Contrat d’entreprise : Le juge du fond apprécie souverainement le rapport d’expertise pour fixer le solde du prix des travaux et l’indemnité due pour malfaçons (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63588	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4735
Date de décision 20230725	**N° de dossier** 2023/8201/1941	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Contrats commerciaux, Commercial	**Mots clés** Solde des travaux, Responsabilité du constructeur, Rapport d'expertise, Paiement du prix, Malfaçons, Expertise judiciaire, Exécution des travaux, Dommages et intérêts, Contrat d'entreprise, Confirmation du jugement, Appréciation souveraine du juge
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel principal et d'un appel incident relatifs au règlement des comptes d'un contrat d'entreprise de construction, le débat portait sur l'imputation des malfaçons et l'évaluation du préjudice en résultant. Le tribunal de commerce avait condamné le maître d'ouvrage au paiement du solde des travaux tout en allouant à ce dernier une indemnité pour les désordres constatés. En appel, le maître d'ouvrage sollicitait la compensation de sa dette avec le coût total de reprise des malfaçons tel qu'évalué par l'expert, tandis que l'entrepreneur contestait le principe même de sa condamnation à des dommages-intérêts. La cour d'appel de commerce retient que le rapport d'expertise judiciaire établit à la fois le montant du solde dû à l'entrepreneur et la réalité des malfaçons ainsi que l'abandon du chantier, causant un préjudice certain au maître d'ouvrage. Elle rappelle que l'évaluation de ce préjudice relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond et estime que l'indemnité fixée en première instance est proportionnée au dommage, compte tenu de l'économie générale du contrat et des fautes respectives. Par ces motifs, la cour rejette les deux recours et confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد صلاح الدين (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/04/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2903 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/03/2023 في الملف عدد 3039/8201/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليه صلاح الدين (ب.) لفائدة المدعية مبلغ مائة وستة وعشرين ألفا وثمانمائة وخمسة وتسعون درهم وخمسة وستون سنتيما {126895,65 درهم} عن باقي قيمة أشغال البناء المنجزة بالفيلا المملوكة له الكائنة بـ [العنوان] إقليم بن سليمان مع تعويض عن التأخير في حدود مبلغ إثنى عشرة ألف درهم {12.000 درهم}، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، وبتحميل المدعى عليه الصائر، وبرفض باقي الطلبات. في الطلب المضاد: بأداء المدعى عليها شركة ب. في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي تعويضا إجماليا عن الضرر في مبلغ ألفي درهم {2.000 درهم} وبتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر، وبرفض باقي الطلبات. وحيث بجلسة 20/06/2023 تقدمت المستانف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جواب مع استئناف فرعي مؤدى عنه جزئيا فيما قضى به من تعويض عن الضرر . في الشكل : حيث إن الاستئنافين الأصلي والفرعي قدما مستوفيين لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهما مقبولين شكلا. في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن شركة " ب. " تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها دائنة للمدعى عليه بمبلغ 500.000,00 درهم الناتج عن قيامها بإنجاز أشغال البناء الكبرى المتعلقة ب " فيلا"، وأنه رغم انتهائها من أشغال البناء الكبيرة " للفيلا"، وتسليمها لهذا الأخير لم ينفذ ما التزم به واختفى عن الأنظار رغم الإنذار الموجه إليه من أجل الأداء الذي بقي دون جدوى، والتمس لذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 500000.00 درهم وكذا مبلغ 100000.00 درهم كتعويض عن الضرر الذي تسبب فيه المدعى عليه بسبب تماطله في الأداء مع الحكم بالفوائد القانونية، والحكم بغرامة تهديدية قدرها 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر، واحتياطيا إجراء بحث في الموضوع من أجل الزيادة في استجلاء الحقيقة. وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة دفاعها والتي أوضح فيها أن العارضة فوجئت بتوصلها بإنذار من المدعى عليه تضمن مجموعة من المزاعم والمغالطات وذلك بمجرد توصله بإنذارها بتاريخ 25/02/2021 زعم من خلالها هذا الأخير أن " الفيلا " التي قامت بإنجازها لفائدته لم تحترم القواعد المعمول بها لانجاز بناء صالح للسكن مطالبا إياها بهدم البناء أو أدائها له مبلغ 350000 درهم مما يتبين منه أنه يحاول التملص من التزاماته اتجاهها، والتمس الحكم وفق مقالها ومكتوباتها واحتياطيا الحكم بإجراء بحث، وأرفق المذكرة برسالة إنذار مع محضر تبليغ وجدول الأشغال. وبناء على مذكرة جواب المدعى عليه بواسطة دفاعه والتي جاء فيها أنه بتفحص الوثائق المدلى بها فلا وجود لأي عقدة أو اتفاق يبرر المبلغ الذي تطالب به المدعية من الأساس كما أن المدعية لم تدل بأي وثيقة تبين المبلغ المقبوض حتى يتسنى لها المطالبة بالباقي، مشيرا أنه يملك مناصفة مع المدعى عليها الملك المسمى "حنيني 11 " ذي الرسم العقاري عدد 25/6597 وقد تسلمت منه مبلغ 250.000,00 درهم من أجل بناء سكن عبارة عن فيلا مشتركة مناصفة وأن المدعية لم تقم بإتمام الأشغال المسندة إليها ناهيك على أن الأشغال التي تم إنجازها أسفرت عن عيوب غير قابلة للإصلاح ومخالفة للتصميم المرخص به كما أن البنية التحتية لم تحترم القواعد المعمول بها لبناء سكن لائق وهو ما حدا به إلى التقدم بدعوى رفع الضرر واسترجاع مبلغ 250.000,00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 100.000,00 درهم وهي الدعوى الرائجة أمام المحكمة الابتدائية بابن سليمان تحت عدد 308/1201/2021 والتي صدر فيها حكم بعدم قبول الدعوى، والتمس الحكم أساسا بعدم قبول الطلب شكلا. وبناء على مذكرة تعقيب المدعية بواسطة دفاعها والتي أوضح فيها أن المدعى عليه يتقاضى بسوء نية وبهدف الالتفاف على حقوقها وأن الحكم المستشهد به لا علاقة له بالملف الحالي، وأن العارضة تأكيدا لمطالبها تدلي بجدول مفصل للأشغال المنجزة لفائدة المدعى عليه، والتمس رد مزاعم المدعى عليه والحكم وفق الطلب واحتياطيا إجراء بحث في الموضوع من أجل الزيادة في استجلاء الحقيقة، وأرفق المذكرة بجدول الأشغال. وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 13/10/2021 والقاضي بإجراء خبرة على العقار موضوع النزاع الكائن بـ [العنوان] إقليم بن سليمان، وكلف للقيام بها السيد محمد (ف.) الخبير في الشؤون العقارية بالبيضاء. وبناء على تقرير الخبرة

المنجز في الموضوع والذي خلص فيه السيد الخبير إلى أن السيد صلاح الدين (ب.) أدى لشريكه الممثل القانوني لشركة ب. مبلغ 250.000,00 درهم كتسبيق عن الأشغال وعليه يكون المبلغ المتبقي بذمته هو كالتالي : 366.061,50 درهم ـ 250.000,00 درهم = 116.061,50 درهم. وبناء على تعقيب المدعية بواسطة دفاعها والذي أوضح فيه أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة الصادر عن الخبير محمد (ف.)، سيتبين لمجلسكم الموقر صدق ما جاء في مكتوبات العارضة، التي أنجزت لفائدة المدعى عليه أصليا أشغال البناء المتعلقة بالفيلا الكائنة بـ [العنوان] إقليم بن سليمان دون أدائه ما تبقى من المستحقات لفائدة العارضة. وحيث إن المدعى عليه أصليا أقر أمام الخبير باتفاقه مع العارضة على انجاز الأشغال موضوع النزاع بثمن جزافي قدره مبلغ 900.00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد حسب الثابت من تقرير الخبرة، وأقر في نفس الوقت بما يلي: بإضافة غرفة في السطح بمفرده. وبهدم جزء من الأساس وجزء من البلاطة الأرضية بالجزء المخصص له بدعوى البحث عن الحديد. وحيث إن تقرير الخبير قد كشف سوء نية المدعى عليه أصليا الذي زعم من خلال مكتوباته أن الفيلا التي قامت العارضة بتشييدها غير صالحة للسكن وأنه تم بناؤها من طرف العارضة عشوائيا. وحيث إن تقرير الخبرة قد أكد على أن العارضة قد قامت بتشييد الفيلا طبقا للتصميم المرخص من طرف جماعة عين تيزغة موضوع الرخصة عدد 2018/23 المؤرخة في 2018/06/08 . وتبعا لكل ذلك، وبالرغم من أن تقرير الخبير قد جاء مجحفا في حق العارضة من حيث التعويض المستحق لفائدتها، إلا أنها ومخافة إطالة النزاع فقط تقبل عن مضض بتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد (ف.)، وتلتمس من مجلسكم الموقر المصادقة عليه، والحكم تبعا على المدعى عليه بأدائه لفائدة العارضة مبلغ 116061.50 درهم، بالإضافة إلى التعويض عن تماطل المدعى عليه أصليا في الأداء وكذا عن تقاضيه بسوء نية طبقا لما هو مطالب به من خلال مقال العارضة الافتتاحي وجميع مكتوباتها. والتمس الحكم برد مزاعم المدعى عليه أصليا والحكم وفق ما جاء في جميع مكتوبات العارضة والحكم على المدعى عليه أصليا بأدائه لفائدة العارضة مبلغ 116061.50 درهم. مع تعويض قدره 100000.00 درهم جبرا للأضرار اللاحقة بها بسبب عدم تنفيذ المدعى عليه أصليا للالتزامات الملقاة على عاتقه وتقاضيه بسوء نية. وبناء على تعقيب المدعى عليه بواسطة دفاعه مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/01/2022 والذي أكد فيه أنه يؤاخذ على الخبرة المنجزة ما يلي كون السيد الخبير لم يتقيد بالنقط المأمور بها بمقتضى الحكم التمهيدي وخاصة النقطة التالية " تحديد ما هي الأشغال غير المنجزة طبقا للاتفاق وما قيمتها " . وحيث أن السيد الخبير لم يبين قيمة الأشغال غير المنجزة بنصيب العارض وطريقة احتسابها وإنما تركها نقطة مبهمة، وهو ما سيضر بمصالح العارض لا محالة. كما أن السيد الخبير لم يقف على العيوب التي أثارها العارض رغم وضوحها والمتمثلة بالأساس في عدم إنجاز ما يسمى "بالشيناج" الذي هو أساس البناء، وانهيار الأرضية التابعة له، تغيير العلو الموجود في الطابق العلوي وهو مخالف لما جاء في التصميم الهندسي، عدم احترام سماكة الغطاء الفولاذي على مستوى الطابق الأرضي والطابق الأول وجدار الحاجز، عدم وجود سلسة جانبية، وجود جدار طرفي بدون أساس، انتفاخ الرصف، تلف بعض الألواح والروافد ... (طيه تقرير خبرة الدراسات والخبرات الهندسية). وحيث أن العيوب التي لم يقف عليها السيد الخبير عند إنجازه للخبرة يثبتها العارض بتقرير الخبرة المنجزة من طرف مختبر د.خ.ه. "LEEIM " وبالصور الفوتوغرافية الموضحة للعيوب الناتجة عن تقصير المدعية. وحيث يتضح جليا ما شاب الخبرة المنجزة من عيوب ونواقص، مما يتعين معها إرجاع المهمة للخبير من أجل إعادة إنجازها مع التقييد بالنقط المأمور بها بمقتضى الحكم التمهيدي. ومن حيث المقال المضاد: حيث أن العارض قد كلف المدعى عليها من أجل بناء سكن عبارة عن فيلا مشتركة مناصفة في الرسم العقاري عدد 25/6597 وحيث أدى العارض للمدعى عليها 250.000,00 درهم . وحيث أن المدعى عليها توقفت فجأة عن الأشغال المسندة إليها. وحيث أن جزء من الأشغال المنجزة مخالفة للتصميم المرخص به، بالإضافة إلى أن البنية التحتية لم تحترم القواعد المعمول بها لبناء سكن لائق، مما أسفر عن عيوب غير قابلة للإصلاح. مما حدا بالعارض إلى إجراء خبرة على العقار عن طريق مكتب الدراسات والخبرات الهندسية والذي خلص وبالصور إلى ما يلي: ـ عدم وجود سلاس جانبية. ـ وجود جدار طرفي بدون أساس. ـ انتفاخ الرصف. ـ محاذاة الجدار مع عارضة غير محترمة. ـ طوب مرصوف بدون تقوية. ـ طلاء ضعيف على مستوى العناصر الحاملة. ـ تدهور بعض الألواح والروافد. ـ عدم وجود أسس للجدران المحيطي. ـ عدم وجود تسلسل البناء. ـ عدم احترام سماكة الغطاء الفولاذي على مستوى الطابق الأرضي والطابق الأول وجدار الحاجز. (تفضلوا بالاطلاع على تقرير الخبرة المنجز والمرفق بالصور الفوتوغرافية). وحيث أن العارض قد تضرر كثيرا من توقف المدعى عليها المفاجئ عن الأشغال، وعدم احترامها للتصميم المرخص به، وكون معظم الأشغال المنجزة بها عيوب، الشيء الذي يكون معه من حقه طلب تعويض مسبق يحدده 3.000,00 درهم، مع الأمر بإجراء خبرة عقارية لإثبات حال الأشغال المنجزة، وقيمتها، ومدى جودتها، ومطابقتها للتصميم المرخص به، وكذا الوقوف على

العيوب، وتحديد التعويض المستحق للعارض عنها. والتمس الحكم بإرجاع المهمة للسيد الخبير من أجل التقيد بالنقط المثارة. وفي المقال المضاد الحكم للعارض بتعويض مسبق قدره 3.000,00 درهم والأمر بإجراء خبرة عقارية ينتقل فيها الخبير المعين إلى الفيلا الكائنة بـ [العنوان] إقليم بن سليمان وتحديد نسبة الأشغال المنجزة، قيمتها، ومدى جودتها ومطابقتها للتصميم المرخص به، وكذا الوقوف على العيوب، وتحديد التعويض المستحق للعارض وإنجاز تقرير بذلك مع تعقيب العارض على ضوء مستنتجات الخبير. وأرفق المقال بتقرير خبرة. وبناء على جواب المدعية بواسطة دفاعها والذي أوضح فيه أن تقرير الخبرة، بخلاف ما يزعم المدعى عليه، أشار بشكل مفصل للأشغال المنجزة من طرف العارضة وذلك بحضور المدعى عليه. وحيث إن تقرير الخبرة وبالرغم من كونه أضر بالعارضة إلا أنها تقبله عن مضض، وذلك مخافة إطالة أمد النزاع، ونظرا لتضررها من تماطل المدعي، ومن محاولاته المتكررة الرامية إلى هضم حقوق العارضة بكافة الوسائل والطرق. وترتيبا عليه، تبقى مزاعم المدعى عليه أصليا غير منتجة ويتعين استبعادها والحكم تبعا لمكتوبات العارضة. وثانيا: من حيث المذكرة الجوابية: ومن حيث الشكل: تقدم المدعى عليه أصليا بمقال مضاد مخالف لمقتضيات الفصلين 01 و 32 من قانون المسطرة المدنية وهو ما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب. ومن حيث الموضوع زعم المدعي فرعيا أن العارضة توقفت فجأة عن استكمال الأشغال بالفيلا، وأنها لم تحترم التصميم المرخص به ولم تحترم القواعد المعمول بها في مجال البناء، مستدلا بمجموعة أوراق سماها تقريرا للخبرة محررة باللغة الفرنسية. وحيث إن المدعي فرعيا لا يهدف من خلال مقاله المضاد إلا إلى در الرماد في الأعين محاولا التملص من التزاماته إزاء العارضة. وحيث إن الأشغال التي لم تنجز من طرف العارضة هي المتعلقة بالتبليط بعد عجز المدعي الفرعي عن تمكينها من الإطارات الخاصة بالأبواب والنوافذ، وعجزه أيضا عن تمرير شبكة الماء والكهرباء، وهو ما لا يمكن معه للعارضة أن تعمل على تبليط الفيلا دون التجهيزات المذكورة. وحيث إن الخبير محمد (ف.) قد خصم قيمة التبليط من المبلغ المستحق للعارضة. أما ما سماه المدعي فرعيا بتقرير خبرة فهو مخالف لقانون التعريب والمغربة، وغير نظامي، ولا يمكن الركون إليه لتزكية مزاعم المدعي فرعيا، خصوصا وأنه هو من أدى أتعاب التقرير المزعوم، وطبيعي أن تتم الاستجابة لطلباته ومزاعمه، ومحاباته على النحو الذي يوافق مزاعمه. وترتيبا عليه يبقى تقرير الخبير محمد (ف.) نظاميا ويتعين المصادقة عليه والتمس رد مزاعم المدعي فرعيا والحكم تبعا لمكتوبات العارضة. وبناء على الحكم التمهيدي رقم 347 الصادر بتاريخ 23/02/2022 والقاضي بإجراء خبرة ثانية كلف للقيام بها السيد بوشعيب (ص.) الخبير في الشؤون العقارية بالبيضاء والذي تم استبداله بالسيد إدريس (ع.) بمقتضى الحكم التمهيدي رقم 1826 الصادر بتاريخ 23/11/2022. وبناء على تقرير الخبرة المنجز في الموضوع والذي خلص فيه السيد الخبير ادريس (ع.) إلى كون أشغال البناء المنجزة بشكل تام ومطابق للتصميم المرخص له من طرف المدعية هي الأشغال الكبرى بناء الطابق السفلي والطابق العلوي لجزء المدعى عليه بدون بلاط داخلي ولا خارجي بنسبة مئوية تقدر ب 90 %. وبناء مخصص للحارس انتهت به الأشغال الكبرى يحتوي على 22.68 م لنصيب المدعى عليه. مع الملاحظة أن الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصميم الهندسي المرخص. ولا يمكن تقسيم العقار لأنه يحتوي على مسكن واحد أي لعائلة واحدة (logement individuel) كما أن البنايات في سطح الفيلا غير مرخصة وكذلك بناية الحارس مخالفة للتصميم الهندسي المرخص. وبالنسبة للأشغال غير المنجزة طبقا لاتفاق الطرفين فهي البلاط الخارجي والداخلي، تركيب فو كادر (faux cadres) للنوافذ والأبواب. تركيب البوطاجي للمطبخ ودوش للحمامات. والأشغال المنجزة بشكل معيب فطبقا للمعاينة (تفضلوا للاطلاع على الصور) وكذلك طبقا ل (expertise technique) لتقرير لمختبر د.خ.ه.م. رقم ET52-21 المؤرخ ب 2021/12/28. فإن تلك الأشغال هي كالتالي: 1-Des ségrégations ont été détecté sur des éléments de la structure poteaux et poutres. 2-Malfaçon des traitements des ségrégations 3-Chainage périphérique non conforme ou inexistant par endroit. 4-Présence de quelque poutre fléchies et les résultats d'auscultation sclèromètrique menées par le laboratoire montrent que le poteau P4 est à 201 bars au lieu de 250 bars et la poutre N6 184 bars au lieu de 250 bars. أما التعويض المستحق للمدعى عليه لإصلاح الأشغال المعيبة فقد قدرها السيد الخبير في مبلغ جزافي 120.000 درهم. وبناء على تعقيب المدعية بواسطة دفاعها والذي أوضح فيه أن الخبير ادريس (ع.) قد حاد عن المهمة الموكولة إليه بمقتضى حكم تمهيدي، لينجز ما سماه تقريرا للخبرة وفق المقاس الذي يناسب أطماع المدعى عليه، وبيان ذلك: أولا أن الخبير لم يكلف نفسه عناء تبليغ دفاع العارضة بإجراءات الخبرة مكتفيا بالإدلاء بشهادة تسليم تتضمن ملاحظة يتيمة لكاتب مفوض قضائي بتاريخ 2022/12/08 زعم من خلالها أن مكتب دفاع العارضة مغلق دون أي تفصيل. للتأكد من صدق ملاحظته من زيفها، وحيث إن الكاتب المذكور لم يبين لا ساعة التنقل المزعوم ولا عنوان المكتب الذي زعم التوجه إليه، هل هو عنوان دفاع العارض أم عنوان المخابرة معه؟ علما أن المكتبين معا يشتغلان خلال أوقات

