

# Force majeure et inexécution du contrat immobilier : limites de l'argumentation du promoteur en cas de liquidation judiciaire d'un sous-traitant (Cour d'appel de Commerce Casablanca 2019)

Identification			
<b>Ref</b> 22398	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5926
<b>Date de décision</b> 05/12/2019	<b>N° de dossier</b> 4192/8202/2019	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Vente en l'état futur d'achèvement, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> مسؤولية المنعش العقاري, Responsabilité en matière de construction, Responsabilité du promoteur, Réduction des pénalités, Promoteur immobilier, Pouvoir modérateur du juge, Pouvoir d'appréciation du juge, Point de départ des pénalités, Pénalités de retard, Obligations en matière de VEFA, Obligations du promoteur immobilier, Obligation de diligence, Obligation de délivrance, Motif légitime de retard, Modification judiciaire des clauses contractuelles, Retard de livraison, Mise en demeure, Jurisprudence commerciale, Inexécution contractuelle, Indemnisation de l'acquéreur, Indemnisation conventionnelle, Indemnisation, Force majeure, Exonération de responsabilité, Exécution forcée, Délai de livraison non respecté, Défaut d'anticipation du promoteur, Contrat de réservation, Conséquences du retard de livraison, Clause pénale, Liquidation judiciaire du sous-traitant, Clause limitative de responsabilité, Suspension des délais contractuels, آثار التأخير في التسليم, ميرر مشروع للتأخير, غرامات التأخير, عقد الوعد بالبيع, سلطة القاضي في تعديل التعويض, تقصير المنعش العقاري في التوقع, تعويض المشتري, تعليق الآجال التعاقدية, تعديل الشروط التعاقدية قضائياً, تخفيض الغرامات, تاريخ بدء احتساب الغرامات, تأخير التسليم, المسؤولية في ميدان البناء, القوة القاهرة, الفصل 618-12 من الفصل 264 من قانون الالتزامات والعقود, Vente en l'état futur d'achèvement, قانون الالتزامات والعقود, الشرط التقييدي للمسؤولية, السلطة التقديرية للقاضي, التنفيذ الجبري, التصفية القضائية للمقاول الفرعي, التزامات المنعش العقاري, التزام العناية, التزام التسليم, البيع في طور الإنجاز, الالتزامات في إطار البيع في طور الإنجاز, الاجتهاد القضائي التجاري, الإنذار, الإعفاء من المسؤولية, الإخلال بالتزام تعاقدي, الشرط الجزائي immeuble	
<b>Base légale</b> Article(s) : 264 et 618-12 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La Cour d'appel de commerce de Casablanca a été saisie d'un litige relatif au retard de livraison de biens immobiliers acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA). L'acquéreur, invoquant l'inexécution contractuelle du promoteur, a sollicité l'application des pénalités de retard stipulées dans les contrats de vente, ainsi qu'une indemnisation complémentaire pour le préjudice subi. De son côté, le promoteur a opposé l'existence d'un cas de force majeure, lié à la mise en liquidation judiciaire de l'un de ses sous-traitants principaux, pour justifier le retard et s'exonérer des sanctions contractuelles.

La Cour a d'abord examiné la clause du contrat régissant le délai de livraison, lequel était fixé au 30 juin 2015, avec une tolérance pour des retards justifiés par des circonstances exceptionnelles, notamment la cessation d'activité d'un prestataire essentiel. Cependant, elle a relevé que le sous-traitant en question avait cessé ses activités dès juin 2013, soit bien avant l'échéance contractuelle. La Cour a estimé que le promoteur aurait pu anticiper cette difficulté en recherchant une alternative, et que son inertie ne pouvait être assimilée à un cas de force majeure exonératoire. Elle en a conclu que le retard était imputable au promoteur et que l'obligation de livrer dans les délais n'avait pas été respectée.

S'agissant du point de départ du calcul des pénalités de retard, le promoteur soutenait qu'il ne pouvait être fixé qu'au mois suivant la réception d'un avertissement formel, conformément aux dispositions contractuelles et à l'article 618-12 du Code des obligations et des contrats. La Cour a rejeté cet argument en relevant que l'acquéreur avait adressé plusieurs mises en demeure dès 2015, et que le promoteur avait bien été avisé de ses obligations avant la date qu'il avançait. Dès lors, elle a confirmé que les pénalités de retard devaient être calculées à partir du 1er juillet 2015.

Sur la question de la modération des pénalités contractuelles, la Cour a exercé le pouvoir d'appréciation qui lui est conféré par l'article 264 du Code des obligations et des contrats. Tout en reconnaissant le droit de l'acquéreur à être indemnisé, elle a considéré que les montants résultant de l'application stricte de la clause pénale étaient excessifs au regard des efforts entrepris par le promoteur pour achever les travaux et livrer les biens. En conséquence, elle a décidé de réduire les pénalités à des montants qu'elle a jugés plus appropriés à la situation.

Enfin, la Cour a statué sur la demande additionnelle de l'acquéreur portant sur l'indemnisation de la période postérieure à la première décision de justice. Elle a appliqué le même raisonnement en retenant une indemnisation, tout en en réduisant le montant au regard des circonstances.

Par ces motifs, la Cour a partiellement réformé la décision de première instance, en maintenant la condamnation du promoteur pour retard de livraison, tout en limitant le montant des pénalités à une somme ajustée, considérant à la fois l'inexécution du promoteur et les circonstances atténuantes avancées.

## Texte intégral

---

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدموا شركة ب. بواسطة دفاعها الاستاذ طارق ضريف، بمقال مؤدى عنه بتاريخ 05/08/2019 في الملف عدد 12172/8202/2017 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي عليها بأدائها لفائدة المدعية اسماء ب التعويضات التالية عن شقة المدعية مبلغ 113.750 درهما عن شقة الابن ياسين، مبلغ 112.008 دراهم ، عن شقة الابن يازيد، مبلغ 112.008 دراهم، كل ذلك مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

#### في الشكل :

حيث إن الطاعنة لم تبلغ بعد بالحكم المطعون فيه ، ومادام الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فيتعين التصريح بقبوله.

#### في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنفة عليها تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 18/12/2017 ، بمقال لتجارية البيضاء عرضت من خلاله أنها أبرمت مع المستأنفة شركة ب. ثلاث عقود وعد بالبيع لثلاث شقق في طور الانجاز المحررين بواسطة الموثق الاستاذ جلال ناجي الاولى لفائدتها موضوع الرسم العقاري عدد R /671 بثمن إجمالي قدره : 1.750.853,80 درهما إضافة إلى المصاريف والشقتين الباقيتين لفائدتها نيابة عن إبنها القاصرين بمبلغ 1723453,0 درهما لكل واحدة منهما، وانه استنادا إلى احكام الفصل 11 من عقد الوعد بالبيع إلتزمت المدعى عليها بتسليم الشقق موضوع الوعد بالبيع داخل أجل 30 يونيو 2015 ، وانه في حالة عدم تنفيذها لالتزامها داخل الاجل المذكور بان تؤدي لها تعويضا شهريا قدره: 0,5 في المائة من مبلغ التسبيق ، وان المدعية ادت للمدعى عليها مبلغ قدره : 875.000,00 درهم كتسبيق من ثمن البيع عند تحرير العقد ، كما ادت مبلغ : 861.726,00 درهم كتسبيق شراء الشقة لفائدة ابنها اليازيد حضور ونفس المبلغ كتسبيق لشراء الشقة لفائدة ابنها الثاني ياسين حضور ، وان المدعية وابنيها لم يتسلموا شققهم إلى غاية تاريخ يومه، علما انه تم تمديد أجل التسليم إلى غاية متم شهر يونيو 2015 ، وان المدعية بانتفاء الأجل المذكور بادرت إلى توجيه إنذار للمدعى عليها أصالة عن نفسها ونيابة عن إبنها مؤرخ في 30\6\2015 مع الاشعار بالتوصل تطالبها بتفعيل بنود عقود الوعد بالبيع وذلك باداء النسبة المتفق عليها كتعويض عن عدم تنفيذ الالتزام ، وهو المبلغ الموازي ل4375 درهم عن مبلغ التسبيق المتعلق بشقتها ، و مبلغ 4308 درهم عن مبلغ تسبيق المتعلق بالشقة التي اشترتها لفائدة ابنها يازيد حضور و نفس المبلغ المستحق عن مبلغ تسبيق شراء شقة ابنها ياسين حضور، وان مجموع أشهر التأخير هو 27 شهرا وان التعويض المستحق لفائدتها يكون هو ناتج ضرب عدد أشهر التأخير في مبلغ التعويض عن كل شهر فيكون المجموع هو 118.125,00 درهما ، وان المبلغ المستحق لفائدة إبنها يازيد حضور محدد في مبلغ 116.333,01 درهما ونفس المبلغ مستحق لفائدة ابنها ياسين حضور ، وان المدعى عليها توصلت بالإنذار بتاريخ 21\9\2017 كما هو ثابت من محضر تبليغ إنذار، ملتزمة الحكم على المدعى عليها شركة ب. سارل بادائها لفائدتها مبلغ 118.125,00 درهما عن المدة الفاصلة بين فاتح يوليوز 2015 إلى غاية شهر غشت 2017 ، وبادائها لفائدتها نيابة عن ابنها مبلغ 116.333,00 درهم ، لكل واحد منهما والحكم على المدعى عليها بادائها للمدعية أصالة عن نفسها ونيابة عن ابنها القاصرين بأداء نسبة 0,5 في المائة عن الشهور اللاحقة إلى تاريخ تسليم الشقة ، مع النفاذ المعجل والفوائد القانونية من تاريخ النطق بالحكم وتحميلها الصائر. و عززت المقال ب3 نسخ من عقود الوعد بالبيع، و ب 3 نسخ من الرسائل الموجهة للمدعى عليها ، بأصل محضر تبليغ إنذار،

وبعد جواب المدعى عليها ودفعها بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية للبث في الدعوى، وصدر حكم عارض قضى باختصاصها نوعيا للبث في الطلب، ادلت بجلسة 31/01/2018 بمذكرة جوابية تمسكت من خلالها بمقتضيات الفصل 618\12 بدعوى ان المدعية لم تنتظر مرور أجل الشهر المنصوص عليه في الفصل المذكور بعد توصل المدعى عليها بالإنذار للمطالبة بالتعويض المدعى به ، كما أكدت بأن التعويض المطلوب مبالغ فيه و يتعين خفضه على اعتبار ان المدعية وجهت للمدعى عليها إنذارا توصلت به بتاريخ: 21\9\2017 وان احتساب اداء التعويض عن التأخير عن التنفيذ لا يبتدئ إلا من تاريخ 21\10\2017، وان المطالبة باستحقاقها التعويض عن التأخير ابتداء من تاريخ 2\7\2015 لا يجد أساسه من القانون ، علما أن الرسائل المحتج بها لم تتضمن المطالبة بأداء تعويض عن التأخير و لا تفصيل أدائه.

وبتاريخ 13/06/2018، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

### أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم خرق مقتضيات الفصل 11 من العقد الرابط بين الطرفين وسوء تطبيق مقتضيات الفقرة الأخيرة من ذات العقد وعدم الارتكاز على أساس، بدعوى أن المستأنف عليها تعمدت عند تقديم دعاواها إخفاء مجموعة من الحقائق التي كانت على علم بها بحكم زيارتها المتكررة للورش والمتمثلة في كون توقف الاشغال يعزى للشركة التي كانت مكلفة ببناء وتجهيز مجموع الوحدات السكنية المكونة لمشروع كلو دييان clos de pins agdal والتي تتواجد به الشقة موضوع الوعد بالبيع المبرم بين العارضة والمستأنف عليها سواء الخاصة بها أو بابنيها القاصرين، والمسماة المقاول المغربية للأشغال والتي من أجل انجاز المشروع لصالح العارضة تعاقدت من الباطن مع أكثر من 200 شركة في مختلف التخصصات، وأنه تم الاتفاق بين العارضة على تسليم الأشغال في نهاية سنة 2014، إلا أن المشروع عرف عدة مشاكل وتوقفت الأشغال منذ يونيو 2013 بسبب احتجاجات الموردين واعتصامات إجرائهم بسبب عدم أداء شركة EMT.BATIMENT لمستحققاتهم وفائها بالتزاماتهم في مواجهتها، إلى أن صدر في حقها بتاريخ 28/12/2015 حكم قضى بفتح مسطرة التصفية القضائية، فوجدت العارضة نفسها في مواجهة متعاقدين من الباطن يرفضون تنفيذ الأشغال داخل الورش لعدم حصولهم على مستحققاتهم علما أن العارضة أوفت بجميع التزاماتها للشركة التي تعاقدت معها فضلا عن إلزام العارضة من طرف السنديك المعين من قبل المحكمة بالمحافظة على ممتلكات ومنقولات شركة EMT.BATIMENT بعد أن حجزها حجزاً تنفيذياً وعين عارضة حارسة قضائية عليها وهو الأمر الذي ترتب عليه التوقيف الكلي للأشغال بحكم أن الحجز تعلق بالرافعات والمعدات الثقيلة التي لا يمكن مع وجودها إدخال معدات أخرى مماثلة لها وأن العارضة لم تستطع تفكيكها وتسليمها للشركة موضوع التصفية إلا بتاريخ 02/03/2016.

كما أن العارضة وجدت نفسها مضطرة بعد فسخ العقد مع شركة EMT.BATIMENT إلى إبرام عقود جزئية مع مجموعة من المقاولات الصغرى والمتوسطة لاستكمال المشروع، مما أدى إلى التأخير في تسليم الشقق للمستأنف عليها التي كانت عالمة بهذا السبب والذي يوقف أجل التسليم حسب ما تم الاتفاق عليه في عقد الوعد بالبيع ولا سيما الفصل 11 منه والذي يفيد أن الطرفين اتفقا على آجال للتسليم محددة يمكن تجاوزها في حالة حدوث قوة قاهرة أو سبب مشروع مماثل لها وعملا معا وبإشهاد من الموثق محرر العقد على تحديد نماذج للأسباب المشروعة التي توقف آجال التسليم ومن ضمنها تعرض إحدى الشركات المكلفة بالإنجاز لمسطرة التسوية أو التصفية القضائية، وبالتالي فإن مضمون الفصل المذكور يجعل أجل التسليم الذي كان محددًا في 01/07/2015 غير ساري المفعول ويجب تمديده بنفس مدة حصول المانع، سيما وأن العارضة لم تتمكن من رفع المانع وإخلاء الورش من معدات الشركة موضوع التصفية إلا بتاريخ 02/03/2016 كما هو ثابت من عقد تفكيك ونقل المعدات المملوكة لشركة EMT.BATIMENT السالفة الذكر، علما أن الشقق الخاصة بالمستأنف عليها وإبنائها تم تجهيزها سنة 2018 تم تسليمها لهم كما هو واضح من عقد البيع النهائي، وبصفة احتياطية، فإن الحكم المطعون فيه وبعد أن قرر استحقاق المستأنف عليها للتعويض عن التأخير في التسليم انطلق عند احتساب التعويض من 01/07/2015 والحال أن الإنذار المبلغ للعارضة لم يتم إلا بتاريخ 21/09/2017 والذي لا يمكن بداية حساب التعويضات عن التأخير إلا في الشهر الموالي ليوم التبليغ، كما هو ثابت من الفقرة الأخيرة من الفصل 15 من العقد التي تفيد أن المدة التي يتم فيها احتساب التعويضات عن التأخير تبتدئ من الشهر الموالي لليوم الذي توصلت فيه العارضة بالإنذار وليس قبله، وأنه بالرجوع لمحضر التبليغ المنجز من قبل المفوض القضائي السيد طنفييس الحسين فإن الإنذار بلغ للعارضة بتاريخ 21/09/2017 وهو ما يعني كون بدء سريان تاريخ الاحتساب هو 22/10/2017، ومادام العقد الرابط بين العارضة والمستأنف عليها حدد تاريخ بداية احتساب تعويضات التأخير وجعلها تبتدئ من الشهر الموالي ليوم التبليغ فإن تاريخ الاحتساب لا يمكن أن يكون قبل 22/10/2017، علما أنها تدعي راسلت العارضة منذ 30/06/2015 من أجل تفعيل فوائد التأخير هو أمر غير صحيح لأنها لم تتوصل بأي كتاب في الموضوع، والرسائل المدلى بها من قبلها تبقى وثائق من صنعها لا يمكن أن تواجه بها العارضة كونها لا تحمل لا تأشيرتها ولا طابعها ولا بما يفيد التوصل بها، وهو الأمر الذي حدا تواجه بها العارضة إلى توجيه إنذار عن طريق المفوض القضائي الذي توصلت به العارضة بتاريخ 21/09/2017 وبصفة جد احتياطية، فإنه إذا ما أرتأت المحكمة رد دفع العارضة فإنها تلتزم أعمال مقتضيات الفصل 264 من

ق.ل.ع نظرا للأسباب التي ادت بالعارضة الى التأخير في تنفيذ المشروع والسالف شرحها، وانها رغم ذلك عملت على اكمال المشروع وتسليم الشقق لأصحابها ومنهم المستأنف عليها اصالة عن نفسها ونياية عن ابنائها القاصرين كما هو ثابت من خلال عقود البيع النهائية.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر، التصريح بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح برفض الطلب لتحقق سبب مشروع موقف لأجل التسليم وتحميل المستأنف عليها الصائر واحتياطيا الأمر بإجراء بحث للوقوف على ظروف وملابسات الاسباب المشروعة للتأخير ومدته واحتياطيا جدا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا جدا جدا إلغاء الحكم المستأنف جزئيا وبعد التصدي بحصر التعويض في مبلغ 3000 درهم لكل واحد منهم وتحميل المستأنف عليها الصائر مناصفة.

وبجلسة 14/10/2019 ادلت المستأنف عليها بمذكرة جوابية مشفوعة بطلب إضافي، عرضت في جوابها ان المستأنفة تتقاضى بسوء نية لانها هي وشركة EMT.BATIMENT المختصتان في الانعاش العقاري، وبناء العمارات السكنية تابعيتين لشركة « ALLIANCES » المختصة هي الأخرى في الانعاش العقاري وبناء العمارات، وتعتبر هي الشركة الام والمكلفة بادارة شركة « EMT.BATIMENT » بصفة « ADMINISTRATEUR » ما يفيد جليا على ان جميع القرارات الادارية والمالية وكل ما له علاقة بالتسيير والتدبير يتم اتخاذه بصفة تضامنية بين الشركات الثلاث، علما ان شركة ALLIANCES « التي تتواجد بنفس عنوانها ، فتكون بذلك – المستأنفة – هي المسؤولة عن جميع القرارات الادارية المتخذة بدليل ان مديرها هو مدير عام مفوض في كل من شركة « EMT.BATIMENT » وشركة « ALLIANCES » مما يفيد جليا على ان كلا من شركتي « ALLIANCES » و « Promogam » قامتتا معا بتعيين شركتهما « EMT.BATIMENT » مكلفة بأشغال البناء وتعلمان على ان الشركة المذكورة تعاني من ركود مالي، وان العارضة نفذت التزامها وأدت مبالغ التسبيق للمستأنفة التي استخدمت الشرط التعاقدى لكونها كانت عالمة بصفة أكيدة على انها غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها لتواجه النتائج التي يمكن ان تترتب على عدم تسليم الشقق لأصحابها، وهي العالمة على ان شركة « EMT.BATIMENT » التابعة لها في حالة شلل مالي، فضلا عن ان الشقة موضوع عقد البيع، تخضع للقانون رقم 00/44 الذي يشمل منظومة آمرة لتسويق العقارات قيد الانجاز، استهدف منها المشرع تحقيق التوازن العقدي بين طرفي هذا النوع من البيوعات وحماية للمشتري من تسلط الطرف البائع، ورتب تعويضا في حق المنعش العقاري في حال اخلاله بالالتزامه التعاقدى قدره غرامة 1% عن كل شهر تأخير عن التسليم يحتسب من المبلغ الواجب سداذه، ومن المبلغ المؤدى للبائع ، بشرط ان لا يفوت مبلغ التعويض 10% في السنة في الحاليتين معا وهو ما نص عليه المشرع في مقتضيات الفصل 12.618 كما فرض على الطرف البائع ان تنشأ لمصلحة المشتري ضمانة بنكية استنادا الى احكام الفصل 9.618، مما تبقى معه دفع المستأنفة في غير محلها ويتعين استبعادها.

كذلك تنعى المستأنفة على الحكم عدم تقيده بالآجال الواردة في الفصل 11 من العقد المستدل به والمنجز من طرف الموثق جلال ناجي، غير انه بالرجوع للعقد المذكور، فإن البائعة التزمت بتسليم العارضة الشقق الثلاث المتفق عليها داخل اجل حدده الطرفان في تاريخ 31/12/2014، وان التسليم الفعلي يتم كحد اقصى بعد مرور اجل ستة اشهر من تاريخ 31/12/2014، ليكون الاجل المتفق عليه لتسليم الشقق للعارضة هو 30/6/2015 وذلك حسب مقتضيات الفصل 11 من العقد، غير انها لم تنفذ التزامها، مما يبيح للعارضة الحق في الحصول على تعويضات محددة مسبقا في نسبة 0,5 في المائة عن كل يوم تأخير عن التنفيذ بعد مرور اجل 30 يوما من توجيه رسالة مضمونة مع الاشعار بالتوصل للبائعة مطالبتها من خلالها بالتسليم، سيما وان المستأنفة توصلت بالانذار الموجه لها بتاريخ 02/07/2015، غير انها لم يصدر عنها اي جواب كذلك تدفع المستأنفة بأنه لا احقية للمستأنف عليها وابنيها في الحصول على التعويض عن التأخير إلا بعد مرور اجل شهر من تاريخ توصل الطرف المخل بالتزاماته بواسطة اشعار يوجه وفق احكام الفقرة الاخيرة من الفصل 12/618 من ق.ل.ع، والحال ان العارضة اندرت الشركة البائعة بتاريخ 2/7/2015 بأداء ذعائر التأخير عن التسليم، وانها وجهت ثلاثة انذارات اخرى بتاريخ 21/9/2017 ، ولم تقم بالمسطرة القضائية إلا بتاريخ 18/12/2017 حسب تأشيرة صندوق المحكمة المؤشر عليها بمقال الدعوى، ملتزمة بذلك بمقتضيات العقد الرابط بين الطرفين غير ان المستأنف عليها لم تنفذ التزامها مما تكون معه مخلة بالتزمها ويتعين رد دفعوها.

وبخصوص الطلب الاضافي، فإن العارضة وان استصدرت حكما وهو موضوع الاستئنافي الحالي قضى لفائدتها بتعويض عن التأخير عن التسليم بنسبة 0,5 شهريا من مجموع المبالغ المؤداة وان المستأنف عليها سلمتها الشقق بتاريخ 18 دجنبر 2018 كما تشهد على

ذلك عقود البيع النهائية فتخلد بذمتها واستنادا لمقتضيات المادة 11 من عقد البيع تعويضا عن التأخير بنسبة 0,5 % من قيمة مبلغ التسبيق كاملا عن المدة اللاحقة للمدة المحكوم بها بالنسبة لها ولا بنيتها وتوازي 16 شهرا ، علما ان للقضاء السلطة التقديرية في تخفيض او رفع التعويض.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر، رد دفع المستأنفة والتصريح بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وحول الطلب الاضافي الحكم على شركة ب. في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة العارضة وأبنائها التعويضات التالية:

- بالنسبة لها تعويضا قدره 70.000,00 درهم.
- بالنسبة للابن ياسين تعويضا قدره 68.937.00 درهم.
- بالنسبة للابن يا زيد تعويضا قدره 68.937.00 درهم.
- مع الفوائد القانونية وتحميل المدعى عليها الصائر والاجبار.

وارفقت مذكرتها باصل مراسلة شركة « ALLIANCES » مع خاتم شركة « Promogam » ونسخ طبق الاصل من عقود البيع النهائية وثلاث اصول لنموذج 7.

وبجلسة 31/10/2019، ادلت المستأنفة بمذكرة تعقيبية، تعرض من خلالها ان ما تدفع به المستأنف عليها من ان العارضة فرع لشركة أليانس ويكون شركة ام ت باتيمون تعتبر هي كذلك فرعا لها، لا يركز على اساس ، لانها لا تربطها اي علاقة بهما، لانها شركة مستقلة استقلالا تاما ماليا واداريا تتخذ كشكل قانون « شركة ذات مسؤولية محدودة من شريك وحيد » كما هو واضح من سجلها التجاري ، علما ان الهوية البصرية التي تستعملها العارضة للترويج لنفسها « ALLIANCES CREATIONS » لا علاقة له بشركة ALLIANCES DEVELOPPEMENT IMMOBILIERE التي تعتبر شركة مساهمة مستقلة بذاتها كما ان الشيكات والوصلات التي ادلت بهم المستأنف عليها هي نفسها محررة في اسم العارضة والتواصل كلها صادرة عنها، مؤكدة في باقي مذكرتها دفعها الواردة في مقالها الاستئنافي بخصوص سبب تأخرها في انجاز اشغالها وتمسكها بمقتضيات الفصل 11 من العقد الرابط بين الطرفين، ملتزمة الحكم وفق مقالها. وارفقت مذكرتها بنسخة من عقد الصفقة المبرمة مع EMT.BATIMENT ونسخة من الحكم ونسخة من فاتورة ونسخ لعقود ونسخ مراسلات ونسخة من مستخرج السجل التجاري.

وحيث ادرج الملف بجلسة 28/11/2019 ادلت خلالها المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة التمسست بموجبها استبعاد دفع المستأنفة لعدم استنادها على أساس وتأييد الحكم المستأنف والفي خلالها بملتمس النيابة العامة، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة ، وحجزتها للمداولة لجلسة 05/12/2019.

### محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الأسباب الحقيقية التي أدت للتأخير في تسليم الشقق معلومة للمستأنف عليها و تدخل ضمن السبب المشروع الموقف لأجل التسليم حسب ما تم الإتفاق عليه في عقد الوعد بالبيع سيما الفصل 11 منه، مما يجعل أجل التسليم الذي كان محددا في 01/07/2015 غير ساري المفعول و يجب تقديره بنفس مدة حصول المانع.

وحيث إنه حقا لئن التزمت المستأنفة بتسليم الشقق داخل الأجل المتفق عليه و هو 31/12/2014، و أن التسليم الفعلي يتم كحد أقصى في 30/06/2015 و ذلك طبقا للفصل 11 من العقد المبرم بينهما، الذي نص على أن الأجل المذكورة يمكن تجاوزها في حالة حدوث قوة قاهرة أو سبب مشروع مع تنصيبه على نماذج للسبب المشروع، ومن ضمنها تعرض إحدى الشركات المكلفة بإنجاز لمسطرة التسوية أو التصفية القضائية فإن الثابت من وثائق الملف وإقرار المستأنفة نفسها أن شركة EMTBATIMENT التي تعاقدت معها من أجل إنجاز جميع أشغال الورش توقفت عن تنفيذ التزامها منذ يونيو 2013 و لم تتقدم بطلب فتح مسطرة التسوية القضائية إلا بتاريخ 28/12/2015، أي أن الطاعنة و عند توقف الشركة المتعاقدة معها كان بإمكانها المطالبة بفسخ العقد، و التعاقد مع شركة أخرى، فضلا



عن أن الشركة المذكورة تقدمت بطلب فتح مسطرة التسوية القضائية بتاريخ 28/12/2015 و لم تفتح في حقها إلا بتاريخ 31/03/2016، أي بعد فوات أجل التسليم المتفق عليه بين الطرفين، مما لا محل معه للتمسك بمقتضيات الفصل 11 المذكور.

وحيث إنه بخصوص ما تدفع به الطاعنة من أن الحكم المطعون فيه أقر استحقاق المستأنف عليها للتعويض عن التأخير في التسليم ابتداء من 01/07/2015 في حين أن الإنذار المبلغ إليها لم يتم إلا بتاريخ 21/09/2017، مما لا يمكن معه بداية حساب التعويضات إلا في الشهر الموالي عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 15 من العقد، فضلا عن أن العارضة لم تتوصل بأي رسالة قبل التاريخ المومأ له، فإن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالإنذار الموجه لها بتاريخ 02/07/2015 بمقرها الاجتماعي و هو نفس العنوان الوارد في العقد الرابط بين الطرفين، و أن مرجوع الاستدعاء إن كان يحمل اسم أليانس، فإنه فضلا عن ان عنوانها يتواجد بنفس عنوان الطاعنة، فإن الثابت من الرسائل الموجهة إلى المستأنف عليهم والتي تحدد طريقة أداء ثمن الشقق، فإنها وإن كانت تحمل توقيع شركة بروموكرام، إلا أنها صادرة عن شركة أليانس مما تبقى معه منازعة الطاعنة بأنها لم تتوصل بأي رسالة و أنه يتعين احتساب التعويض عن التأخير انطلاقا من 22/10/2017 في غير محله و يتعين رده.

و حيث حقا لئن كان العقد شريعة المتعاقدين، فإن كل شرط يتم تضمينه في العقد ويتفق طرفاه على تحديد التعويض مسبقا في حالة اخلال احدهما بالتزامه او تأخيره في تنفيذه يعتبر شرطا جزائيا والذي خول المشرع للمحكمة بموجب الفصل 264 من ق.ل.ع حق تعديله بالزيادة أو النقصان وهو الامر الذي أكدته محكمة النقض- المجلس الاعلى سابقا- في قرارها عدد 489 بتاريخ 17/05/2006 في الملف عدد 1314/3/1/2004 منشور بمجلة قضاء المجلس الاعلى عدد 68، مما قررت معه اعمال مقتضيات الفصل المذكور سيما و أن الطاعنة عملت على تجاوز العراقيل التي اعترضتها و سلمت الشقق للمستأنف عليهم، وقررت حصره بالنسبة لأسماء ب في حدود 90000 درهم و بالنسبة للإبنين ياسين هضور و يازيد هضور في مبلغ 85000 درهم لكل واحد منهما.

#### • بخصوص الطلب الاضافي:

حيث التمس الطرف المستأنف عليه الحكم على المستأنفة بأدائها له التعويض عن التأخير في تسليم الشقق بنسبة 0.5 % من قيمة مبلغ التسبيق عن المدة المتراوحة من 9/2017 إلى غاية 12/2018.

وحيث إن التعويض المذكور يدخل ضمن جزاءات التأخير التي خول المشرع للمحكمة حق التدخل فيه إما بالرفع أو التخفيض وفق ما سبق ذكره عند البث في الاستئناف الاصيلي، و مادامت المستأنفة عملت على إكمال المشروع و تسليم الشقق للمستأنف عليهم فإن المحكمة قررت أعمال مقتضيات الفصل السالف الذكر، و حصر التعويض بالنسبة لأسماء ب في حدود 45000 درهم، و بالنسبة لياسين هضور و يازيد هضور في مبلغ 40000.0 درهم لكل واحد منهما.

و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

#### لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت أنتهايا، علنيا وحضوريا.

#### في الشكل: قبول الاستئناف و الطلب الإضافي

في الموضوع: باعتبار الاستئناف جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر التعويض عن شقة أسماء ب في مبلغ 90000 درهم و عن شقة الابن ياسين هضور في مبلغ 85000 درهم و عن شقة الابن يازيد هضور مبلغ 85000 درهم وتأيبده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

#### • وفي الطلب الإضافي:



بأداء المستأنفة لفائدة أسماء ب تعويضا قدره 45000 درهم و بالنسبة للابن ياسين مبلغ 40000.0 درهم و بالنسبة للابن يازيد مبلغ 40000.0 درهم و جعل الصائر بالنسبة.

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