمثابة انعدامه ، بدعوى أنه و لتأييده الحكم المستأنف فيما قضى به من تطبيق للفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الحكم أتي بتعليل جاء فيه " إن الثابت قانونا و قضاء أن الفوائد القانونية تعتبر بمثابة فوائد تأخيرية تؤدي عن المبالغ المالية المستحقة و الحالة الأجل و الغير المؤداة في وقتها ، وهي تقوم مقام التعويض عن التماطل الناتج عن تأخير المدين في تنفيذ التزامه وتستحق من تاريخ الطلب لغاية تاريخ الاداء الفعلي للمدين و ليس من تاريخ أداء التسبيق، ويكون ما تمسك به العارض بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس " و هو تعليل تضمن تناقضا إذ أن المحكمة لما أكدت بأن فوائد التأخير تستحق من

تاريخ الطلب أي من تاريخ تقديم الدعوى قضت بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى بتطبيق الفوائد القانونية من تاريخ النطق بالحكم ولأجل ذلك يتعين التصريح بنقض قرارها .

لكن حيث إن القرار المطعون فيه قضى بتأييد الحكم الابتدائي القاضي باستحقاق الطالب للفوائد القانونية من تاريخ الطلب ، وبذلك يكون ما جاء في الوسيلة من كون القرار المطعون فيه اعتبر الطالب محقا في الفوائد القانونية من تاريخ الحكم خلافا للواقع، والوسيلة غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الثانية :

حيث ينعى الطالب على القرار المطعون فيه نقصان التعليل الموازي لانعدامه ، بدعوى أنه و لتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض لطلب التعويض عن الأضرار اللاحقة به أتى بتعليل جاء فيه " إن الثابت قانونا و قضاء أن التعويض عن تأخير المدين بأداء مبلغ من المال أي عن تماطل المدين في تنفيذ التزامه لا يجبر الا في شكل فائدة قانونية عملا بالفصل 263 من ق.ل.ع ، وهو ما قضت به محكمة الدرجة الأولى ، و أن التعويض عن الضرر يبقى الدائن محقا فيه شريطة تحديد ماهيته و نوعه وحجمه ، وكون الفوائد القانونية المحكوم بها غير كافية لجبره وهو ما لا يوجد بالملف ما يثبت " والحال أنه برر طلبه للحصول على تعويض عن الضرر بأنه أصيب بأضرار مادية تتجلى في كون المطلوبة بعدما توصلت منه بمبلغ التسبيق وقدره 715340,00 درهما عند إبرام عقد الحجز بتاريخ 2012/05/18 وتعهدت أيضا بتسليمه العقار فور انتهائها من أشغال بنائه بحلول تاريخ فاتح شتنبر 2013 لم تف بالتزامها رغم مطالبته لها بذلك لما يفوق ثلاثة سنوات إلى غاية تاريخ رفع دعواه بتاريخ 2016/12/26 ، و أن ذلك يشكل ضررا ماديا واضحا و ظاهرا أصيب به بالنظر لتطور سوق العقار ، إذ أن اقتناء عقار بنفس المواصفات التي يتوفر عليها العقار موضوع الحجز و كذا مميزاته لا يمكن له إيجادها بعد مرور أكثر من ثلاثة سنوات عن تاريخ إبرام العقد الذي فسخ بخطأ المطلوبة ، ذاكرا أيضا بأن ثمن العقار يرتفع من يوم لأخر ، و بأن فرص العثور على عقار مماثل من حيث المواصفات و الثمن و الجودة و الموقع تقل سنة تلو الأخرى و شهرا بعد آخر ، أما العملة فإنها عرفت انخفاضا خلال فترة تأخير المطلوبة في تنفيذ التزامها و التي دامت مدة ثلاثة سنوات و ثلاثة أشهر ، وهو سبب آخر يشكل عائقا في محاولة إيجادها عقارا مماثلا للعقار موضوع الحجز من حيث الثمن والمواصفات والموقع، أما بخصوص مبلغ التسبيق الذي أدى للمطلوبة منذ تاريخ 18 ماي 2012 ، والذي لن يسترجعه عند تنفيذه للقرار الاستثنائي سوى بفائدة 6% في السنة من تاريخ صدور الحكم الذي صدر بتاريخ 2017/02/14 ، فإن المطلوبة لو اقترضته من أحد البنوك لكان سعر الفائدة الذي سيطبق عليها عند أدائها له يفوق بكثير سعر الفائدة القانونية، أيضا طالب الطاعن في المرحلتين الابتدائية و الاستئنافية بتعويض عن الضرر المعنوي الذي أصيب به من جراء عدم تنفيذ المطلوبة لالتزامها بتسليمها العقار و الذي يتجلى في أنه وأسرتة هيئوا أنفسهم ورتبوا أمورهم للعودة لأرض الوطن للاستقرار في العقار موضوع الحجز، إلا أن مشروعهم الذي كانوا يفكرون فيه تلاشى بسبب خطأ المطلوبة ، مما أثر ذلك سلبا على معنوياته و كذا أسرته إلا أن القرار المطعون فيه لم يعلل رفضه لطلبه السالف الذكر، ولم يتطرق له إطلاقا، مما يكون ناقص التعليل المعد بمثابة انعدامه ، مما يتعين التصريح بنقضه .

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ، و لتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض لطلب التعويض عن الضرر أتت بتعليل جاء فيه " إن الثابت قانونا و قضاء أن التعويض عن تأخر المدين بأداء مبلغ من المال أي عن تماطل المدين في تنفيذ التزامه لا يجبر إلا في شكل فائدة قانونية عملا بنص المادة 263 من ق.ل.ع ، وهو ما قضت به محكمة الدرجة الأولى ، و أن التعويض عن الضرر يبقى الدائن محقا فيه شريطة تحديد ماهيته و نوعه وحجمه و كون الفوائد القانونية المحكوم بها غير كافية لجبره ، وهو ما لا يوجد بالملف ما يثبت، ويكون ما تمسك به المستأنف بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس و هو تعليل كاف لتبرير نتيجة قضائها أبرزت فيه أن الفوائد القانونية المحكوم بها تعتبر تعويضا عن الضرر في تأخر المطلوبة عن تنفيذ التزامها و كذا عن تماطلها في تنفيذه ، طالما أن الطالب لم يثبت أن ما حكم له به من فوائد قانونية غير كافية لجبر ضرره ، و بخصوص الباقي من النعي موضوع الوسيلة فإنه مما اختلط فيه الواقع بالقانون، ولم يسبق للطالب أن تمسك به أمام المحكمة حتى ينعى عليها بعدم الرد و الجواب بما في ذلك النعي المتعلق بالتعويض عن الضرر المعنوي الذي لم تشمله الطلبات الواردة في المقال الافتتاحي، وبذلك يكون القرار قد جاء معللا بما يكفي والوسيلة على غير أساس عدا مما اختلط فيه الواقع بالقانون أو لم يسبق التمسك به أو إثارتة ، فهو غير مقبول .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر .