

**Vente en l'état futur
d'achèvement : L'obtention du
permis d'habiter par le vendeur
constitue un commencement
d'exécution faisant obstacle à la
poursuite de l'indemnisation
pour retard (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64472	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4589
Date de décision 20221020	N° de dossier 2022/8201/4522	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, Rejet de la demande, Permis d'habiter, Obligation du vendeur, Infirmité du jugement, Indemnité de retard, Commencement d'exécution, Clause contractuelle, Acte de vente définitif	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel de commerce examine les conditions d'octroi de l'indemnité de retard due à l'acquéreur. Le tribunal de commerce avait condamné le vendeur promoteur au paiement d'une indemnité pour retard de livraison, retenant une inexécution persistante de ses obligations. L'appelant soutenait que l'obtention du permis d'habiter en cours d'instance interrompait le fait générateur du retard et rendait la demande en indemnisation infondée, dès lors que les conditions de la signature de l'acte de vente définitif étaient désormais en voie d'être réunies. La cour retient que l'obtention du permis d'habiter, postérieurement aux précédentes décisions ayant alloué des indemnités pour des périodes antérieures, constitue un commencement d'exécution de l'obligation de délivrance. Elle en déduit que, conformément à l'article 618-16 du dahir des obligations et des contrats, le vendeur a ainsi engagé le processus menant à la conclusion de l'acte définitif. Dès lors, la cour considère que le fondement de la demande en indemnisation pour inexécution totale n'est plus caractérisé. Par conséquent, la cour infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande de l'acquéreur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (أ.) بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 01/08/2022 ، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 6313 بتاريخ 14/06/2022 في الملف عدد 11247/8236/2021 ، القاضي بأداء المدعى عليها لفائدها مبلغ 1.206.000,00 درهم كتعويض عن التأخير في تنفيذ التزامها عن المدة المتراوحة من 01/08/2020 إلى متم مايو 2022 وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة شركة (أ.) بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 22/07/2022 وبأدلت إلى إستئنافه بتاريخ 01/08/2022 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها شركة (إ. ر. إ.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال 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 مشروع (ب. ه.) 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 بالإنذار للتسليم بتاريخ 01/10/2014 ، فإنها لم تتخذ أية مبادرة ليومه من أجل تمكين العارضة من العقار المقنتى 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 الإنذار 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 ووصولات أداء وقرار استئنافي وإنذار .

وبناء على جواب المدعى عليها بواسطة نائبيها 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، ملتصقا 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 العارض الصادر بتاريخ 28/12/2021 تحت عدد 2629 و القاضي باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت للطلب

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 إدراج الملف بجدول الجلسات .

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 المؤدي كما تنص عليه المقتضيات 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 ، ملتزمة فيما يخص الطلب الأصلي الحكم 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 والسكني ،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 سيتبين 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 الأضرحة الأخرى وأن تسليم الفيلا موضوع العقد لن يتم إلا عند الانتهاء من بناء مجموع المساكن الخاصة بالمركب السياحي والسكني بمعنى أن المدعية تفر 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 البيع النهائي لا يمكن أن يتم إلا بناء على رخصة السكن والرسم العقاري الفرعي 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 المحفوظة وبعد أداء المشتري ما تبقى من ثمن البيع كما هو محدد في عقد البيع الابتدائي" وأن العقد الابتدائي المبرم بين العارضة والمدينة 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 المدينة لم تدلي للمحكمة بما يفيد التأخر في تنفيذ الأشغال أو الانتهاء منها مما يعتبر طلب المدينة سابقا لأوانه حسب مقتضيات الفصول المشار إليها أعلاه ، ملتزمة الحكم برفض طلب المدينة باعتباره سابقا لأوانه ومخالفا لبنود العقد الابتدائي والنصوص القانونية المطبقة على نازلة الحال.

وبناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة تأكيدية عرضت فيه أن المدعى عليها بدل أن تبادر إلى تنفيذ التزاماتها بتسليم العقار، تجدد مرة أخرى مناقشة نفس النقط التي سبق للقضاء أن بث فيها بمقتضى قرارات قضائية سابقة اكتسبت قوة الشيء المقضي به، مما يجعل العارضة محقة بالمطالبة بالحكم عليها وفق ما جاء في مقالها الافتتاحي والإضافي ، ملتزمة الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى والإضافي مع جعل الصائر على عاتقها .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/06/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة الحكم نقصان التعليل الموازي لإعدامه لأن الدفع المثارة من قبلها لا علاقة لها بالدفع الواردة بالملفات الأخرى ومن بين الدفع المثارة تحملّ المستأنف عليها التأخر في بناء المركب بموجب العقد والذي يؤكد بأن المستأنف عليها على علم بكون المشروع قد يعتره بعض الإضطرابات والتأخر في التنفيذ وفي تسليم العقار، كما تمسكت العارضة بتاريخ إبرام العقد النهائي، لأنه بالرجوع لبند العقد يلقى بأن الطرفين اتفقا صراحة أن الأجل الفعلي لإبرام عقد البيع النهائي وتسليم الفيلا متوقف على الحصول على رخصة السكنى وتعيين الرسوم العقارية، وأن الأجل تم تحديده في العقد بتاريخ 30/09/2014 ، مما يجعل طلب التعويض ليس له ما يبرره ، كما أن المحكمة مصدره الحكم المستأنف أساءت تطبيق الفصل 15-618 و 12-618 ، لأن العقد لم ينص على أجل محدد لتسليم العقار ، وأن العارضة أنجزت الأشغال وحصلت على رخصة السكنى وقامت بإيداع الملف لدى المحافظة العقارية. والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب . وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ ونسخة من رخصة السكنى.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 06/10/2022 التي خلالها بالملف بمذكرة تأكيدية من قبل دفاع المستأنف عليها، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 20/10/2022 .

محكمة الإستئناف

حيث انه من بين الدفع التي تتمسك بها الطاعنة، هو أن التعويض المحكوم به ابتدائيا يبقى غير مرتكز على أساس ، باعتبار أنها أنجزت الأشغال وحصلت على شهادة السكنى ، مما يجعل التعويض المحكوم به لا أساس له .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليها أسست طلب التعويض على أن المستأنف عليها لم تنفذ التزامها بتسليمها العقار وبأنها استصدرت أحكاما وقرارات قضائية سابقة في حقها قضت لفائدتها بالتعويض عن عدم تنفيذها لالتزامها بخصوص مدد سابقة وأنه استنادا للفصل 618-12 من ق.ل.ع يبقى من حقها المطالبة بالتعويض عن المدة اللاحقة من حرمانها من تسليم العقار .

وحيث انه إذا كانت الأحكام والقرارات السابقة قضت بالتعويض على أساس ان المستأنفة لم تنفذ التزامها ، فإن هذه الأخيرة وبعد صدورها (آخرها القرار الإستئنافي عدد 622 الصادر بتاريخ 11/02/2021 ملف عدد 116/8232/2021) حصلت على شهادة السكنى بتاريخ 15/11/2021 وبعد توصلها بإنذار من قبل المستأنف عليها بتاريخ 21/10/2021 ، واستنادا للفصل 618-16 من ق.ل.ع، فإن العقد النهائي يتم إبرامه بعد الحصول على شهادة السكنى تثبت نهاية الأشغال ومطابقة البناء لدقتر التحملات ، مما يفيد بان المستأنفة شرعت في تنفيذ التزامها استنادا لبنود العقد التي تنص على أن إبرام العقد النهائي يكون بعد الحصول على شهادة السكنى ، والحكم المستأنف في الوقت الذي قضى فيه بالتعويض لفائدة المستأنف عليها على أساس أن المستأنفة لم تنفذ التزامها بالرغم من أن هذه الأخيرة شرعت في تنفيذه بحصولها على شهادة السكنى قد جانب الصواب ، مما يتعين معه اعتبار الإستئناف وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل : .

- في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه .