

**Action en responsabilité du
constructeur : la prescription
annale de l'article 573 du DOC
s'applique aux vices de
construction ne menaçant pas la
solidité de l'ouvrage (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 61145	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3453
Date de décision 20230523	N° de dossier 2022/8202/5850	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Prescription, Commercial		Mots clés Vices de construction, Substitution de motifs, Responsabilité du constructeur, Prescription annale, Prescription, Point de départ du délai, Garantie des vices, Garantie décennale, Contrat d'entreprise, Absence de risque d'effondrement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une action en garantie des vices de construction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification de l'action et le délai de prescription applicable. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande, la jugeant prescrite au motif qu'elle n'avait pas été introduite dans le délai de trente jours prévu par l'article 769 du dahir des obligations et des contrats relatif à la garantie décennale. L'appelant soutenait que son action relevait non de la garantie spéciale des constructeurs, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun soumise à la prescription de quinze ans. La cour d'appel de commerce, tout en confirmant que l'action relève bien d'un régime de garantie des vices, écarte l'application de l'article 769 du dahir des obligations et des contrats, dès lors que les désordres constatés ne constituent ni un effondrement total ou partiel, ni un risque manifeste d'effondrement. Elle retient que le fondement pertinent est l'article 771 du même code, lequel renvoie à l'article 573 qui impose, pour les actions en garantie des vices affectant un immeuble, un délai de prescription de 365 jours à compter de la découverte du vice. La cour relève que le maître d'ouvrage avait connaissance des vices plus d'un an avant l'introduction de son action, rendant celle-ci irrecevable pour cause de prescription. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé, bien que par une motivation substituée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث تقدمت شركة ا.ع. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 28/10/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2307 بتاريخ 04/07/2022 في الملف عدد 3706/8228/2021 و القاضي في منطوقه :

في الشكل: بقبول الطلب

من حيث الموضوع: برفضه وابقاء صائره على رافعه.

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة ا.ع. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 12/11/2021 تعرض فيه انها كانت تملك العمارة السكنية الكائنة بتجزئة ايمان رقم 11 تمارة كما تبنت بذلك شهادة الملكية والسجل التجاري وانها ابرمت عقد مقاوله لبناء عمارة سكنية بنفس العنوان وفقا للتصاميم الهندسية وقرار البناء المسلم من طرف بلدية تمارة كما تعاقدت مع مكتب د.ب. من اجل بناء الخرسانات طبقا للتصاميم الهندسية المتفق عليها والمصادق عليها من طرف السلطات الإدارية المختصة وعلى اثر ذلك وبعد انتهاء الأشغال تم تسليم العارضة وبعد انتهاء الورش شهادة تفيد مطابقة البناء للتصاميم الهندسية المتفق عليها والمرخص بها من طرف السلطات المختصة وذلك من طرف مكتب د.ت.ب. وانه وبعد مدة من الزمن تفاجئت العارضة بظهور عدة تشققات على مستوى البناية وعلى القيو مما دفعها الى استشارة مختبر الدراسات مختص في البناء والخرسانات وكذا مكتب دراسات مختص وعلى اثر ذلك تم تسليمها تقريرا بالعيوب التي تم اكتشافها في العمارة من تشققات وعدم وجود ركائز مدعمة على مستوى القيو مما يهدد الساكنة والعمارة ككل وانها عمدت بعد ذلك الى اجراء خبرة قضائية عن طريق خبير مختص خلص في تقريره الى ان العمارة بها عيوب وتحتاج الى إصلاحات وان الإصلاحات التي تمت من طرف العارضة تبلغ 150000 درهم درهم وتبقى مبلغ 100000 درهم لتتمه الإصلاحات ليصير المبلغ الإجمالي للاضرار هو 250000 درهم كما استنتج الخبير على ضرورة تسجيل تطور قياسات الشروخ وكذا التعاقد مع مختبر طوال فترة كافية لهدف رصد أي ميل تفاوتي للاساسات وكذا التعجيل ببناء عمود الدعم على مستوى القيو من طرف شركة البناء الاصلية مع اعداد تقرير نهائي لاستبعاد أي خطر لانتهيار العمارة وان العارضة ومحاولة منها لاصلاح كافة العيوب والاضرار قامت بالاتصال بالسيد المهندس ادريس (ب.) والذي كان قد منحها سابقا شهادة مطابقة البناء الا ان جميع محاولاتها باءت بالفشل وما دام المدعى عليهما مسؤولان عن البناء فانها تلتزم بالحكم عليهما بادائهما لها تعويض مسبق قدره 3000 درهم والامر باجراء خبرة قضائية يعهد بها لخبير مختص وذلك للانتقال لعين المكان ومعاينة العيوب والاضرار للتحقق بالعمارة وتحديد الجهة المسؤولة عن الاضرار للتحقق بالعمارة و العيوب التي اعترتها وتحديد قيمة الإصلاحات والجهة المكلفة بتاديتها وحفظ حق العارضة في الادلاء بمستنتاجاتها عقب الخبرة مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى بالنسبة للشخص الطبيعي وتحميل المدعى عليهما الصائر وارفق المقال بشواهد الملكية و صورة من السجل التجاري وعقد المقاوله وتراخيص وشهادة مطابقة البناء وتقرير مكتب الدراسات وتقرير مختبر ل. وخبرة وكتاب موجه الى السيد ادريس (ب.).

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها أفادت فيها ان المدعية ادلت بصور الوثائق ولم تكلف نفسها عناء الادلاء باصول الوثائق او حتى بنسخ مصادق عليها وانه لا يمكن للمحكمة عند المنازعة ان تعتمد صور شمسية وشمول وثائق لم تشهد على مطابقتها للاصل كحجة وحيدة في تعديل حكمها لاجله فانها تلتمس الحكم بعدم قبول الطلب وحفظ حقها في مناقشة أي جديد سيدلى به.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعية أفادت فيها انه جوابا على دفع المدعى عليها بغرق الفصل 440 من ق ل ع فان العارضة تقدمت بجميع الوثائق للزمة لاثبات صفتها وادعائها ولا حاجة لها للادلاء باصول الوثائق طالما ان المدعى عليها لا تنكر تلك الوثائق وعلاقتها بموضوع الدعوى كما ان بعض الوثائق هي عبارة عن خبرة قضائية منجزة في اطار قضائي وان عقد المقاوله المبرم بين الطرفين هو تتوفر فيه جميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا وان المدعى عليها لا تنكر انه يربطها بالعارضة لاجله تلتمس عدم الالتفات للدفع المثار وتمتيعها بما جاء في مقالها.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف مكتب د.ت.ب. بواسطة نائبه افاد فيها انه بالنظر لكون العمارة موضوع الدعوى تم تفويتها الى الغير وان اخر تفويت كان سنة 2017 واستنادا لما صرح به الخبير في التقرير الذي ادلت به المدعية وبالتالي فان ممارسة المدعية لهذه الدعوى سابق لاوانها ما دام انه ليس هناك دعوى من طرف المالك الحاليين بخصوص ما تزعم المدعية من عيوب خفية وبالتالي تنعدم صفتها في إقامة الدعوى لكون لم تعد لها الصلاحية في ممارستها بعد ان قامت ببيع جميع الشقق وان هذه الصفة تستمد من إقامة المشتريين الحاليين لدعوى الضمان في مواجهتها وذلك بإدخال العارض والمهندس والمقاوله المكلفة بالبناء ما دام ليس هناك دعوى من طرف المالك الحاليين بخصوص ما تزعم المدعية من عيوب خفية وبالتالي فان صفتها تنعدم في إقامة الدعوى لكونها قامت ببيع جميع الشقق كما ان المدعية لا مصلحة لها لانعدام الدليل على قيامها بالإصلاحات التي تزعم انها قامت بها وبخصوص باقي الإصلاحات المزعومة انها متبقية فان لامصلحة لها بإقامة هذه الدعوى ما دام انها باعت جميع الشقق للغير ولم تحصل على توكيل خاص منهم يمكنها من ممارسة هذه الدعوى كما ان المدعية التمس الحكم لها بتعويض مسبق مع اجراء خبرة تقنية والتي يتم اللجوء اليها عندما تكون القيمة الاجمالية للضرر مجهولة والحال انها حددت في مقالها قيمة الإصلاحات وانه كان يتعين عليها أداء رسم قضائي قدره 2810 درهم وليس 210 درهم وبالتالي فان مصير الدعوى الحالية هو عدم القبول

كما ان المدعية لم توجه دعوها ضد المهندس المعماري عدنان (ب.) مما يجعلها مختلة شكلا وبالتالي فان عدم توجيهها ضد المهندس المعماري يجعلها مختلة شكليا كما انه بالرجوع الى المقال الافتتاحي المقدم من طرف المدعية فسيلاحظ ان هذه الأخيرة على علم بهذه العيوب بتاريخ 2-23-2021 تاريخ انجاز مختبر الدراسات لتقريره غير انها لم تقم باخطار المدعى عليهم بالعيوب المذكورة داخل السبع الأيام التالية لاكتشافها لهذه العيوب مما يجعل إقامة هذه الدعوى اختل فيه الشرط المنصوص عليه في الفصل المذكور أعلاه وهو نفس التوجه الذي سارت عليه المحكمة التجارية في حكمها الصادر بتاريخ 14-12-2020 تحت عدد 22350 في الملف عدد 3057-8232-2019 كما ان المدعية لم ترفع دعوها الحالية الا بتاريخ 2-12-11-2013 بالرغم من انها اقرت انها اكتشفت هذه العيوب بتاريخ 23-33-021 وهو التاريخ الذي انجز فيه مختبر الدراسات ل. تقريره في الملف وان المادة 573 من ق ل ع صريح في سقوط جميع الدعاوى الناشئة عن العيوب الموجبة للضمان اذا لم يبادر المشتري لرفعها 30 يوما من تاريخ التسليم كما ان المدعية قامت بإصلاحات بدون استدعاء العارض و المهندس المعماري والمصمم للبناء والمقاوله او حضورهم او على الأقل باستدعائهم على ان يكون هذا الإصلاح في جميع الأحوال تحت اشراف القضاء المختص حتى يسهل تحديد المسؤوليات غير ان المدعية فضلت بزعمها القيام بهذه الإصلاحات خارج الضوابط مما يجعل العارض يقول بان التشققات التي لحقت بالبناء تسببت فيها هذه الإصلاحات التي ربما كانت من غير المختصين لاجله فانه يلتزم عدم قبول الدعوى أساسا واحتياطيا لرفض الطلب وارفق المذكرة بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعية مع طلب ادخال الغير في الدعوى أفادت فيها انه جوابا على الدفع حول صفة ومصلحة العارضة فانها ملزمة مدنيا وجنائيا في حالة وقوع أي كارثة ان قدر الله في حالة سقوط العمارة وانها تبقى مسؤولة في اطار الضمان العام عما سيحدث للبناء المشيدة من قبلها في حالة سقوطها كما انه سبق لها ان استصدرت امرا تمهيدا امام المحكمة الابتدائية بتمارة والقاضي باجراء خبرة على العقار المدعى فيه عهد للقيام بها للخبير (ا.) وان المحكمة الابتدائية بتمارة اقرت بصفة

العارضة في تقديم دعواها في مواجهة سكان العمارة لوجود عنصر الاستعجال وخوفا من وقوع كارثة تحل على الساكنة وان العارضة قامت بإصلاح جميع العيوب على مستوى العمارة ككل والطوابق العليا مما تكون معه صفتها ومصلحتها ثابتة في الملف وبخصوص الدفع بعدم أداء الرسوم القضائية فان العارضة التمسست الحكم لها بتعويض مسبق مع الحكم باجراء خبرة لتحديد قيمة الإصلاحات التي انفقتها العارضة على العمارة مع العلم انها لازالت لم تنهي من الإصلاحات على مستوى القبول لان الامر رهين على استصدار امر قضائي وهو ما تقوم به حاليا في اطار دعواها الموجهة امام المحكمة الابتدائية بتمارة وان المدعى عليها لا علاقة لها بأداء الرسوم القضائية من عدمها لان الامر من صميم اختصاص المحكمة كما ان القيمة المالية للضرر الذي تسبب فيه المدعى عليهم لازال مجهولا لكون العارضة لم تنتهي بعد من اجراء الإصلاحات على البناية وبالتالي فان طلبها باجراء خبرة لتحديد قيمة الاضرار والإصلاحات مرتكز على أساس وبخصوص خرق مقتضيات الفصل 535 من ق ل ع فان الفصل المذكور تحدث عن التزامات خاصة بضمان العيوب الخفية للبائع والمشتري ولا تتحدث عن مكتب الدراسات والمقاوله التي أنجزت البناء وان سند العارضة في الدعوى الحالية ليس هو العيوب الخفية بل هو الالتزامات المقابلة لاطراف العقد من المقاوله التي أنجزت اشغال البناء الى مكتب الدراسات الذي صادق على تصاميم المهندس المعماري فكلهم مسؤولين عقديا عن أعمالهم التي انجزوها وانما يتعلق الامر بالالتزامات المتقابلة وان الامر لا يتعلق بدعوى ضمان العيوب الخفية كما تزعم المدعى عليها الثانية وانما يتعلق بالتزامات عقدية متقابلة وان العيوب التي ظهرت بالعمارة جزء منها ظهر لاحقا وجزء اخر ناتج عن عدم وجود عمود خرساني بالاصل ناتج عن الأشخاص المسؤولين عن البناء وان دعوى ضمان العيوب الخفية تكون بناء على علاقة بائع بمشتري والحال ان الدعوى الموجهة من قبل العارضة لاطراف العلاقة التعاقدية التي التزمت معهم من اجل انجاز المشروع الذي هو عبارة عن بناية سكنية وبخصوص طلب الادخال فان العارضة توجه دعواها ضد جميع الأطراف المسؤولين عن عملية البناء وانها تود ادخال المهندس المعماري عدنان (ب). الكائن عنوانه بـ [العنوان] تمارة والحكم وفق كتاباتها .

وبناء على المذكرة التعقيبىة المقدمة من طرف نائب المدعى عليها أفادت فيها انها تتبنى جميع الدفوعات الشكلية والموضوعية التي اثارها دفاع المدعى عليها الثانية بمذكرته بجلسته 14-3-2022 وانه جوابا على ما دفعت به المدعية من كون الأساس القانوني للدعوى هو الالتزامات المتقابلة لاطراف العقد وان العيوب التي ظهرت بالعمارة جزء منها ظهر لاحقا وجزء آخر ناتج عن عدم وجود عمود خرساني بالاصل ناتج عن خطأ الأشخاص المسؤولين عن عملية البناء فان هذا الدفع نجد جوابه فيما اقرت به المدعية في مقالها الافتتاحي حيث جاء فيها ان العارضة ابرمت عقد مقاوله لبناء عمارة سكنية وفقا للتصاميم الهندسية وقرار البناء المسلم من طرف بلدية تمارة كما ان العارضة تعاقدت مع مكتب د.ب. من اجل بناء الخرسانة طبق التصاميم الهندسية المتفق عليها من طرف السلطات الإدارية المختصة وعلى اثر ذلك وبعد انتهاء الاشغال تم تسليم العارضة شهادة تفيذ مطابقة التصاميم الهندسية المتفق عليها والمرخص بها من طرف السلطات المختصة - وان هذا يعد اقرارا قضائيا يفند مزاعم المدعية حول وجود أخطاء في البناء مما يتعين معه رد جميع دفوعات المدعية لعدم جديتها واعتباره هو العدم سواء والتتمست أساسا عدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا رفضها موضوعا.

وبناء على المذكرة التعقيبىة المقدمة من طرف نائب المدعى عليه الثاني التمس فيها ضم قرار استئنافي لملف النازلة.

وبناء على المذكرة التعقيبىة المقدمة من طرف نائب المدعية تؤكد فيها كتاباتها السابقة وتؤكد ان المسؤولية بين اطراف النزاع ثابتة و يؤكدها صدور امر تمهيدي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة قضى باجراء خبرة للوقوف على الاضرار للحقة بالعمارة السكنية وارفقت المذكرة بتقرير الخبرة المنجز في الملف ملتمة ضمه لاوراق الملف وأكدت ان الأخطاء المرتكبة هي أخطاء في الصنع والبناء وتعود المسؤولية فيها الى المدعى عليهم وأكدت ان سندها في الدعوى ليس هو العيب الخفي وانما هو الالتزامات المتقابلة لاطراف العقد من المقاوله التي أنجزت اشغال البناء الى مكتب الدراسات التي صادق عليه ومؤدى ذلك ما ينص عليه الفصل 387 من ق ل ع الذي نص على كل دعوى ناشئة عن الالتزام تتقدم بخمسة عشرة سنة.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

اسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول فساد التعليل وعدم ارتكاز فإن الحكم الابتدائي المستأنف فاسد التعليل و لم يرتكز على أساس قانوني سليم ذلك أن على أساس قانوني سليم وأن المحكمة قد اعتمدت على تعليل منافي للقانون و غير منطقي وأن المحكمة وبرجوعها لتعليل المحكمة الابتدائية سيجد أنها اعتمدت على حيثية وحيدة كما يلي "..... وحيث ان الاطار القانوني أن المجلس و برجوعه لتعليل للدعوى الحالية هو الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على المهندس المعماري او المهندس والمقاول المكلف مباشرة من رب العمل يتحملان المسؤولية اذا حدث خلال العشر سنوات التالية لإتمام البناء أو غيره من الاعمال التي نفذها أو اشرفا على تنفيذها ان اثمار البناء كليا أو جزئيا او هدده خطر واضح بالانهيار بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض وأن المهندس المعماري الذي أجرى تصميم البناء ولم يشرف على تنفيذ عملياته لا يضمن الا عيوب تصميمه وتبدا مدة العشر سنوات من يوم السلم المصنوع ويلزم برفع الدعوى خلال الثلاثين يوما التالية لظهور الواقعة الموجبة للضمان والا كانت غير مقبولة وأن المحكمة وبعد تفحصها لأوراق الملف تبين لها ان المدعية اكتشفت فعلا العيوب بتاريخ 2021-3-29 ولم تتقدم بدعواها الا بتاريخ 2021-11-12 أي بعد انصرام أجل 30 يوما من تاريخ اكتشاف العيب وبالتالي فإنها تكون قد قدمت طلبها خارج الاجل المنصوص عليه في الفصل 769 من ق ل ع المشار اليه أعلاه ويكون تبعا لذلك الدفع بالتقادم المثار من طرف المدعى عليها دفع جدي ولا يسعنا تبعا لذلك الا التصريح برفض الطلب." وأن ما اعتمده الحكم من تعليل يبقى فاسدا ، و ذلك لمجموعة من الأسباب ستتولى المستأنفة بسطها للمحكمة وفق التالي حول الاطار القانوني للدعوى فإن المحكمة التجارية قيدت الدعوى الحالية في دعوى ضمان العيوب وأن المستأنفة ما فتئت تردد للمحكمة أن الاطار القانوني لها في توجيه الدعوى مستمد من الفصل 387 من ق.ل. ع و الذي اشار على ان كل دعوى ناشئة عن التزام تتقادم بخمسة عشر سنة وأن العارضة تؤسس دعواها على الالتزامات المتقابلة لأن الأمر لا يتعلق بدعوى ضمان العيوب الخفية كما تزعم ذلك المدعى عليها الثانية و انما الأمر متعلق بالالتزامات عقدية متقابلة وأن العيوب التي ظهرت بالعمارة جزء منها ظهر لاحقا و جزء اخر ناتج عن عدم وجود عمود خرساني بالأصل ناتج عن خطأ الأشخاص المسؤولين عن عملية البناء. وفي هذا الاطار صدر قرار عن محكمة النقض عدد 818 الصادر بتاريخ 9 يونيو 2011 في الملف التجاري 2010/1/3/1620 جاء فيه " يكون غير مؤسس دفع البائع بان دعوى ضمان الشيء المبيع قد سقطت بالتقادم لعدم قيام المشتري بإخطار البائع بعيوب الشيء المبيع فور اكتشاف هذه العيوب فيحين انه لا موجب لتطبيق مسطرة الفصل 553 و 557 من ق.ل.ع اذا لم يكن هناك اي عيب لحظة تسليم البضاعة حتى يلزم المشتري بفحص المبيع فور تسلمه و اخطار البائع قرار غير منشور وأن دعوى ضمان العيوب الخفية تكون بناء على علاقة بائع بمشتري، و الحال أن الدعوى الموجهة من قبل العارضة لأطراف العلاقة التعاقدية التي التزمت معهم من أجل انجاز المشروع الذي هو عبارة عن بناية سكنية. مادام ان جميع الاطراف المدعى عليهم تربطهم بالعارضة التزامات متقابلة في اطار العقد الذي هو شريعة المتعاقدين مما يكون معه الدفع بخرق مقتضيات الفصل 553 مردود لعلته وحول التقادم فإن المحكمة ركزت في حيثيتها الوحيدة الواردة في تعليلها أن العارضة لم تتقدم بدعواها الا بعد فوات الأوان، و الحال أن محكمة النقض قد أصدرت في قرار لها ما يلي: قرار في الملف عدد 479-1-7-2011 جاء في قاعدته ما يلي: "... الالتجاء الى الخبرة الإثبات العيب الذي لم يستطع المشتري التعرف عليه عند تسليم المبيع يعتبر سببا من أسباب وقف التقادم المنصوص عليه بالفقرة الخامسة من الفصل 380 من قانون الالتزامات و العقود و لا يبتدئ سريانه الا من تاريخ الاعلان عن نتيجة الخبرة والاطلاع عليها من طرف المشتري و علمه بالعيوب و مداه بصفة يقينية... البائع يبقى ضامنا للعيوب الخفي الموجود بالمبيع حتى ولو كان العيب محدثا من طرف الغير الذي كان يعمل لحساب البائع" غير منشور وأن العارض التجأ الى عدة خبرات للتأكد من وضعية العقار خصوصا و أن العارضة لا تتحدث عن ضمان العيوب الخفية بل عن الالتزامات المتقابلة وحول عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني سليم و نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإن الحكم الابتدائي المستأنف جاء ناقص التعليل و غير مرتكز على أساس قانوني سليم، على اعتبار أن الحكم أورد حيثية وحيدة تفيد الشكل و قضى برفض الدعوى موضوعا ، و هو الشيء المتناقض و الغير قانوني على اعتبار ان احترام الأجل من عدمها هو من الأمور الشكلية التي وجب معها التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا وأن المستأنفة أكدت أن دعواها في مواجهة باقي الأطراف هي من أجل الالتزامات التعاقدية المتقابلة و ليس لضمان عيوب خفية. فالعيوب قد تم اصلاحها على نفقة العارضة و هو ما أكدته جميع الخبرات السابقة وأن المستأنفة تريد الرجوع على الأشخاص اللذين قاموا بالإخلال ببنود الاتفاق فقط وان المحكمة الابتدائية عندما عللت قضاءها بما ذهبت اليه تكون قد أضمرت حق العارضة في المطالبة بمجموع التعويضات علما أن العارضة ملتزمة مع جميع المستأنف عليهم بمقتضى عقود قانونية من أجل توثيق التزاماتهم المتقابلة ومادام أن العقد شريعة المتعاقدين و أن المستأنفة

نفذت شقها من الالتزام و أن المستأنف عليهم أخلوا ببنود الاتفاق كل من جهته. فان الحكم الابتدائي عندما قضى بغير ذلك يكون قد علل تعليلا ناقصا و غير مرتكز على أساس قانوني سليم و أن المحكمة لم تبحث حتى في صدق الوسائل المقدمة و لم تأمر بإجراء خبرة للتأكد من الواقعة بصفة فعلية علما ان المستأنفة أدلت الابتدائية بتجارة بخصوص بناء الأعمدة الخرسانية لتفادي سقوط البناية السكنية (مرفوق) من الأحكام خاصة منها الحكم الصادر عن المحكمة و أن الحكم الابتدائي المستأنف جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه و لم يناقش أسباب و مبررات المستأنفة الواردة في كتاباتها السابقة و المدعمة بالحجج و الدلائل، ملتزمة بقبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي المستأنف و بعد التصدي التصريح بإجراء خبرة عقارية على البناية و معاينة العيوب و الأضرار سواء التي تم اصلاحها أو الأخرى، مع تحديد الجهة المسؤولة عن العيوب و تحديد قيمة الاصلاحات و الجهة المكلفة بتأديتها و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي.

و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبا بجلسة 14/03/2023 التي جاء فيها أنها تسند النظر للمحكمة لمراقبة مدى استيفاء مقال المستأنفة للشروط الشكلية المطلوبة قانونا تحت طائلة عدم قبول الطلب ولقد دفعت المستأنفة بكون الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به على اعتبار أن الإطار القانوني في توجيه الدعوى مستمد من الفصل 387 من ق ل ع ل كونه أشار على أن كل دعوى ناشئة عن الإلتزام بتقادم بخمسة عشر سنة و بكون العيوب التي ظهرت بالعمارة جزء منها ظهر لاحقا والجزء الآخر ناتج عن عدم وجود عمود خرساني بالأصل بسبب خطأ الأشخاص المسؤولين عن عملية البناء ، و العارضة تعتبر هذه الدفوع لا ترتكز على أي أساس قانوني صحيح ذلك لكون أن الإطار القانوني للدعوى الحالية هو الفصل 769 من ق ل ع الذي ينص على أن المهندس أو المقاول المكلفان مباشرة من رب العمل يتحملان المسؤولية إذا حدث خلال العشر سنوات التالية لاتمام البناء أو غيره من الأعمال التي نفذها أو أشرفا على تنفيذها أن انهيار البناء كليا أو جزئيا أو هده خطر واضح بالإتهيار بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض المهندس المعماري الذي أجرى تصميم البناء و لم يشرف على تنفيذ عملياته لا يضمن إلا عيوب تصميمه وتبدأ مدة عشر سنوات من يوم تسلم المصنوع و يلزم رفع الدعوى خلال 30 يوما التالية ليوم ظهور الواقعة الموجبة للضمان و إلا كانت غير مقبولة " و يرجوع إلى نازلة الحال نجد أن المستأنفة اكتشفت العيوب الخفية بتاريخ 2021/03/29 و لم تتقدم بالدعوى ضد المستأنف عليهم إلا بتاريخ 2021/11/12 مما يكون أجل 30 يوم من تاريخ اكتشاف العيب و المنصوص عليه في الفصل 769 من ق ل ع قد انصرم مما يتبين معه أن المستأنفة تقدمت بدعواها خارج الأجل القانوني و يرجوع إلى العقد المبرم بين المستأنفة و العارضة يتبين معه أن العارضة التزمت فقط بانجاز البناء وفق التصميم الهندسي أي توفير اليد العاملة التي تنجز البناء وفق التصميم الهندسي المنجز من طرف المهندس المعماري عدنان (ب.) أما فيما يخص مواد البناء فقد كانت المستأنفة نفسها مكلفة بشرائها جميع مواد البناء و مستلزماتها و أن العارضة أنجزت مهمتها طبقا للتصميم الهندسي المنجز من طرف المهندس المعماري عدنان (ب.) و أن المستأنفة تسلمت شهادة تفيد مطابقة البناء للتصميم الهندسي المتفق عليه و المرخص من طرف السلطات المختصة و أن دفع المستأنفة بكون العيوب ناتجة عن عدم وجود عمود خرساني بالأصل هو دفع الهدف منه الرمداد في العيون لكون التصميم الهندسي المنجز من طرف المهندس المعماري عدنان (ب.) و المصادق عليه من طرف السلطات المختصة جاء مطابق للبناء الذي أنجزته العارضة و أنها غير مسؤولة عن عدم وجود العمود الخرساني في التصميم الهندسي مما يتعين معه إخراج العارضة من الدعوى الحالية ، ملتزمة عدم قبول الطلب شكلا وموضوعا أساسا رد جميع دفعات المستأنفة لعدم جديتها و تأييد الحكم المستأنف جملة وتفصيلا لمصادفته الصواب فيما قضى به واحتياطيا اخراج العارضة من الدعوى لكونها غير مسؤولة عن عدم وجود العمود الخرساني في التصميم الهندسي .

أرفقت ب: صورة من عقد المقاولة لبناء العمارة.

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة تعقيب بواسطة نائبا بجلسة 25/804/2023 التي جاء فيها أنه لقد سبق للمدعى عليها الثاني و أن تقدم بمذكرة جوابية ضمنيتها مناقشة مهدومة الأساس القانوني و الواقعي السليم سندها في ذلك ان دعوى سماع العارضة قد تقادمت لكون الاطار القانوني هو الفصل 769 من ق ل ع و أن العارضة اكتشفت العيوب الخفية سنة 2021 و أن المستأنف عليها تلخص دورها في توفير اليد العاملة و أن الشخص المكلف بالبناء هو المهندس و أنها أنجزت مهمتها طبقا للتصميم الهندسي المتفق عليه والمنجز من طرف المهندس لكن المستأنف عليها لا حق لها في تحديد الإطار القانوني لدعوى المستأنفة على اعتبار أن الضرر الحاصل للمستأنفة كان

نتيجة خطأ المستأنف عليها وعلى اعتبار ان المستأنفة هي شركة تجارية وأن السند قد تقدم في عن الأضرار اللاحقة بالعمارة و التي لم تقم هي نفسها بتشبيدها وهي الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الابتدائية بتمارة في الملف عدد 2022/1201/1772 و التي تدلي المستأنفة بنسخة مقال الدعوى و مادام المر كذلك فان مستأنفة و في اطار ما يمنحه لها القانون قامت برفع دعواها في مواجهة جميع الأطراف المتدخلة في عملية البناء، لكونها تضررت ماديا ومعنويا باعتبارها شركة عقارية و لها سمعة تجارية طيبة في الأوساط الخاصة بالبناء، الا أن ما قام به المستأنف عليهم هذا بها الى رفع دعوى التعويض في مواجهتهم في اطار الفصل 387 من ق.ل.ع ، و ليس ضمان العيوب الخفية وما الى ذلك مما يحاول المستأنف عليهم ايها المحكمة به لان الاساس القانوني للدعوى هو الالتزامات المتقابلة لأطراف العقد من المقاوله التي انجزت اشغال البناء الى مكتب الدراسات لذي صادق على التصاميم الى المهندس المعماري فكلهم مسؤولين عقديا عن اعمالهم التي انجزوها و مؤدى ذلك ما ينص عليه الفصل 387 من ق.ل.ع و الذي اشار على ان كل دعوى ناشئة عن التزام تتقدم بخمسة عشر سنة وان المستأنفة تؤسس دعواها على الالتزامات المتقابلة لأن الأمر لا يتعلق بدعوى ضمان العيوب الخفية كما تزعم ذلك المستأنف عليها الثانية و انما الأمر متعلق بالتزامات عقدية متقابلة وأن العيوب التي ظهرت بالعمارة جزء منها ظهر لاحقا و جزء اخر ناتج عن عدم وجود عمود خرساني بالأصل ناتج عن خطأ الأشخاص المسؤولين عن عملية البناء وفي هذا الاطار صدر قرار عن محكمة النقض عدد 818 الصادر بتاريخ 9 يونيو 2011 في الملف التجاري 2010/1/3/1620 جاء فيه يكون غير مؤسس دفع البائع بان دعوى ضمان الشيء المبيع قد سقطت بالتقادم لعدم قيام المشتري بإخطار البائع بعيوب الشيء المبيع فور اكتشاف هذه العيوب فيحين انه لا موجب لتطبيق مسطرة الفصل 553 و 557 من ق.ل.ع. اذا لم يكن هناك اي عيب لحظة تسليم البضاعة حتى يلزم المشتري بفحص المبيع فور تسلمه و اخطار البائع قرار غير منشور وأن دعوى ضمان العيوب الخفية تكون بناء على علاقة بائع بمشتري، والحال أن الدعوى الموجهة من قبل المستأنفة لأطراف العلاقة التعاقدية التي التزمت معهم من أجل انجاز المشروع الذي هو عبارة عن بناية سكنية وأن جميع الاطراف المدعى عليهم تربطهم بالعارضة التزامات متقابلة في اطار العقد الذي هو شريعة المتعاقدين مما يكون معه الدفع بخرق مقتضيات الفصل 769 مردود لعلته ، ملتزمة التصريح برد جميع الدفوع لعدم قانونيتها وتمتع العارضة بما جاء في سابق كتاباتها وتحميل المستأنف عليهم الصائر .