العمل الرسمية طيلة أيام الأسبوع، وما ملاحظة كاتب المفوض القضائي إلا محاولة منه لدر الرماد في الأعين جبرا لخاطر الخبير الذي كان يحاول انجاز الخبرة في غيبة من دفاع العارضة، حتى يتمكن من الإضرار بحقوقها وتحقيق أطماع المدعى عليه، والاستجابة لطلباته، علما أن الخبير صديق مقرب من المدعى عليه. فضلا عن ذلك، ومن باب إثبات سوء نية كاتب المفوض القضائي والخبير، هو اعتماد هذا الأخير على شهادة التسليم المبهمة دون محاولته إعادة استدعاء دفاع العارضة، أو محاولة التوجه إلى مكتبه مرة ثانية أو حتى البحث على رقمه الهاتفي المعلوم لدى هيئة المحامين والمتواجد بموقع البحث "جوجل" وجدول المحامين الممسوك لدى الهيئة، وهو ما يعكس رغبة الخبير في تمرير تقريره الباطل، وانجازه بشكل انفرادي ودون رقابة لدفاع العارضة على خروقاته. بل الأكثر من ذلك، فشهادة التسليم المدلى بها رفقة تقرير الخبير تضمنت تاريخ 2022/12/16 كموعد لإنجاز الخبرة، في حين أن المعاينة لم تنجز إلا بتاريخ 2023/01/19 ودون استدعاء لدفاع العارضة مرة ثانية، في خرق سافر لمقتضيات الفصل أعلاه. وحيث انه يتعين على الخبير وقبل إجراء الخبرة أن يستدعي العارضة ودفاعها طبقا للفصل 63 أعلاه تحت طائلة البطلان، بل الأكثر من ذلك، فالفقرة الثانية من الفصل أعلاه نصت على أنه لا يجب على الخبير أن يقوم بمهمته إلا بحضور الأطراف ودفاعهم أو بعد التأكد من توصلهم بالاستدعاء بصفة قانونية. ترتيبا عليه، وما دام الخبير لم يستدع دفاع العارضة لحضور إجراءات الخبرة بالتاريخ المضمن بشهادة التسليم التي أدلى بها رفقة تقريره، ولا بالتاريخ الجديد الذي حدده لإجراء المعاينة، فانه يتعين التصريح ببطلان إجراءات الخبرة والحكم من جديد لفائدة العارضة بخبرة مضادة تسند لخبير مختص ونزيه مع استعدادها لأداء الصائر فور صدور الحكم التمهيدي. وثانيا من حيث بطلان مضمون تقرير الخبرة وتناقض مستنتجاته فان الخبير حاد عن مقتضيات الحكم التمهيدي والمقتضيات القانونية المنظمة للخبرة عندما انحاز إلى أطماع المدعى عليه، وأنجز تقريرا أقل ما يقال عليه أنه " تقرير على المقاس وتحت الطلب. ذلك أن إقدام المدعى عليه على تغيير معالم البناء بمعية مختبر الدراسات وهدمه لبعض المنشآت وحفره لأجزاء من البناية دون سلوكه للمساطر القانونية مع العارضة، دليل كافي على سوء نيته ورغبته في الإضرار بحقوق العارضة بزعمه مخالفة البناء للتصميم، وكذا زعمه وجود عيوب بالبناية. وحيث انه كان يتعين على المدعى عليه أن يسلك المساطر القانونية المتعلقة باستلام الورش قبل شروعه في الهدم والحفر وانجاز الأشغال الإضافية والتعديلات الجوهرية بالبناية المدعى فيها (بناء درج، إضافة غرفة بالسطح.....) وحيث انه لا يمكن تحميل العارضة مسؤولية التغييرات التي قام بها المدعى عليه بإقراره أمام الخبيرين المعينين في الملف الحالي. وحيث إن زيف مزاعم المدعى عليه وبطلان تقرير الخبرة تؤكده الشهادتين الصادرتين عن مكتب د. N.B. المدلى بها من طرف العارضة للخبير والمرفقة بتقرير هذا الأخير، والتي تؤكد مطابقة البناء المتنازع عليه للتصميم وللمعايير المعمول بها في مجال البناء، قبل إحداث المدعى عليه للتغييرات التي اقر بها أمام الخبير. (مرفق رقم 01 : صورتين من شهادتي مطابقة الأشغال للتصميم وللمعايير المعمول بها في مجال البناء صادرة عن مكتب د.ت. N.B.). وحيث إن الشهادتين المذكورتين يثبتان احترام العارضة للتصميم والمعايير المعمول بها في مجال البناء، قبل تدخل المدعى عليه وانجازه لتعديلات في البناية. ترتيبا عليه، وبناء على تغيير المدعى عليه لمعالم البناء المدعى فيه بإقراره أمام الخبيرين المعينين من طرف مجلسكم الموقر في الملف الحالي، فان العارضة تلتمس الحكم ببطلان تقرير الخبرة، مع القول بإجراء خبرة مضادة تعهد لخبير مختص مع استعداد العارضة لأداء الصائر فور صدور الحكم التمهيدي. ومن حيث تناقض مستنتجات تقرير الخبرة: فقد جاءت بنود تقرير الخبرة متناقضة مع بعضها البعض، وأن الخبير قد وجد نفسه متناقضا مع ما زعم معاينته على أرض الواقع، وما حاول صنعه لفائدة المدعى عليه وتمريره من خلال تقريره المختل شكلا ومضمونا، بحيث عنون فقرته المذكورة أعلاه بكون أشغال البناء مطابقة للتصميم المرخص وأن نسبة الأشغال المطابقة للتصميم والمنجزة بشكل تام قد بلغت نسبة 90% ، ليتراجع داخل نفس الفقرة، ويزعم كون الأشغال غير مطابقة للتصميم الهندسي المرخص، في تناقض فاضح وغير مبرر. وأمام التناقض المبين أعلاه، فانه يتعين القول ببطلان تقرير الخبرة، والحكم تبعا بإجراء خبرة مضادة تعهد لخبير مختص في مجال البناء والخرسانة المسلحة. ومن حيث مخالفة تقرير الخبرة لقانون المغربة والتوحيد والتعريب. فقد استند الخبير المحترم على تقرير الخبرة المنجز من طرف مختبر د.خ.ه. المحرر باللغة الفرنسية بناء على طلب المدعى عليه، وتبنى مجموعة من العيوب المزعومة التي أتى بها التقرير المذكور، وأتى على سردها باللغة الفرنسية عكس بقية تقريره المحررة باللغة العربية. وحيث إن المصطلحات التقنية التي زعم الخبير أنها عيوب تبقى غير مفهومة، وغير مرفقة بأية ترجمة نظامية، بل ومخالفة لظهير المغربة والتوحيد الذي جاء في فصله الخامس ما يلي: "اللغة العربية هي وحدها لغة المداولات والمرافعات والأحكام في المحاكم المغربية" وحيث يعتبر الخبراء من مساعدي القضاء، ويتعين عليهم الإدلاء بمستنتجاتهم باللغة العربية حتى يتمكن أطراف النزاع ودفاعهم من فهم مضمون الخبرة واستجلاء الحقيقة. تبعا لكل ذلك، تبقى العيوب المزعومة من طرف الخبير والمشار إليها

