

Vente en l'état futur d'achèvement : L'obtention du permis d'habiter par le vendeur met fin au droit à l'indemnité pour retard de livraison (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 29086	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4589
Date de décision 20/10/2022	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 قوة الشيء المقضي به, Commencement d'exécution de l'obligation de délivrance, Fait juridique nouveau, Indemnisation du retard, Infirmité de la décision, Interruption du cours des pénalités, Pénalités de retard, Permis d'habiter, Rejet de la demande d'indemnisation, Retard de livraison, Certificat de conformité, VEFA, إلغاء الحكم المستأنف, الشروع في تنفيذ, الالتزام, بيع عقار في طور الإنجاز, تعويض عن التأخير في التسليم, رفض الطلب, شهادة السكنى, عدم تنفيذ التزام تعاقدى, عقد البيع النهائي, Vente en l'état futur d'achèvement, Autorité de la chose jugée	
Base légale Article(s) : 618-12 - 618-15 - 618-16 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Non publiée	

Résumé en français

L'obtention du permis d'habiter par le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement met fin au retard de livraison indemnisable. Cet acte constitue une diligence qui modifie la situation juridique des parties et fait obstacle à une nouvelle condamnation à des dommages-intérêts pour la période postérieure.

La Cour d'appel retient que le permis d'habiter, étant un préalable légal à la conclusion du contrat de vente définitif aux termes de l'article 618-16 du Dahir des obligations et des contrats, fait la preuve que le vendeur a engagé le processus de finalisation de son engagement.

Dès lors, le fondement de la demande d'indemnisation disparaît. La carence du vendeur, bien qu'établie pour des périodes antérieures par des décisions ayant autorité de la chose jugée, ne saurait être étendue à une période où ce dernier justifie avoir accompli les démarches nécessaires à la perfection de la vente.

Texte intégral

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 06/10/2022.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (A.1) 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 لفوائدها 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 (A.1) بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 22/07/2022 وبأدلت إلى استئنائه بتاريخ 01/08/2022 أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفر المقال الاستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها شركة (U) 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 (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 بالإشعار بالتسليم 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 والذي 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 01/08/2020 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 وإنذار.

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، ملتمسا الحكم 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 والقاضي 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 وتأيد 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 المؤدى 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، ملتمسة 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 LES CONDITIONS GENERALES DE MAITRISE 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 وأن تسليم الفيلا موضوع العقد لن يتم إلا عند الانتهاء من بناء مجموع المساكن الخاصة بالمركب السياحي والسكني بمعنى أن المدعية تقرر 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 أشطر. 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 تبيانها 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 618-15 في الأجل المحدد بين الطرفين أي بعد الانتهاء من الأشغال والحصول على رخصة السكن واستخراج الرسوم العقارية الفرعية، وهو ما تم الاتفاق عليه في العقد الابتدائي المبرم بين الأطراف وأن العارضة قامت بالانتهاء من أشغال البناء وأن المدعية لم تدل 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.

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 لانعدامه لأن الدفع المثارة من قبلها لا علاقة لها بالدفع الواردة بالملفات الأخرى ومن بين الدفع المثارة تحمل المستأنف عليها التأخر في بناء المركب بموجب العقد والذي يؤكد بأن المستأنف عليها على علم بكون المشروع قد يعثره بعض الاضطرابات 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 السكني وتعيين الرسوم العقارية، وأن 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 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 أُلقي خلالها بالملف بمذكرة تأكيدية من قبل دفاع المستأنف عليها، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 20/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث إنه من بين الدفوع التي تتمسك بها الطاعنة، هو أن التعويض المحكوم به ابتدئاً 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 المستأنفة لم تنفذ التزامها بتسليمها العقار وبأنها استصدرت أحكاماً وقرارات قضائية سابقة في حقها قضت لفائدتها بالتعويض عن عدم تنفيذها لالتزامها بخصوص مدد سابقة وأنه استناداً للفصل 618-12 من ق.ل.ع يبقى من حقها المطالبة بالتعويض عن المدة اللاحقة من حرمانها من تسليم العقار.

وحيث إنه إذا كانت الأحكام والقرارات السابقة قضت بالتعويض على أساس أن المستأنفة لم تنفذ التزامها، فإن هذه الأخيرة وبعد صدورها (آخرها القرار الاستئنافي 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، واستناداً للفصل 618-16 من ق.ل.ع، فإن العقد النهائي يتم إبرامه بعد الحصول على شهادة السكنى تثبت نهاية الأشغال ومطابقة البناء لدفتر التحملات، مما يفيد بأن المستأنفة شرعت في تنفيذ التزامها استناداً 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 الاستئناف وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً، علنيا وحضورياً:

في الشكل : قبول الاستئناف.

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

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

Version française de la décision

La Cour d'appel

Attendu que l'un des moyens soulevés par l'appelante est que l'indemnité allouée en première instance

est dénuée de fondement, au motif qu'elle a achevé les travaux et obtenu le permis d'habiter, ce qui prive ladite indemnité de toute base légale.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que l'intimée a fondé sa demande d'indemnisation sur l'inexécution par l'appelante de son obligation de livraison de l'immeuble, et sur le fait qu'elle avait obtenu des jugements et arrêts antérieurs lui allouant une indemnité pour l'inexécution de cette obligation au titre de périodes passées, et que, sur le fondement de l'article 618-12 du Dahir des obligations et des contrats, elle demeurait en droit de réclamer une indemnité pour la période ultérieure de privation de livraison.

Attendu que, si les jugements et arrêts antérieurs ont alloué une indemnité au motif que l'appelante n'avait pas exécuté son obligation, cette dernière a, postérieurement à leur prononcé (le dernier étant l'arrêt d'appel n° 622 rendu le 11/02/2021 dans le dossier n° 116/8232/2021), obtenu le permis d'habiter le 15/11/2021, après avoir reçu une mise en demeure de l'intimée en date du 21/10/2021 ; et qu'en vertu de l'article 618-16 du Dahir des obligations et des contrats, le contrat définitif ne peut être conclu qu'après l'obtention du permis d'habiter attestant de l'achèvement des travaux et de leur conformité au cahier des charges, ce qui établit que l'appelante a commencé l'exécution de son obligation, conformément aux clauses contractuelles stipulant que la conclusion du contrat définitif est subordonnée à l'obtention dudit permis ; Attendu que le jugement entrepris, en allouant une indemnité à l'intimée au motif que l'appelante n'avait pas exécuté son obligation alors même que celle-ci avait commencé à le faire en obtenant le permis d'habiter, a statué à tort ; qu'il y a donc lieu de faire droit à l'appel, d'infirmer le jugement entrepris et, statuant à nouveau, de rejeter la demande et de condamner l'intimée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant en dernier ressort, publiquement et contradictoirement,

En la forme : Déclare l'appel recevable.

Au fond : Y faisant droit, infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande et met les dépens à la charge de son auteur.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus, par la même Cour qui a participé aux délibérations.