أرفقت ب: صورة من مقال الدعوى .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 25/4/2023 التي خلالها المذكورة التعقيبىة لنائب المستانفة المشار اليها اعلاه فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 23/5/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المبسوطه أعلاه

و حيث انه وحسب الثابت من المقال الإفتتاحي للدعوى الذي تقدمت به الطاعنة خلال المرحلة الإبتدائية أنها أسسته على انها ابرمت عقد مقاوله مع المستأنف عليها الأولى لبناء عمارة سكنية ،و تعاقدت مع المستأنف عليه الثاني من اجل بناء الخرسانات طبقا للتصاميم الهندسية المتفق عليها و المصادق عليها إداريا ، و انها بعد انتهاء الاشغال تسلمت شهادة تفيد مطابقة البناء للتصاميم الهندسية المتفق عليها و المرخص بها إداريا و ذلك من قبل المستأنف عليه الثاني ، و بعد مرور مدة من الزمن تفاجأت بظهور عدة تشققات على مستوى البناية و على مستوى القبو ملتزمة الحكم لها بتعويض مسبق مع اجراء خبرة قضائية ، مما يفيد بأن موضوع الدعوى هو مطالبة المستأنف للمستأنف عليهما بتعويض عن الأضرار و العيوب اللاحقة بالعمارة التي تم بناؤها ، و لما كانت هذه الاضرار تخضع لضمان العيوب فان محكمة البداية كانت على صواب لما اخذت بعين الاعتبار الدفع المتقدم به امامها و المتعلق بالتقادم الا انها لم تكن على صواب من حيث النص الواجب التطبيق في نازلة الحال ذلك ان تطبيق مقتضيات المادة 769 من قانون الالتزامات و العقود تفرض وجود شروطا معينة منها انهيار البناء كليا او جزئيا او وجود خطر واضح بالانهيار و هو الامر غير ثابت بنازلة الحال مادامت العيوب المدعى بها قد تم إصلاحها و لازال السكان بالعمارة التي تم توفيتها اليهم مقيمين بها دون أي خطر حال ، فيتعين بالتالي استبعاد النص المذكور و تطبيق النص الواجب التطبيق و يتعلق الامر بالمادة 771 من قانون الالتزامات و العقود الذي يحيل على المادة 573 من ق ل

ع الذي ينص على ان دعوى العيوب الموجبة للضمان يجب أن ترفع داخل اجل 365 يوما بالنسبة للعقارات ، و هو الامر الذي لم تقم به المستأنفة اذ تقدمت بدعواها بتاريخ 12/11/2021 في حين انها كانت على علم بالاضرار و العيوب اللاحقة بالعمارة منذ اخبارها بذلك من قبل السكان ابتداء من ابريل 2018 حسب الثابت من تقرير الخبرة للخبير عبد الغني (ع). المدلى بها من قبل المستأنفة و لم تبادر الى قطع هذه المدة مما تكون الدعوى الحالية قد سقطت في حقها ، مما يتعين معه رد دفعها المثارة و تاييد الحكم المستأنف بعلة أخرى .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعته .