

**Vente en l'état futur  
d'achèvement : Le juge doit  
rechercher le délai de livraison  
dans le cahier des charges (Cass.  
civ. 2009)**

Identification			
<b>Ref</b> 17329	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1632
<b>Date de décision</b> 20090506	<b>N° de dossier</b> 2678/1/6/2007	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Action paulienne, Civil		<b>Mots clés</b> Vente en l'état futur d'achèvement, VEFA, Retard de livraison, Responsabilité contractuelle, Promoteur immobilier, Preuve, Obligations du vendeur, Obligation de livraison, Indemnisation, Délai de livraison, Cassation, cahier des charges	
<b>Base légale</b> Article(s) : 618-4 - 618-7 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

## Résumé en français

Viola les articles 618-4 et 618-7 du Dahir des obligations et des contrats, la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'indemnisation de l'acquéreur pour retard de livraison d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, se borne à constater l'absence de délai de livraison sur les reçus de paiement, sans rechercher, comme elle y était tenue, dans le cahier des charges que le vendeur doit légalement établir, la date d'achèvement et de livraison convenue afin de vérifier si le vendeur a respecté ses obligations à cet égard.

## Résumé en arabe

- إن بيع العقار في طور الإنجاز، يلزم البائع أن يضع رهن إشارة المشتري دفتر التحملات، الذي يحتوي مكونات المشروع و نوع الخدمات و التجهيزات و أجل الإنجاز و التسليم.
- عدم احترام البائع لهذه الالتزامات القانونية، موجب لإقرار مسؤوليته المدنية.
- إن محكمة الموضوع التي قضت برفض طلب التعويض ضد البائع لعقار في طور الإنجاز دون أن تتأكد من مدى احترام الالتزامات

القانونية التي تقع على هذا الأخير، يعد سببا من الأسباب الموجبة للنقض لمخالفتها للفصل 4-618 من ق.ل.ع و ما بعده.

## Texte intégral

قرار عدد: 1632، بتاريخ: 06/05/2009، ملف مدني عدد: 2678/1/6/2007

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف أن عبد العالي بنشقرون وفتيحة عصام قدما بتاريخ 09/06/2006 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بمراكش عرضا فيه أنهما أديا للمدعى عليها شركة دار السعادة مبلغا قدره 140 000 درهم على دفعات بتاريخ 23/8/04 و 4/8/05 و 31/10/05 و 14/12/05 من أجل اقتناء شقة بحي إقامة السعادة قرب سوق مرجان بمراكش ولم يبق من ثمن البيع بذمتها سوى مبلغ 60.000 درهم وعبرا عن استعدادهما لأدائه عند التسليم إلا أن المدعى عليها تراخت في تسليمها الشقة المبيعة رغم توصلها بإنذار بتاريخ 27/4/08 مما تسبب لهما في ضرر يتجلى في عدم انتفاعهما بالشقة موضوع الشراء وأن البائعة استغلت المبالغ التي توصلت بها بدون مقابل طالبين الحكم عليها بأدائها لهما غرامة يومية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ 27/5/06 إلى تاريخ تسليم الشقة وأن تؤدي لهما قيمة الفوائد التي جنتها إثرءاء على حسابهما تحسب على أساس 10% من تاريخ 27/5/06 إلى تاريخ تسليم المبيع والقول بأن كلا من الغرامة اليومية والفوائد قابلة للتصفية عند متم كل شهر في شكل تعويض وبعد تخلف المدعى عليها رغم استدعائها وتوصلها وعدم جوابها أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 3/10/06 حكمها رقم 731 في الملف عدد 1137/1/06 بعدم قبول الطلب استأنفه المدعيان فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفهما في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل وذلك أن المطلوبة لم تحترم الشروط التي جاء بها الفصل 4-618 من قانون الالتزامات والعقود الذي يوجب على البائع أن يضع دفترا للتحملات يتعلق بالبناء ويتضمن مكونات المشروع وما أعد له ونوع الخدمات والتجهيزات التي يتوجب إنجازها وأجل الانجاز والتسليم ، وأن الطاعنين لا يمكن تحميلهما عدم احترام المنعش العقاري لتلك الشروط ، وإنهما أديا للمطلوبة مبالغ وصلت إلى 140000 درهم وأدليا بالوصلات التي تثبت ذلك وهي صادرة عنها وبدون تحفظ ، وأن القرار لم يرتب أي أثر على الإنذار المبلغ لها وأن ذلك يتعارض مع القواعد القانونية التي تلزم طرفي الالتزام بتنفيذ ما التزما به داخل أجل معقول ما لم يكن الأجل محمدا في الاتفاق، وأن المطلوبة استفادت من الأموال التي دفعها لها الطاعنان ولم ترتب المحكمة ما يلزم قانونا مقابل هذا الإثراء الذي تم على حساب الطاعنين اللذين لم يستفيدا من الشقة التي وقع الاتفاق على اقتنائها.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه على أنه « يتضح من الوصلات المقدمة من طرف المستأنف لإثبات البيع أنها لا تتضمن شرط هذا البيع والتي من ضمنها التزام البائع بإنجاز عقد البيع داخل أجل محدد وما ينتج عن ذلك من آثار من ضمنها ما يلزمه بأداء غرامة أو تعويض عن التأخير وعليه فإنه لا دليل على ما اعتمده المستأنف من إخلال المستأنف عليه بالتزاماته المبررة لطلبه » في حين أنه بمقتضى الفصل 4-618 من قانون الالتزامات والعقود يجب على البائع أن يضع دفترا للتحملات يتعلق بالبناء ويتضمن مكونات المشروع وما أعد له ونوع الخدمات والتجهيزات التي يتوجب إنجازها وأجل الإنجاز والتسليم وبمقتضى الفصل 7-618 يتعهد البائع باحترام التصاميم الهندسية وأجل إنجاز البناء وبصفة عامة باحترام شروط دفتر التحملات المشار إليه في الفصل 4/618.

لذلك كان على المحكمة الاطلاع على دفتر التحملات للتأكد من تاريخ الإنجاز والتسليم ومن احترام المطلوبة لالتزاماتها الواردة بهذا الخصوص، وأنها لما لم تفعل فقد جاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون وتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قرر إنبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.