

Retard de livraison d'un bien immobilier vendu en l'état futur d'achèvement : indemnisation accordée pour la privation de jouissance (CA. Casablanca 2018)

Identification			
Ref 34060	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 7491
Date de décision 29/10/2018	N° de dossier 6159/1201/2018	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente en l'état futur d'achèvement, Retard de livraison, Privation de jouissance, Obligation de délivrance, Nullité du compromis d'arbitrage, Non-respect du délai contractuel, Jonction de procédures, Indemnisation du préjudice, Exécution forcée, Exécution du contrat de vente, Droit à réparation, Dommages-intérêts pour retard, Dommages-intérêts pour privation d'exploitation, Contrat de réservation, Connexité, Clause compromissoire	
Base légale Article(s) : 50 - 110 - 134 - 306 - 315 - 317 - 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 230 - 255 - 259 - 261 - 263 - 264 - 263 - 498 - 499 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La demanderesse avait acquis une villa en l'état futur d'achèvement moyennant un prix de 5.885.000 dirhams, avec un engagement de livraison au plus tard en décembre 2011. Le contrat définitif fut signé en janvier 2014, mais la remise des clés n'est intervenue qu'en juillet 2016, après une procédure judiciaire ayant contraint la venderesse à exécuter son obligation.

Face à cette exécution tardive, l'acquéreur avait intenté deux actions : l'une en indemnisation du retard d'exécution, l'autre en réparation du préjudice lié à la privation de jouissance du bien. En première instance, le tribunal a ordonné la jonction des deux procédures et a rejeté les demandes pour irrecevabilité. L'appelant a contesté la jonction, faisant valoir la différence de cause entre les deux prétentions, et a en outre soulevé la nullité de la clause compromissoire figurant dans le contrat de vente.

La cour d'appel a validé la jonction des deux affaires au regard de l'unité des parties, de l'objet (indemnisation) et de la connexité des faits, sur le fondement de l'article 110 du Code de procédure civile. Toutefois, elle a fait droit au moyen tenant à la nullité de la clause d'arbitrage, celle-ci ne

satisfaisant pas aux exigences de l'article 317 dudit code, faute de mention des modalités de désignation des arbitres.

Sur le fond, la cour a constaté que la venderesse, bien que tenue par un délai contractuel ferme, n'a procédé à la remise effective du bien que plus de quatre ans après le terme convenu, et ce sans justification valable. Elle a jugé que ce comportement constituait un empêchement fautif à la jouissance du bien acquis, privant le propriétaire de ses prérogatives. Sur la base des articles 263, 498 et 499 du Code des obligations et des contrats, elle a évalué le préjudice global à 700.000 dirhams.

Texte intégral

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

وبناء على تقرير الال المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته باعفاء من الرئيس.

وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 وما يليه والفصل 328 وما يليه والفصل 429 من قانون المسطرة المدنية.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2018/07/09 الذي تقدمت به الاستاذة (ر) نيابة عن السيد (م) الذي تستأنف بمقتضاه القرار التمهيدي تستأنف بمقتضاه القرار التمهيدي بضم الملف 2018/1201/80 للملف 2018/1201/70 واعتبار هذا الأخير هو الأصل لشمولها بقرار واحد كما تستأنف في نفس الوقت الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء تحت عدد 1759 بتاريخ 2018/04/18 في الملفين المدنيين المضمنين عدد 2018/1201/70 و 2018/1201/80 والقاضي في الشكل : بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه الصائر .

موجز الوقائع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه انه بتاريخ 2017/11/30 تقدم المدعي بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى مؤدى عنه الرسوم القضائية امام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء يعرض من خلاله انه اشترى من المدعى عليها الفيلا رقم 327 بثمان اجمالي قدره 5.885.000,00 درهم في اطار نص القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الانجاز وان الطرفين أبرما العقد النهائي بتاريخ 2014/01/23 غير ان المدعي عليها لم تسلم المبيع الا بتاريخ 2016/07/14 بعدما قاضاها العارض من اجل تسليم المفاتيح وان العارض وجه للمدعى عليها اشعارا توصلت به عن طريق المفوض القضائي بتاريخ 2014/11/04 والتمس استنادا لمقتضيات الفصل 618-12 من القانون 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الانجاز الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعي تعويضا عن التأخير في التنفيذ قدره 1.058.500.00 درهم مع النفاذ المعجل والفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الحكم الى تاريخ التنفيذ وتحميلها الصائر، كما تقدم العارض بتاريخ 2017/12/04 بمقال افتتاحي آخر فتح له الملف 2018/1201/80 عرض فيه انه أبرم مع المدعى عليها عقد بيع بتاريخ 2014/1/23 باعت بواسطة ممثلها القانوني للطرف العارض الفيلا الكائنة بعنوانه اعلاه والموصوفة بالعقد المذكور والتي وقع تسجيلها بالسك العقاري عدد 54713/63 مقابل ثمن اجمالي قدره 5885.000,00 درهم وان المدعى عليها رغم تحرير عقد البيع واداء الثمن لم تسلم له المبيع الا بتاريخ 2016/07/14 وانه حرم من استغلال مشتراه منذ شهر يناير 2014 الى شهر يوليوز 2016

والتمس الحكم على المدعى عليها بادائها له تعويضا عن الحرمان من الاستغلال قدره 930.000,00 درهم وتمهيدا وقبل البث في الموضوع انتداب احد الخبراء في العقار من اجل تقدير قيمة استغلال العقار موضوع العقد المبرم بين الطرفين وحفظ حقه في الادلاء بمطالبه النهائية بعد انجاز الخبرة وتحميلها الصائر وحيث انه بعد تمام الاجراءات صدر الحكم المستأنف المشار الى منطوقه اعلاه .

أسباب الاستئناف

لقد عاب المستأنف على ان الحكم الابتدائي بكونه غير مرتكز على اساس وخرقه القانون في 264 الفصل 3 و 50 و 110 من ق م م وخرق الفصول 230 و 255 و 259 و 261 و 263 و من ق ل ع ونقصان التعليل ، فبرجوع المحكمة الى المقال الافتتاحي لكل دعوى على حدة سيتبين ان الملف 2018/1201/70 يهدف الى الحكم على المستأنف عليها بادائها للعارض تعويضا عن التأخير في تنفيذ عقد البيع المبرم بينه وبينها ، بينما موضوع الملف الثاني 2018/1201/80 فيتعلق بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال ذلك ان العارض اصبح مالكا للفيلا موضوع الدعوى بتاريخ شهر يناير 2014 حيث ابرم العقد النهائي لكنه لم يتسلمها الا بالتاريخ 2016/07/14 كما هو ثابت بمحضر تسلم المفاتيح فدعوى الحصول على التعويض عن التأخير في تنفيذ الالتزام مختلفة عن الدعوى الرامية الى الحصول على التعويض عن الحرمان من الاستغلال وان اجل الالتزام تم تحديده وقبوله من كلا الطرفين في العقد المبرم بينهما وبالتالي فالمستأنف عليها تكون قد اصبحت في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام طبقا للفصل 255 من ق ل ع وبذلك يستحق العارض التعويض اما لعدم الوفاء بالالتزام واما لسبب التأخر في الوفاء به ، وان موضوع الدعوى وسببها ملك الخصوم وانه اذا كانت وحدة الاطراف متوفرة في النازلة وموضوع الدعويين هو التعويض ويشكل ذلك وحدة الموضوع فان سبب الدعويين مختلف عن الآخر وان المحكمة لما صرحت بأن موجبات الضم متوفرة دون ان تبين هذه الموجبات تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 50 من ق م م ولم تبين العناصر التي اعتمدت عليها للقول بالضم . كما عاب العارض على الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصل 306 وما بعده من قانون المسطرة المدنية وتمسك بكون شرط التحكيم جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 315 و 317 من القانون اعلاه والذي يوجب تحت طائلة البطلان ان ينص في شرط التحكيم اما على تعيين الهيئة التحكيمية أو التنصيص على طريقة تعيينها والحال ان الاتفاق الوارد بالعقد الرابط بين الطرفين لم يشر عليهما كما لم ينص على طريقة تعيينها وبالتالي يسقط شرط التحكيم هذا لوقوعه تحت طائلة البطلان كما اثاره لا يوجد من بين المقتضيات القانونية المتعلقة بمسطرة التحكيم ما يوجب اتباع مسطرة خاصة قبل اللجوء الى القضاء تنفيذا لشرط او عقد التحكيم الا اذا اتفق الطرفان على ذلك في عقد التحكيم كما ان المشرع لم يحدد اي جزاء في حالة تعيين الهيئة التحكيمية من طرف احد الاطراف او من طرفهما باتفاق بينهما في عقد التحكيم كما ان المشرع خير الاطراف في تعيين الهيئة التحكيمية بانفسهم في نفس الوقت الذي يختارون فيه مسطرة التحكيم كما متعهم بهذا الحق قبل اللجوء الى رئيس المحكمة وذلك في حالة وقوع الخلاف وان المستأنف عليها رفضت سلوك مسطرة التحكيم رغم توصلها القانوني برغبة العارض في ممارستها لهذا الشرط مما يكون معه العارض قد احتر مشروط التحكيم وعين من طرفه محكما واشعر المستأنف عليها بذلك وليس في القانون ما يلزمه تحت طائلة بطلان مسطرته القضائية من التوجه الى رئيس المحكمة لتعيين المحكم طالما انه اشعر المستأنف عليها وعين الخبير السيد (س) كمحكم مما يكون معه الحكم المستأنف لذلك غير مصادف الصواب ناقل والناشر للاستئناف فانه من حق العارض ان يتقدم بكل الدفوع والطلبات التي لا يمنعها القانون في المرحلة الاستئنافية والتي تعد دافعا عن الطلب الاصلي والمترتبة مباشرة عنه والتي ترمي الى نفس الغايات رغم انه اسس على اسباب وعلل مختلفة وذلك باعادة تحديد مطالبه المقدمة ابتدائيا في الملف عدد 2018/1201/70 ويؤكد بانه يطالب بالتعويض عن التأخير في تنفيذ الالتزام من دجنبر 2011 الى يناير 2014 طبقا للقواعد العامة للقانون ويؤكد المبلغ المطالب به ابتدائيا ويلتمس الحكم وفقه لاجله يلتزم المستأنف الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من ضم الملفين وبعد التصدي الحكم بفصلها عن بعض لعدم وجود المبرر وبإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من ضم الملف 2018/1201/80 للملف عدد 2018/1201/70 وبعد التصدي الحكم بفصلها عن بعض لعدم وجود المبرر وبإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب وبعد التصدي الحكم بإرجاع الملفين الى المحكمة الابتدائية لتبت فيها منفصلين عن بعض طبقا للقانون المرفقات نسخة الحكم المستأنف نسخ المقال الاستئنافي ونسخة من عقد التخصيص.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة محاميها بجلسة 2018/10/22 والتي جاء فيها ان موجبات

ضم الملفين متوفرة في نازلة الحال نظرا لوحدة الموضوع والسبب والاطراف اضافة الى أن الدفع المثار بخصوص بطلان شرط التحكيم لم يتم التمسك به خلال المرحلة الابتدائية فإن الفقه والقضاء قد استقر على ان الدفع ببطلان التحكيم يجب ان يقدم بواسطة مقال مؤدى عنه الرسم القضائي الواجب وليس كدفع مما يتعين معه استبعاد الدفع المثار ما دام لم يقدم على الشكل المتطلب قانونا ، ملتزمة الحكم بتأييد القرار التمهيدي المطعون فيه وذلك فيما قضى به من ضم الملف عدد 2018/1201/80 الى الملف عدد 2018/1201/70 مع جعل هذا الأخير هو الاصل وبرد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف المصادفته الصواب وتحميل المستأنف الصائر

وبناء على اعتبار القضية جاهزة للبت فيها تقرر حجزها للمداولة والنطق بالقرار الجلسة

2018/10/29.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل : حيث لا دليل بالملف على تبليغ المستأنف بالحكم الابتدائي ، مما يبقى معه الاستئناف مقدا بصفة نظامية ووفق الاجراءات والشروط المطلوبة قانونا ، فهو مقبول شكلا

في الموضوع : حيث ركز المستأنف استئنافه على الأسباب المشار اليها اعلاه .

حول قرار الضم :

حيث لما كان المستأنف يعيب على المستأنف عليها اخلالها بالالتزام الناشئ عن عقد البيع وكانت الغاية من الطلبين معا هي الحصول على تعويض لجبر الضرر سواء ذلك المترتب عن التأخير في تسليم المبيع او ذلك المترتب عن استنكاف البائعة عن تمكينه من حيازته فإن الطلبين بذلك مرتبطين فيما بينهما وبالتالي فإن قرار ضمهما يكون منسجما ومقتضيات الفصل 110 من م ق م ولا مخالفة فيه لنص القانون.

حول بطلان شرط التحكيم :

حيث لما كان للتحكيم وجهان ، اما ان يكون شرطا او اتفاقا فان الآثار القانونية لكل واحد منهما تختلف عن الآخر ، فشرط التحكيم هو ذلك البند الذي يشترط في العقد بموجبه يتفق الاطراف على الالتجاء الى التحكيم كوسيلة لحل المنازعات والخلافات التي قد تنشأ بينهما ، اما اتفاق التحكيم فهو ذلك الاتفاق الذي يلتزم فيه اطراف النزاع بأن يعرضوا هذا الأخير على هيئة تحكيمية ، ولما كان ما تضمنه عقد البيع الرابط بين الطرفين ينضوي تحت شرط التحكيم فان المادة 317 من قانون المسطرة المدنية تستوجب تحت طائلة البطلان ان ينص شرط التحكيم اما على تعيين المحكم او المحكمين واما على طريقة تعيينهم وهو الأمر الذي لا يتضمنه شرط التحكيم المنصوص عليه بعقد البيع .

وحيث ان اعمال مقتضيات المادة 327 من م ق م يخص اتفاق التحكيم وليس شرط التحكيم اد جاء نصها كالتالي عندما يعرض نزاع مطروح امام هيئة تحكيمية عملا باتفاق تحكيم على نظر احدى المحاكم « وهو الأمر الغير المتوافر في نازلة الحال مما يكون معه ما انتهى اليه الحكم الابتدائي من ترتيب الآثار القانونية لاتفاق التحكيم دون تلك التي تهم شرطه غير مستند على اساس ويبقى ما تمسك به المستأنف بخصوص بطلان شرط التحكيم مؤسس قانونا.

حول التعويض عن الضرر :

حيث انه استنادا للناشر للاستئناف وبرجوع المحكمة الى وثائق الملف خاصة عقد الحجز المؤرخ في 2008/06/20 يتبين ان المستأنف عليها التزمت في الفصل الرابع منه بتسليم المبيع في آخر دجنبر 2011 الا أنها تقاعست عن ذلك ولم تعمد الى تشریف التزامها وظلت محافظة على موقفها السلبي تجاه المستأنف رغم تحرير عقد البيع النهائي بتاريخ 2014/01/23 وتسلمها ثمن المبيع ،

ورغم انذارها بتاريخ 2014/11/04 ولم تسلم المبيع الا بتاريخ 2016/07/14 تنفيذا للقرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2016/04/12 تحت رقم 2373

16/8511/3650 في الملف رقم 2016/8225/383 حسب ملف تبليغ وتنفيذ رقم وحيث ان عدم احترام المستأنف عليها لشرط الاجل المتفق عليه مع المشري وتاخرها عن الوفاء

بالتزامها تجاهه وعدم تمكينه من حيزه المبيع رغم وفائه بالتزامه ودون سبب مشروع يعتبر من قبيل التعسف والتعدي و منع للمالك من الانتفاع بملكه واستغلاله في الغرض المعد له مما يحدث خسارة لدمته المادية وتفويت للكسب طيلة مدة المنع التي تزيد عن اربع سنوات .

وحيث ان التزام البائع بتسليم المبيع هو فرع من التزامه بنقل الملكية وهو التزام بتحقيق غاية ، ويتم التسليم حين يتخلى البائع عن الشيء المبيع ويضعه تحت تصرف المشتري ليتمكن من حيازته بدون عائق كما نص على ذلك الفصلين 498 و 499 من ق ل ع ..

وحيث بعد ثبوت الاخلال بنوعيه بجانب المستأنف عليها فإنه يتبث الحق للمستأنف في المطالبة بالتعويض عما عساه ان يكون قد اصابه من الضرر جراء ذلك طبقا للفصل 263 من ق ل ع .. وحيث ان المحكمة ولما لها من سلطة تقديرية واستناذا لما تبث لديها من وثائق الملف ولجبر الضرر اللاحق بالمستأنف ، تحدد التعويض الاجمالي المستحق في مبلغ 700.000 درهم . وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا وانتهائيا

في الشكل قبول الاستئناف .

في الموضوع باعتباره وبالغاء الحكم الابتدائي والحكم تصديا على المستأنف عليها بان تؤدي للمستأنف مبلغ 700.000 درهم كتعويض اجمالي وتحميلها الصائر.

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.

Version française de la décision

Vu la requête d'appel, l'arrêt attaqué, les conclusions des parties et l'ensemble des pièces déposées au dossier.

Vu le rapport de l'expert-conseil désigné, dont la lecture n'a pas été effectuée, avec dispense par le président.

Et appliquant les dispositions de l'article 134 et suivants, de l'article 328 et suivants, ainsi que de l'article 429 du Code de procédure civile.

Vu le mémoire d'appel, dont les frais judiciaires ont été acquittés en date du 09/07/2018, présenté par l'avocate (R) agissant pour le compte de Monsieur (M) qui fait appel du jugement interlocutoire, appelant ladite décision interlocutoire, par laquelle le dossier 2018/1201/80 a été joint au dossier 2018/1201/70, ce dernier étant considéré comme principal aux fins d'une décision unifiée, et contestant simultanément l'arrêt de première instance rendu par le Tribunal de première instance civil de Casablanca sous le numéro 1759 en date du 18/04/2018 dans les deux dossiers civils inscrits sous les numéros 2018/1201/70 et 2018/1201/80, lequel a statué, en forme, par le rejet de la demande et la condamnation de son déposant aux dépens.

Exposé des faits :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que, le 30/11/2017, le demandeur, par l'intermédiaire de son mandataire, a déposé un mémoire introductif d'instance, dont les frais judiciaires ont été acquittés, devant le Tribunal de première instance civil de Casablanca, exposant, par ce mémoire, qu'il avait acheté, auprès de la défenderesse, la villa n°327 pour un prix total de 5.885.000,00 dirhams, dans le cadre des dispositions de la loi n°44.00 relative à la vente d'immeubles en l'état d'achèvement, et que les parties avaient conclu le contrat définitif en date du 23/01/2014, alors que la défenderesse ne lui avait remis l'objet vendu qu'en date du 14/07/2016, après que l'opposant l'eût assignée en justice pour la remise des clés, et que l'opposant avait adressé à la défenderesse une notification, signifiée par huissier de justice en date du 04/11/2014, sollicitant, en application des dispositions de l'article 618-12 de la loi 44.00 relative à la vente d'immeubles en l'état d'achèvement, la condamnation de la défenderesse à exécuter à l'égard du demandeur le paiement de dommages-intérêts pour le retard dans l'exécution, à hauteur de 1.058.500,00 dirhams, avec exécution provisoire et intérêts légaux à compter de la date du jugement jusqu'à son exécution, et à la faire supporter les dépens ;

Attendu qu'en outre, l'opposant, le 04/12/2017, a déposé un second mémoire introductif ayant ouvert le dossier 2018/1201/80, exposant qu'il avait conclu, avec la défenderesse, un contrat de vente en date du 23/01/2014, par l'intermédiaire de son représentant légal, portant sur la villa sise à l'adresse susmentionnée et décrite dans le contrat précité, laquelle fut enregistrée par acte notarié sous le numéro 54713/63, contre un prix total de 5.885.000,00 dirhams, et que, bien que la défenderesse ait établi le contrat de vente et perçu le prix, elle ne lui avait remis l'objet vendu qu'en date du 14/07/2016, privant ainsi l'opposant de l'exploitation de son bien depuis le mois de janvier 2014 jusqu'au mois de juillet 2016, et sollicitant la condamnation de la défenderesse à lui verser des dommages-intérêts pour privation d'exploitation à hauteur de 930.000,00 dirhams, à titre préliminaire, et, avant d'entrer en matière, l'expertise d'un expert en immobilier en vue d'évaluer la valeur de l'exploitation de l'immeuble objet du contrat conclu entre les parties, tout en se réservant le droit de formuler ultérieurement ses demandes finales après réalisation de l'expertise, et à la faire supporter les dépens ; Attendu qu'après l'achèvement des formalités, il a été rendu l'arrêt attaqué, dont le dispositif est énoncé ci-dessus.

Motifs de l'appel :

Attendu que l'appelant reproche à l'arrêt de première instance d'être dépourvu de fondement et de violer la loi aux articles 264, alinéa 3, 50 et 110 du Code de procédure civile, ainsi que les articles 230, 255, 259, 261 et 263 du Code de procédure civile et du droit civil, et de présenter un manque de motivation ;

Attendu qu'en se référant au mémoire introductif de chaque instance, il ressort que le dossier 2018/1201/70 vise à condamner la défenderesse à exécuter à l'égard de l'opposant le paiement de dommages-intérêts pour le retard dans l'exécution du contrat de vente conclu entre elles, tandis que l'objet du dossier 2018/1201/80 concerne l'indemnisation pour privation d'exploitation, dans la mesure où l'opposant est devenu propriétaire de la villa objet du litige dès le mois de janvier 2014, date à laquelle le contrat définitif a été conclu, mais ne l'a reçue qu'en date du 14/07/2016, comme il ressort du procès-verbal de remise des clés ;

Attendu que la demande tendant à obtenir des dommages-intérêts pour le retard dans l'exécution de l'obligation est distincte de celle tendant à obtenir une indemnisation pour privation d'exploitation, et que le délai d'exécution avait été fixé et accepté par les deux parties dans le contrat conclu entre elles, de sorte que la défenderesse se trouve en situation de défaillance dès l'échéance prévue dans l'acte constitutif de l'obligation, conformément à l'article 255 du Code de procédure civile, et que l'opposant est en droit de prétendre à des dommages-intérêts, soit en cas de non-exécution de l'obligation, soit en cas de retard dans son exécution ;

Attendu que l'objet et la cause de la demande appartiennent aux parties, et que, bien que l'unité des parties soit réunie en l'espèce et que l'objet des deux demandes soit l'indemnisation, les causes des deux demandes diffèrent l'une de l'autre, et que la cour, en déclarant que les conditions d'agrégation des dossiers étaient réunies sans en préciser les motifs, a violé les dispositions de l'article 50 du Code de procédure civile en omettant de mentionner les éléments sur lesquels elle s'est fondée pour agréer l'agrégation ;

Attendu que l'opposant reproche également à l'arrêt d'appel de méconnaître les dispositions de l'article 306 et suivants du Code de procédure civile, et soutient que la clause d'arbitrage est contraire aux dispositions des articles 315 et 317 du même code, lesquels exigent, sous peine de nullité, que la clause d'arbitrage prévoie soit la désignation du ou des arbitres, soit la méthode de leur désignation, or la convention figurant dans le contrat liant les parties ne comporte ni l'une ni l'autre, de sorte que ladite clause d'arbitrage tombe sous le coup de la nullité, comme il l'a fait valoir ;

Attendu qu'il n'existe, parmi les dispositions légales relatives à la procédure arbitrale, aucune exigence d'adopter une procédure particulière avant de recourir à la justice pour l'exécution de la clause ou du contrat d'arbitrage, sauf convention contraire entre les parties dans le contrat d'arbitrage, et que le législateur n'a prévu aucune sanction en cas de désignation de l'organe arbitral par l'une ou par les deux parties, ou par un accord entre elles dans le contrat d'arbitrage, de sorte que le législateur laisse aux parties le choix de désigner elles-mêmes l'organe arbitral, au moment même où elles choisissent la procédure arbitrale, comme ce droit leur est conféré, avant de saisir le président du tribunal, en cas de litige ;

Attendu que la défenderesse a refusé de suivre la procédure arbitrale, en dépit de la notification faite de la volonté de l'opposant de recourir à cette procédure, ce qui fait que l'opposant a opté pour la clause d'arbitrage et a, de son côté, désigné un arbitre, en en ayant informé la défenderesse, et qu'en droit il n'est pas requis, sous peine de nullité de la procédure judiciaire, de saisir le président du tribunal pour la désignation d'un arbitre, dès lors que la défenderesse a été informée, et que l'expert, Monsieur (S), a été désigné en qualité d'arbitre, de sorte que l'arrêt attaqué est juridiquement inexact, et que l'argument soulevé par l'opposant concernant la nullité de la clause d'arbitrage est fondé en droit ;

Attendu que l'opposant se réserve le droit de présenter, en phase d'appel, l'ensemble des moyens et demandes non exclus par la loi, lesquels constituent une défense de la demande initiale directement dérivée de celle-ci et visant les mêmes finalités, bien qu'ils soient fondés sur des motifs et causes différents, et ce, en redéfinissant ses prétentions initiales présentées dans le dossier n°2018/1201/70, en affirmant qu'il réclame des dommages-intérêts pour le retard dans l'exécution de l'obligation du mois de décembre 2011 au mois de janvier 2014, conformément aux règles générales de droit, en confirmant le montant initialement réclaté, et en sollicitant le jugement en conséquence ; Attendu que l'opposant demande le rejet de l'arrêt de première instance en ce qu'il avait agréé l'agrégation des deux dossiers, après que le jugement les avait séparés pour absence de justification, l'annulation de l'arrêt attaqué en ce qu'il avait agréé l'agrégation du dossier 2018/1201/80 au dossier n°2018/1201/70, après que le jugement les avait séparés pour absence de justification, l'annulation de l'arrêt d'appel en ce qu'il avait rejeté la demande, ainsi que le renvoi des dossiers au Tribunal de première instance pour être jugés

séparément, conformément à la loi, Attendu qu'il est joint aux présentes pièces une copie de l'arrêt attaqué, une copie du mémoire d'appel et une copie du contrat de cession.

Vu la note en défense déposée par la défenderesse par l'intermédiaire de son avocat lors de l'audience du 22/10/2018, dans laquelle il était indiqué que les conditions d'agrégation des deux dossiers étaient réunies en l'espèce en raison de l'unité de l'objet, de la cause et des parties, et que l'argument soulevé concernant la nullité de la clause d'arbitrage n'avait pas été soutenu en phase de première instance, la doctrine et la jurisprudence ayant établi que l'argument de nullité de l'arbitrage doit être présenté par le biais d'un mémoire dont les frais judiciaires sont acquittés et non en tant qu'exception, de sorte que l'argument soulevé doit être écarté dès lors qu'il n'a pas été présenté conformément aux exigences légales, il est demandé le rejet de l'appel et l'adoption de la décision interlocutoire attaquée, dans la mesure où elle avait agréé l'agrégation du dossier n°2018/1201/80 au dossier n°2018/1201/70, en faisant de ce dernier le principal, ainsi que le rejet de l'appel, la confirmation de l'arrêt attaqué et la condamnation de l'appelant aux dépens.

Vu que l'affaire est jugée prête à être examinée, il est décidé de la mettre en délibéré en vue de rendre le jugement à l'audience du 29/10/2018.

Et, après délibération, conformément à la loi :

En forme :

Attendu qu'il n'est constaté aucune preuve dans le dossier de la notification de l'arrêt de première instance à l'appelant, l'appel demeure, de ce fait, recevable tant sur le plan de la forme que conformément aux procédures et conditions requises par la loi.

Au fond :

Attendu que l'appelant a fondé son appel sur les motifs indiqués ci-dessus.

Sur la décision d'agrégation :

Attendu que l'appelant reproche à la défenderesse la violation de l'obligation découlant du contrat de vente, et que l'objet des deux demandes, tant en ce qui concerne le retard dans la remise de l'objet vendu que le refus de la vendeuse de lui permettre d'en prendre possession, consiste en l'obtention de dommages-intérêts pour réparer le préjudice, de sorte que les deux demandes sont intrinsèquement liées,

il s'ensuit que la décision d'agrégation des deux demandes est cohérente et conforme aux dispositions de l'article 110 du Code de procédure civile, sans qu'il y ait violation de la loi.

Sur la nullité de la clause d'arbitrage :

Attendu que l'arbitrage comporte deux aspects, à savoir qu'il puisse être une clause ou un accord, les effets juridiques étant différents pour chacun d'eux ; la clause d'arbitrage est la disposition du contrat par laquelle les parties conviennent de recourir à l'arbitrage comme moyen de résoudre les litiges susceptibles de survenir entre elles, tandis que l'accord d'arbitrage est l'engagement par lequel les parties s'obligent à soumettre le différend à une instance arbitrale ; et, dès lors que le contrat de vente liant les parties relève de la clause d'arbitrage, l'article 317 du Code de procédure civile exige, sous peine de nullité, que ladite clause prévoie soit la désignation du ou des arbitres, soit la méthode de leur désignation, ce que n'énonce pas la clause d'arbitrage stipulée dans le contrat de vente.

Attendu qu'en outre, les dispositions de l'article 327 du Code de procédure civile, qui concernent l'accord

d'arbitrage et non la clause d'arbitrage, disposent ce qui suit : « Lorsque l'on soumet un différend à une instance arbitrale en application d'un accord d'arbitrage à l'examen de l'une des juridictions... », ce qui n'est pas réalisé en l'espèce, il s'ensuit que l'organisation des effets juridiques de l'accord d'arbitrage par l'arrêt de première instance, sans tenir compte de ceux relatifs à la clause d'arbitrage, est juridiquement inexact, et que l'argument de l'appelant concernant la nullité de la clause d'arbitrage est fondé en droit.

Sur l'indemnisation du préjudice :

Attendu qu'en se fondant sur l'effet suspensif de l'appel et sur le retour de la cour aux pièces du dossier, notamment le contrat de réservation en date du 20/06/2008, il apparaît que la défenderesse s'était engagée, dans son article 4, à remettre l'objet vendu à la fin du mois de décembre 2011, mais qu'elle a manqué à cette obligation et n'a pas honoré son engagement, maintenant ainsi une attitude passive à l'égard de l'appelant, et ce, malgré la signature du contrat définitif de vente en date du 23/01/2014 et la réception du prix de vente, et malgré sa notification en date du 04/11/2014, n'ayant remis l'objet vendu qu'en date du 14/07/2016 en exécution de la décision rendue par le Tribunal de commerce d'appel en date du 12/04/2016 sous le numéro 237316/8511/3650 dans le dossier n°2016/8225/383, selon le dossier de notification et d'exécution, et qu'en raison du non-respect par la défenderesse du délai convenu avec l'acheteur et de son retard dans l'exécution de son obligation, et de son refus de permettre à l'appelant de prendre possession de l'objet vendu malgré l'exécution de son obligation, et ce, sans motif légitime, cela constitue un abus, une atteinte et une privation du droit du propriétaire de jouir de son bien et de l'exploiter aux fins qui lui étaient destinées, occasionnant ainsi une perte de capital financier et un manque à gagner pendant toute la durée de la privation, laquelle excède quatre ans ;

Attendu que l'obligation du vendeur de remettre l'objet vendu est une branche de son obligation de transférer la propriété, une obligation d'atteindre un résultat, et que la remise s'opère lorsque le vendeur se décharge de l'objet vendu et le met à la disposition de l'acheteur afin qu'il puisse en prendre possession sans entrave, comme le prévoient les articles 498 et 499 du Code de procédure civile ;

Attendu qu'après avoir constaté la violation sous ses deux aspects par la défenderesse, il est établi que l'appelant a le droit de réclamer des dommages-intérêts pour le préjudice subi, conformément à l'article 263 du Code de procédure civile, et qu'en raison du pouvoir discrétionnaire de la cour, s'appuyant sur les pièces du dossier et afin de réparer le préjudice ultérieur subi par l'appelant, il est fixé le montant total des dommages-intérêts à 700.000 dirhams, et que la défenderesse doit être condamnée aux dépens.

Pour ces motifs, La Cour d'appel, siégeant en audience publique et définitive,
En forme, déclare l'appel recevable.

Au fond, annule l'arrêt de première instance et, en appel, condamne la défenderesse à verser à l'appelant la somme de 700.000 dirhams à titre de dommages-intérêts globaux, tout en la condamnant aux dépens.

Il est ainsi rendu le présent arrêt, le jour, le mois et l'année susmentionnés, en audience ordinaire, au siège de la Cour d'appel de Casablanca, sans qu'il y ait eu changement de formation de la juridiction pendant les audiences.