باللغة الفرنسية غير مفهومة، ليبقى بذلك تقريره مخالفا للقانون أعلاه، الأمر الذي يتعين معه القول والحكم ببطلانه مع الحكم لفائدة العارضة بإجراء خبرة مضادة تعهد لخبير مختص ونزيه. ومن حيث عدم تخصص الخبير في مجال الخرسانة المسلحة ذلك أن الخبير ادريس (ع.) قد زعم وجود عيوب في أساسات ودعائم البناء المدعى فيه مستندا على ما جاء في تقرير الخبرة الحرة المنجزة من طرف مختبر د.خ.ه. المدلى به من طرف المدعى عليه والمحرر باللغة الفرنسية . وحيث إن الثابت من رأسية الخبير ادريس (ع.) أنه مهندس معماري، ولا علاقة له بمجال الخرسانة المسلحة، وهو ما يحجب عنه الاختصاص للإدلاء بمستنتجات بخصوص المادة المذكورة، الأمر الذي يفسر استناده الكلي على تقرير خبرة حرة منجز على مقاس المدعى عليه وتحت طلبه ولفائدته. ومن حيث تقدير الخبير للتعويض بشكل جزافي، مبهم وغير مفصل. حيث حدد الخبير مبلغا جزافيا حسب تقريره لإصلاح الأشغال المعيبة المزعومة قدره في مبلغ 120000.00 درهم دون تكليف نفسه عناء تحديد مدى الأشغال المعيبة ونوعيتها بشكل مفصل، ولا تحديد قيمة إصلاحها بشكل دقيق أخذا بعين الاعتبار أثمنة المواد واليد العاملة في السوق المرتبط بمجال البناء، بل اكتفى بتحديد المبلغ المذكور بصفة اعتباطية، وكأنه يدافع عن مزاعم المدعى عليه. تبعا لذلك، يتعين الحكم ببطلان تقرير الخبير ادريس (ع.) والحكم بخبرة مضادة. والتمس الحكم ببطلان تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير ادريس (ع.)، مع الحكم لفائدة العارضة بخبرة مضادة تعهد لخبير مختص في مجال البناء، مع استعدادها لأداء الصائر فور صدور الحكم التمهيدي. وأرفق المذكرة بصورة من شهادتي مطابقة الأشغال للتصميم وللمعايير المعمول بها في مجال البناء صادرة عن مكتب د.ت. N.B. وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندتا على الأسباب الاتية : أسباب الاستئناف: أسباب الاستئناف الأصلي: حيث تؤاخذ الطاعنة على الحكم الابتدائي مجانبته للصواب حينما قضى لفائدتها بتعويض إجمالي عن الضرر في مبلغ ألفي درهم معللا حكمها بما يلي أن مديونية المدعى عليها بتمكين المدعي فرعيا من التعويض عن الأضرار اللاحقة به مؤكدة و ثابتة بالملف بمقتضى الوثائق المرفقة بالطلب وتقرير الخبرة القضائية، الشيء الذي يستلزم معه الحكم وفق طلب المدعي بخصوص ذلك لارتكازه على أساس مع الإشارة أنه يتعين استثناء الأشغال الإضافية والتعديلات الجوهرية المنجزة من طرف المدعى عليه بالبناية دون اتفاق مع المدعية من قبيل الدرج وغرفة السطح و غيرهما و التي تؤكد بإقراره الصريح أنه هو من قام بها بعد توقف الورش وأن تقدير قيمة التعويض المستحق يبقى من اختصاص السلطة التقديرية للمحكمة، وعملا بنص الفصل 264 المذكور فإن المحكمة ترى تحديد التعويض الإجمالي المستحق للمدعي فرعيا في المبلغ المحدد في منطوق هذا الحكم و في حدود طلب المدعي تطبيقا لنص الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية " وأن المحكمة قضت لفائدة المستأنف عليها بمبلغ 126.895,65 درهم دون أن تقضي للعارض بالمبلغ المقترح من طرف الخبير من أصل إصلاح العيوب والمحدد لي 120,000,00 درهم وأن نتيجة الخبرة حددت قيمة المبلغ المتبقي لفائدة شركة ب. في 6.895,65 بعد خصم المبلغ الجزافي لإصلاح الأشغال المعيبة من المبلغ المتبقي لإدانة شركة ب. وكان بالأحرى المصادقة على تقرير الخبرة والقول بأن العارض مدين لفائدة المستأنف عليها بمبلغ 6895,65 درهم عوض الحكم لها بمبلغ 126.895,65 درهم وأن محكمة الاستئناف ستعيد الأمور إلى نصابها و ذلك بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي القول بأن العارضة مدينة للمستأنف عليها فقط بمبلغ 6895,65 درهم واحتياطيا الحكم لفائدة العارضة بمبلغ 120.000 درهم، ملتمسا قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به و بعد التصدي القول بأن العارضة مدينة للمستأنف عليها فقط بمبلغ 6895,65 درهم و احتياطيا الحكم لفائدة العارضة بمبلغ 120.000 درهم وتحميل المستأنف عليها الصائر . أرفق المقال ب: نسخة للحكم الابتدائي موضوع الاستئناف وطي التبليغ . أسباب الاستئناف الفرعي: و بناءا على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 20/06/2023 والتي أوضحت من حيث المذكرة الجوابية فإن المستأنف أصليا زعم أن الحكم الابتدائي جانب الصواب عندما قضى لفائدته بتعويض اجمالي عن الضرر حدده في مبلغ ألفي درهم وأن المستأنف أصليا تناسى إقراره بإجراء تعديلات بالبناية المدعى فيها دون سلوك مسطرة استرجاع الورش من العارضة و هو الثابت من خلال الصفحة الرابعة من تقرير الخبير ادريس (ع.) بحيث جاء فيها ما يلي " الجزء الثاني: خصص للمدعى عليه السيد صلاح الدين (ب.) الأشغال الكبرى متوقفة عند بناء الطابق السفلي و الطابق العلوي مع الإشارة أن المدعى عليه قام ببناء درج وغرفة بالسطح بمفرده و كما قام كذلك بهدم جزء من الأرضية بالجزء المخصص له بالصالون بالطابق الأرضي وكما قام بحفر جزء من الأساس بمعية مختبر الدراسات..." وأن إقدام المستانف أصليا على تغيير معالم البناية بمعية مختبر الدراسات و هدمه لبعض المنشات و حفره لأجزاء أخرى من البناية دون سلوكه للمساطر القانونية مع العارضة، دليل كافي على سوء نيته و رغبته في الإضرار بحقوق العارضة، بزعمه مخالفة البناء للتصميم، و كذا زعمه وجود عيوب بالبناية. و حيث

انه كان يتعين على المستانف أصليا أن تسلك المساطر القانونية المتعلقة باستلام الورش قبل شروعه في الهدم و الحفر و انجاز الأشغال الإضافية و التعديلات الجوهرية بالبناية المدعى فيها درج، إضافة غرفة بالسطح، هدم جزء من الأرضية بالطابق الأرضي.... وانه لا يمكن تحميل العارضة مسؤولية التغييرات التي قام بها المستأنف أصليا بإقراره أمام الخبيرين المعينين في الملف الابتدائي وأن زيف مزاعم المستأنف أصليا تؤكده الشهادتين الصادرتين عن مكتب د. N.B. المدلى بها من طرف العارضة للخبير، و المرفقة بتقرير هذا الأخير ، و التي تؤكد مطابقة البناء المتنازع عليه للتصميم وللمعايير المعمول بها في مجال البناء، قبل إحداث المستأنف أصليا للتغييرات التي أقر بها أمام الخبير الأول و الثاني وأن الشهادتين المذكورتين يثبتان احترام العارضة للتصميم والمعايير المعمول بها في مجال البناء، قبل تدخل المستأنف أصليا وانجازه لتعديلات في البناية ترتيبا عليه، و بناء على تغيير المستأنف أصليا لمعالم البناء المدعى فيه بإقراره أمام الخبيرين المعينين من طرف محكمة البداية، يبقى الحكم الابتدائي قد صادف الصواب في الشق القاضي بأداء المستأنف أصليا لفائدة العارضة مبلغ 126895.65 درهم و التي تمثل قيمة الأشغال المنجزة لفائدته على اعتبار أنه عمد إلى إدخال تعديلات جوهرية بالبناية وهدم مرافق مهمة و أضاف أخرى في غفلة من العارضة ودون سلوك المسطرة القانونية وترتيبا عليه، تبقى مزاعم المستأنف أصليا غير منتجة ويتعين ردها و الحكم تبعا بتأييد الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالتعويضات الممنوحة للعارضة مع تعديله بالرفع منها إلى الحد المطالب به ابتدائيا وبالنسبة للاستئناف الفرعي فإن الحكم الإبتدائي قد صادف الصواب في الشق المتعلق بالحكم بالتعويضات المستحقة لفائدة العارضة بمناسبة قيامها ببناء فيلا لفائدة المستأنف عليه فرعيا على الرغم من هزالتها إلا أن العارضة قبلتها عن مضض خلال المرحلة الابتدائية مخافة إطالة أمد النزاع لكن بالمقابل، يكون الحكم الابتدائي قد جانب الصواب عندما قضى لفائدة المستأنف أصليا بتعويض قدره 2000.00 درهم عن الضرر دون الاستناد على أي أساس واقعي أو قانوني سليمين ، ملتمسة من حيث المذكرة الجوابية الحكم بعدم القبول شكلا وموضوعا القول برد الاستئناف و الحكم تبعا برفضه والحكم وفقا لما جاء بمذكرة العارضة الجوابية ومن حيث الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالحكم لفائدة العارضة بالتعويضات المستحقة عن أعمال البناء والتعويض عن تماطل المستأنف عليه فرعيا وإلغاء الحكم الابتدائي في الشق القاضي بالحكم لفائدة المستأنف أصليا بتعويض قدره 2000.00 درهم عن الضرر والحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب. و بناءا على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 11/07/2023 والذي أوضح في المذكرة التعقيبية تتمسك المستأنف عليها بعدم توفر مقال العارض على المناقشة القانونية ملتمسة عدم قبوله ويستغرب العارض من إثارة هذا الدفع ، إذ بالرجوع لجواب المستأنف عليها من حيث الموضوع فإنها ناقشت دفوعات العارضة في مناقشته القانونية مما يفند دفعها ، وأن المستأنف عليها لازالت تتشبت باحترامها للتصميم والمعايير المعمول بها في مجال البناء رغم إثبات عكس ذلك بمقتضى تقرير خبرة مختبر د.خ.ه. وكذا الخبرة المأمور بها من طرف محكمة الدرجة الأولى من طرف الخبير ادريس (ع.) ويتبين أن المستأنف عليها لا تنازع في ما خلص إليه السيد الخبير ، وإنما تدفع بعدم وجود أي عيوب بالبناية و هو زعم مردود لإثبات عكسه وأن السيد الخبير قد خلص في تقريره إلى أن المبلغ الذي لازال في ذمة العارض للمستأنف عليها هو 126.895,65 درهم وأن المبلغ الجزافي لإصلاح الأشغال المعيبة هو 120.000,00 درهم بعد خصم مبلغ 120.000,00 درهم من مبلغ 126.895,65 درهم فإن المبلغ المتبقة للمستأنف عليها في ذمة العارض هو 6895,65 درهم ;أن محكمة الدرجة الأولى صادقت على جزء من الخبرة المنجزة من طرف الخبير إدريس (ع.) دون الجزء الآخر وينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية وأن العارض يلتمس المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير ادريس (ع.) و تبعا لذلك يلتمس العارض أساسا القول بأن المستأنف عليها مدينة للعارض فقط بمبلغ 6895,65 درهم واحتياطيا الحكم للعارض بمبلغ 120.000,00 درهم في الاستئناف الفرعي تؤاخذ المستأنفة فرعيا على الحكم الابتدائي مؤاخذة واحدة و هي مجانبته للصواب فيما قضى به للعارض من تعويض عن الضرر و قدره 2000 درهم ملتمسة تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بإلغاء التعويض المحكوم به للعارض وأن الثابت من خلال تقرير الخبرة المنجز على العقار يتضح جليا أن الضرر اللاحق بالعارض جراء العيوب في البناء و توقف الأشغال فجأة و الامتناع عن استكمال ما تم الاتفاق عليه و التأخير عن الوفاء بالالتزام ، يفوق ما تم الحكم به لفائدة العارض و هو ما يكون من الصواب الرفع من التعويض المحكوم به بدل الغائه وأن الضرر الذي أثبته تقرير الخبرة المنجز في النازلة لم تثبت عكسه المستأنفة فرعيا تطالب بإلغاء التعويض المحكوم به لفائدة العارض ، ملتمسا في المذكرة التعقيبية رد دفوعات المستأنف عليها والحكم وفق المقال الاستئنافي للعارض وفي الاستئناف الفرعي إسناد النظر شكلا وموضوعا رد الاستئناف لعدم استناده على قانوني سليم. و بناءا على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 11/07/2023 حضر الأستاذ الخياطي عن الأستاذ معاطا وألفي بمذكرة تعقيبية

للأستاذ عماري حاز الحاضر نسخة منها، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/07/2023. محكمة الاستئناف بخصوص الاستئناف الأصلي والفرعي: حيث إنه خلافا لما نعاه المستأنف أصليا على الحكم الابتدائي مجانبته للصواب، لما قضى لفائدة المستأنف عليها أصليا بمبلغ 126.895,65 درهم دون أن يقضي للعارض بالمبلغ المقترح من طرف الخبير من أجل إصلاح العيوب والمحدد في مبلغ 120.000,00 درهم وأن نتيجة الخبرة حددت مبلغ 6.895,65 درهم. وحيث تمسكت المستأنفة الفرعية بأن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب عندما قضى لفائدة المستأنف أصليا بتعويض قدره 2000.00 درهم عن الضرر دون الاستناد على أي أساس واقعي أو قانوني سليمين، ملتمسة تأييد الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالحكم لفائدة العارضة بالتعويضات المستحقة عن أعمال البناء والتعويض عن تماطل المستأنف عليه فرعيا وإلغاء الحكم الابتدائي في الشق القاضي بالحكم لفائدة المستأنف أصليا بتعويض قدره 2000.00 درهم عن الضرر والحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب. وحيث إنه بالاطلاع على وثائق الملف يتبين أن الطرفين قد أبرما اتفاقا التزمت بموجبه المستأنف عليها أصليا ببناء سكن عبارة عن "فيلا" مشتركة مناصفة بينهما، وتسلمت منه تسبيق قدره 250.000,00 درهم، ولتحديد قيمة الأشغال المنجزة والوقوف على مدى مطابقتها للمعايير المهندسية المعمول بها، فقد أمرت محكمة البداية بإجراء خبرة قضائية عهد للقيام بها للخبير السيد ادريس (ع.) الذي خلص في تقريره الأول أن المستأنف عليها قد قامت ببناء المسكن وأن الدين المتبقي في ذمة المستأنف أصليا حسب ما تم إنجازه حدده في مبلغ 126.895,65 درهم، دون أية منازعة في هذا الشأن . كما خلص الخبير في تقريره الثاني أن نسبة الأشغال المنجزة من طرف المستأنفة فرعيا تقدر ب90 ٪ مع ملاحظة، أنها غير مطابقة للتصميم الهندسي المرخص، لأنه لا يمكن تقسيم العقار الذي يحتوي على مسكن واحد، كما أن البنايات في سطح المسكن غير مرخصة وكذلك الأمر بالنسبة لبناية الحارس. كما أنه وخلافا لما تمسكت به المستأنفة فرعيا، فإنها قد تأخرت في القيام بالتزامها وتوقفت عن إتمام الأشغال المتفق عليها، مما عرض مصالح المستأنف عليه فرعيا للضرر تمثل في عدم تمكنه من استغلال المسكن وفق ما أعد له. وأن محكمة البداية بما لها من سلطة تقديرية قدرت التعويض في مبلغ 2.000,00 درهم، وهو مناسب لحجم الضرر ، بالنظر لقيمة الصفقة، و المبلغ المسبق من قبل المستأنف أصليا. و يبقى ما أثير في هذا الشأن غير مرتكز على أساس. وتأسيسا على ما ذكر أعلاه فإن الأمر يستوجب رد الاستئنافين الأصلي والفرعي و إبقاء صائر كل طعن على عاتق رافعه . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا. في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي في الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه