

**Contrat d'entreprise : L'existence
d'un contrat de réservation de
terrain distinct, prévoyant un
prix et un acompte, fait échec à
la thèse d'un paiement en nature
des travaux (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68714	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1191
Date de décision 20200312	N° de dossier 2019/8202/4769	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Réformation après cassation, Paiement en nature, Paiement du prix des travaux, Interprétation des contrats, Intérêts légaux, Force probante des actes, Contrat de réservation de bien immobilier, Contrat d'entreprise, Condamnation au paiement, Autonomie des conventions	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nature, monétaire ou en nature, de la contrepartie due au titre d'un contrat d'entreprise pour des travaux d'aménagement foncier. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en paiement de l'entrepreneur, considérant que sa rémunération consistait en l'attribution d'un lot de terrain.

Le débat portait sur l'articulation entre le contrat d'entreprise et un contrat de réservation distinct portant sur le même lot, conclu entre le maître d'ouvrage et le représentant légal de l'entrepreneur. La cour retient que l'existence d'un contrat de réservation autonome, prévoyant un prix, des modalités de paiement et le versement effectif d'un acompte, confère à l'opération sur le terrain la qualification de vente.

Elle en déduit que les droits afférents à ce lot étaient garantis de manière indépendante du contrat d'entreprise. Dès lors, les travaux réalisés en exécution du contrat principal, dont la matérialité n'était pas contestée, devaient faire l'objet d'une rémunération monétaire.

La cour d'appel de commerce infirme en conséquence le jugement entrepris et, statuant à nouveau, condamne le maître d'ouvrage au paiement du montant des travaux, assorti des intérêts légaux.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة شركة (ك. ر.) بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 30/08/2017 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 2557 بتاريخ 10/07/2017 ملف عدد 3482/8201/2016 القاضي بقبول الطلب شكلا وبرفضه موضوعا مع ابقاء الصائر على رافعه .

في الشكل:

حيث قدم الإستئناف وفقا للشروط المتطلبية قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من الملف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعهما بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/11/2016، عرضت فيه ، أنه سبق لها وأن تعاقدت مع المدعى عليها من أجل قيامها بأشغال تجهيز التجزئة العقارية أمل باي الكائن بالهرورة والحاملة للرسم العقاري الأم عدد R/7819 المسجل بالمحافظة العقارية بتمارة وذلك قبل أن يتم استخراج الرسوم العقارية المستقلة للقطع المحدثة والمقسمة وقامت بالتعاقد أيضا من أجل تجهيزها بقنوات الصرف الصحي والماء الصالح للشرب وأعمدة الهاتف والكهرباء بما فيها الإنارة العمومية وأشغال مد الطرق والممرات وأن قيمة الأشغال وصلت الى ما مجموعه 3.044.101,66 دراهم كتمن إجمالي لها وزودت المدعى عليها بفواتير تؤكد ذلك مقابل الأشغال في حين أن ثمن الكهرباء سيتحدد لاحقا بناء على الثمن المقترح من طرف شركة (ر.) وأنها استمرت في الأشغال وفق المطلوب دون أن تتوصل باي قسط من مجموع الثمن المتفق عليه وأنها استمرت في إكمال الأشغال حفاظا على سمعتها في السوق واحتراما لبنود العقد وأنها سلمت المدعى عليها الأشغال بحضور جميع المتدخلين بتاريخ أكتوبر 2015 ويونيو 2016 غير أنها تتفاجأ برفض المدعى عليها منحها مستحقاتها المتفق عليها ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأدائها لها مبلغ 3044101,66 دراهم قيمة الأشغال المنجزة والمتبقية بذمتها ومبلغ 200000 درهم كتعويض عن التماطل والفوائد القانونية من تاريخ انتهاء الأشغال وتسجيل التسليم النهائي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر وأرفقت المقال بصورة شمسية طبق الأصل من عقد تقديم خدمات وصور شمسية طبق الأصل من فواتير و 4 صور شمسية من محاضر تسليم نهائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة دفاعها بجلسة 13/02/2017 أوضحت من خلالها كون الدعوى معيبة شكلا من خلال ذكر نوع الشركة في حين أنها ليست ذات مسؤولية محدودة ومن كون الفصل 7 من العقد نص على كون الخلافات تسوى وديا وأنه لا دليل بالملف على سلوك المسطرة طيلة مدة العقد وثانيا كون الدعوى سابقة لأوانها لكون الاتفاق بينهما كان على أساس منحها القطعة

رقم 17 وليس اي مقابل مالي في خضم عدم الإدلاء بما يفيد الامتناع عن تسليمها القطعة المتفق عليها واحتياطيا من حيث الموضوع أنه تم التعاقد بين الطرفين بتاريخ 24/10/2014 وملحقاته والذي تم بموجبها تقديم خدمات أشغال تجهيز شبكة الصرف الصحي وأشغال

الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الكهرباء والإنارة العامة وشبكة الهاتف وتم تحديد قيمتها في الملحق وأنها قامت بأداء المساهمات المتعلقة بالصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب بقيمة 1645777,86 درهما وتحملت مصاريف الفرق وتم الاتفاق على أن مقابل الأشغال سيكون هو منح القطعة 17 بمقابل 8500 درهم للمتر مربع للممثل القانوني للشركة والتي مساحتها 358 م² أي $358 \times 8500 = 3043000$ درهم وأنه بالنظر الى قيمة الأشغال المنجزة من طرفها والمقدرة في 2857454,18 درهم فإنها لم تغض قيمة الأرض ويبقى الفرق هو 185545,82 درهما وان المدعية تغاضت عن ذلك واعتبرت أن الفاتورات مستقلة عن الاتفاق وأن سوء نية المدعية واضح من خلال انتظارها 8 أشهر بعد تسليم الأشغال رغبة منها في تسلم القطعة ثم بعد ذلك قامت الحجز عليها تحفظيا وان العقد نص على كون المقابل سيكون عيني المتمثل في القطعة 17 ملتزمة اساسا من حيث الشكل عدم قبول الدعوى واحتياطيا من حيث الموضوع رفض الطلب وتحميل المدعية الصائر وحفظ حقها في مقاضاة المدعية لمطالبتها بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الحجز التحفظي وكذا مطالبتها بالمصاريف التي تكبدتها من جراء ذلك ومن جراء الدعوى الحالية وأدلت بنسخة من ترجمة العقد وصورة شمسية من 3 DEVIS ESTIMATIF صادرة عن (ر.) و 3 صور شمسية من ايلات (ر.) وصور شمسية طبق الأصل من شهادات تسليم مؤقت بتاريخ 19/08/2015 و 02/06/2016 وصورة شمسية من توصيل الإيداع وصورة شمسية من أمر قاضي بإجراء حجز تحفظي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة دفاعها بجلسة 06/03/2017 والتي أوضحت من خلالها كون طلب المدعى عليها بأداء فواتير مؤثر عليها وهي ذات طبيعة غير قضائية وبالتالي تعتبر رفضها لسلوك اية مسطرة صلح ووفاء ودي ولا يوجد اي التزام لسلوك الحل الودي ومن جهة ثانية فإن العقد ينص على كون المدعى عليها تلزم بمنح القطعة 17 مقابل ثمن 8500 درهم ولا وجود أبدا لأي التزام بكون الأشغال التي تنفذها هي مقابل استفادتها من القطعة 17 بل اعتبرتها زبونة ومكنتها من القطعة فقط بل أكثر من ذلك أنها أدت ثمن القطعة وان جزءا من المبلغ وكتسبيق أدته عند تحرير لعقد المعنون بعقد الحجز وبخصوص الدفع بعدم استحقاق تلك المبالغ فإنها تعترف بمبلغ 2857454,18 درهما كقيمة الأشغال المنجزة وهو مبلغ وإن كان اقل من المطلوب فإنه يكفي لإثبات المديونية وان محاضر التسليم تثبت إنهاؤها للأشغال ملتزمة رد جميع الدفوعات والحكم وفق الطلب وأدلت بصورة شمسية من عقد الحجز و3 صور شمسية طبق الأصل من وصولات أداء.

وبعد تبادل التعقيبات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وتم استئنافه من طرف المدعية التي أسست استئنافها على الأسباب التالية:

سوء التعليل الموازي لانعدامه - انعدام الأساس القانوني - تحريف الوقائع - عدم تطبيق مقتضيات الفصول 231/461/465 من قانون الالتزامات والعقود - خرق مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، ذلك أن العارضة تعيب على الحكم الصادر خرقه السافر للقانون من خلال انعدام التعليل والتسبيب وعدم تضمين المقتضيات القانونية المعتمدة فيه والتي اعتمدت للوصول. فالعارضة أكدت للمحكمة بأن الاتفاق كان على أساس تسليمها لثمن الأشغال بمجرد الانتهاء منها، وأن ثمن القطعة الأرضية كان بمقابل أي نقدا وليس مقابل الأشغال وحتى العقد يؤكد ذلك، كما أنه أدلت للمحكمة بما يفيد أداء مبلغ 200.000 درهم الذي هو مقابل أو تسبيق لحجز القطعة الأرضية رقم 17، وما تم الاتفاق عليه بموجب عقود الحجز وبالرغم من ذلك المحكمة عللت حكمها بأنه

لا يفيد أداءه نقدا وبالتالي لا يمكن الركون له. وأن الغريب في الأمر أنها أدلت للمحكمة بعقدي حجز قطعتين أرضيتين ووصلي أداء مبلغين تسبيقهما وهما في اسم السيد المصطفى (ك.) بصفته الشخصية ولا علاقة للعارضة بهما، فالعارضة تعاقدت مع المستأنف عليها من أجل الأشغال ليس إلا ومن حقها إن هي أكملت ما تم الاتفاق عليه أن تقوم باستخلاص ثمنها، أما القطعتين الأرضيتين اللتان تحججت بهما المستأنف عليها فهما يخصان السيد مصطفى (ك.) كما هو ثابت من خلال عقدي الحجز وكذا وصولات الأداء وأيضا عقد الأشغال الرابط بين العارضة والمستأنف عليها. وان العارضة شركة محدودة المسؤولية وذمتها المالية منفصلة عن ذمة مسيرها. وحتى على فرض أن الحجز تم لفائدتها كما نحت المحكمة في تعليلها فوصلي الأداء اللذان قدمتهما العارضة للمحكمة ولأجل تأكيد مقالها يفيدان أداء مبلغ 200.000 درهم تسبيق القطعة الأرضية رقم 17 نقدا، كما انها تدل لكم بوصلين يفيدان أداء مبلغ 400.000 درهم وكذا مبلغ 950.000 درهم يهتان القطعة الأرضية رقم 18. إذ لو كان صحيحا أن العارضة اتفقت مع المستأنف عليها على أن ثمن الأشغال سيكون باستفادتها من القطعة الأرضية فلماذا لم تثر المستأنف عليها في مذكراتها أن العارضة قد استفادت أيضا من القطعة رقم 18

وأن ثمنها هي الأخرى يقابل الأشغال التي قامت بها العارضة علما أن ثمنها هي وحدها يقدر ب 3.111.000 درهم، إذن لو أضفنا ثمنها لثمن القطعة رقم 17 الذي هو 3.043.000 درهم سيكون المجموع هو 6.154.000 درهم وهو ضعف الأشغال التي قامت بها والتي تطالب العارضة بثمنها والتي وصلت ل 3.044.101,66 دراهم، إذن كيف يستسيغ العقل هذا أن تقوم العارضة بأشغال تبلغ قيمتها 3.044.000 درهم وتستفيد من قطعتين أرضيتين بما مجموعه 6.154.000 درهم كيف تفسر المحكمة هذا. وأن الأغرب من هذا أن العارضة أدلت للمحكمة بوصول أداء مبلغ 200.000 درهم وكذا وصل أداء مبلغ 400.000 درهم وصرحت أنهما يعتبران تسبيقا للقطعتين الأرضيتين، والمستأنف عليها دفعت بأن المبلغ الثاني لا يتعلق بالقطعة الأرضية موضوع النزاع ولكنه بالقطعة الأرضية رقم 18 وبذلك فهي تعترف بأنها توصلت بمبلغ 950.000 درهم ولم تنكر ذلك، ولم تدفع بأنه هو الآخر يعتبر في مقابل الأشغال التي قامت بها. وأن عقدي الحجز يؤكدان بما لا يدع مجالاً للشك بأن القطعتين الأرضيتين قد قدمتا للسيد مصطفى (ك). بثمان تفضيلي هو 8500 درهم للمتر المربع، وحددت الأداء وكيفية ولم تجعله كمقابل للأشغال الذي لا علاقة للعارضة به وهذا واضح من خلال نسبة الثمن الواجب تقديمه وفترة أدائه من خلال مراحل تطور الأشغال، إذ لو كان صحيحاً أن القطعة الأرضية هي مقابل ثمن الأشغال لما حدد الطرفان لا قيمة الأداء ولا فترتها ولا نسبتها، بل كان من الممكن التصريح على ذلك بصفة صريحة بأن القطعة الأرضية مقابل الأشغال. وأن الأغرب أنه لو كانت بالفعل مقابل ثمن الأشغال لما استدفع العارضة مبلغ 200.000 درهم نقداً كتسبيق عند توقيع العقد وهي التي ستنفذ الأشغال كاملة. وأنه لا مجال للقول بأنها مقابل الأشغال. وأن المحكمة اعتمدت على سلطتها التقديرية في تفسير العقد ولا شيء غير ذلك. وأن المشرع كان واضحاً بأن جعل تنفيذ العقود يكون بالاعتماد على ملحقاتها وليس عليها فقط، فالعارضة قدمت للمحكمة ما يفند ادعاء المستأنف عليها وما يؤكد أن الاتفاق تم على أداء مقابل القطعة الأرضية نقداً، أن ثمن الأشغال لا دخل له في القطعة الأرضية وإلا كان ليكون عقد الأشغال يتضمن القطعة الأرضية. وأنه ولتأكيد عيب التعليل وما نحته المحكمة تقدم العارضة للمحكمة وصلين يؤكدان أداء الثمن من طرف العارضة وتسلمه من طرف المستأنف عليها وهما يوضحان بجلاء بأنها توصلت من العارضة بالمبلغ المبين فيهما، وأنه جزء من المبلغ الإجمالي للقطعة. وأن المحكمة لجأت لتفسير البند الثاني تفسيراً غير ما يحمله من معاني وإعطائه معنى غير ما وضع له. وأن المشرع جعل التفسير يكون في حالة غموض البنود والمعاني والألفاظ ليس إلا أما في حالة وضوحها فلا يمكن تحميلها على غير معناها إذا كانت ألفاظ العقد صريحة، امتنع البحث عن قصد صاحبها حسب مقتضيات الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود. وهذا ما جاء في أحد قرارات محكمة النقض الذي نص على "إن الطبيعة القانونية للعقود رهينة ليس بالتحديد الصادر عن الأطراف وإنما بالطبيعة المستخلصة من بنودها لذلك فإن على قاضي الموضوع أن يحدد هذه الطبيعة وأن يستخلص من هذا التحديد الآثار القانونية أو الاتفاقية التي تولدها العقود" قرار محكمة النقض بتاريخ 7 يناير 1976، أورده محمد الكشور في مؤلفه رقابة المجلس الأعلى على محاكم الموضوع في المواد المدنية، محاولة للتمييز بين الواقع والقانون، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2001 ص 322.

كما أنه جعل في حالة اللجوء إلى تفسير العقد اللجوء إلى القواعد المستمدة من خارج العقد وعددها، ذلك بأن جعل أولها الاعتماد على العرف الجاري في المعاملات كالمعاملات التجارية والبحرية، وكما ستلاحظ المحكمة أنه

لا يوجد ما يرجح كون القطعة الأرضية كمقابل للأشغال خصوصاً في ظل تقديم العارضة لتسبيق من ثمنها. وأن المعلوم أنه كلما تحققت الشروط في العقد وطريقة التنفيذ يمكن للقاضي أن يستخلص النية الحقيقية التي قصدتها المتعاقدان وينحى بالتالي عن مسألة التفسير وفي هذا المجال قال الدكتور محمد الزحيلي في القواعد الفقهية وتطبيقاتها بأن "المراد من المقاصد والمعاني: ما يشمل المقاصد التي تعينها القرائن اللفظية التي توجد في عقد، وما يشمل المقاصد العرفية المرادة للناس في اصطلاح تخاطبهم، فإنها معتبرة في تعيين جهة العقود، لتصريح الفقهاء بأنه يحمل كلام كل إنسان على لغته وعرفه، وإن خالفت لغة الشرع وعرفه فتنعقد بعض العقود بألفاظ غير الألفاظ الموضوعية لها، مما يفيد معنى تلك العقود في العرف، كانعقاد البيع والشراء بلفظ الأخذ والعطاء وانعقاد شراء الثمار على الأشجار بلفظ الضمان في العرف الحاضر، فالاعتبار في الكلام بمعناه ولفظه واختلاف الألفاظ والعبارات

لا يؤثر في انعقاد العقد إذا كان المعنى المقصود ظاهراً، لأن المقصود هو فهم مراد المتكلم.. وأن المحكمة لم تصادف الصواب فيما سارت له عندما قامت بتفسير العقد على غير ما حمل من معاني وبذلك يبقى الحكم معيباً وصارداً على غير ما يقصد من بنود العقد يتعين التصريح بإلغائه. وأن المشرع ألزم المحكمة بتعليل أحكامها وبأن تذكر مختلف مقتضيات القانونية المعتمدة في تسبيب الحكم،

وقد جاء ذلك من خلال الفقرة السابعة من الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية الذي أكد على ضرورة وجوب تعليل الأحكام الابتدائية، ومعلوم ان التعليل مرحلة تلي الإشارة الى وقائع الدعوى وحجج الأطراف وبمقتضى التعليل المذكور يمكن التحقق من سلامة العملية التي يقوم بها القاضي وهو يطبق القانون على الوقائع كما لو رفض ادعاءات الأطراف أو قبلها. وأن الحكم لم يبين الأساس القانوني المعتمد في التعليل حتى يتسنى للمحكمة التأكد من حسن تطبيق مقتضيات القانون من عدمها. وبالرغم من أن القاضي لا يلزم أثناء قيامه بالتعليل بأن يسبب بتفصيل الحكم، وإنما يمكنه أن يبين ما يراه كافيا لتعليل الحكم وتسيببه، وهو ما أكدت محكمة النقض في قرار جاء فيه: "أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بأن تعلق في حكمها نتائج البحث الذي أجرته أو وجوب تحليل نتائجه". وأنه ينبغي ان يرد القاضي على طلبات ودفع الأطراف ولو بسبب واحد، شامل وكاف للرد عليها يجب أن تكون علل الحكم كافية لقبول المنطوق الصادر بناء عليها، ويساعد كفايتها وقبولها ووضوحها ودقتها، فضلا عن أن ذلك يسهل عملية المراقبة التي تقوم بها محكمة النقض. ويجب الى جانب ما سبق أن تكون العلة متنسقة فيما بينها وبين المنطوق، فلا يعقل أن تكون الأسباب توحى برفض أو نقض الطلب، في الوقت الذي يكون المنطوق موافقا له. يجب أن يكون التعليل مسائرا للمنطق، إذ يكون معقولا في ذاته ومنطقيا إذ لا يثير اندهاش المطلع عليه أو استغرابه، وإذا وقع وأغفل القاضي القواعد المذكورة أو أهمل القيام بالتعليل بشكل كلي فمصير حكمه هو النقض إما لانعدام التعليل أو لانقضائه. ويقصد بانعدام التعليل خلو الحكم من الأسباب او هو عدم الرد من طرف قاضي الموضوع على وسيلة مما اثاره الخصوم. وقد أكد الفقه على أن التسبب هو الزام القاضي بذكر القاعدة القانونية التي استند عليها في إصدار الحكم، اي أن الحكم يعد مسببا متى تضمن الإشارة الى النص القانوني أو اي قاعدة قانونية استند إليها فيما خلص إليه من حكم حسم بمقتضاه النزاع الذي طرح عليه اي أن الحكم يعد مسببا متى تضمن بين طياته النص القانوني الذي يحكم المسألة موضوع النزاع، أما الرأي الثاني فقد اتخذ مدولا مختلفا لمفهوم التسبب إذ عرفه بأنه بيان طبيعة الواقعة والنص القانوني المطبق عليها، وعلى وفق هذا الرأي اختلط مفهوم التسبب مع مفهوم التكييف القانوني للواقعة أنور طلبه - شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية - ج 2 ط 1 - المركز القومي للإصدارات القانونية - 2009.

وأن الحكم منعدم التسبب والتعليل وسيوضح ذلك من خلال عدة الإشارة مطلقا الى تقرير الخبرة السابق

ولا إلى طلبات العارضين في إجراء خبرة ثالثة مضادة. وأنها بذلك تكون قد خالفت القانون وعرضت حكمها للإلغاء. لهذه الأسباب تلتزم إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق ما جاء في مقالها الابتدائي جملة وتفصيلا وتحميل المستأنف عليها الصائر. واحتياطيا إجراء بحث بين الطرفين للتأكد من وقائع النازلة. وأرفقت مقالها بنسخة حكم عادية وثلاث وصلوات أداء مبالغ وعقدي حجز قطعتين.

وأجابت المستأنف عليها بجلسة 14/12/2017 خلافا لما تدعيه المستأنفة بأن الاتفاق بين الطرفين كان على أساس تسليمها لثمن الأشغال بمجرد الانتهاء منها وأن ثمن القطعة الأرضية كان بمقابل نقدي وليس مقابل الأشغال والعقد يؤكد ذلك. وأن المستأنفة تستدل بتبرير مطالبته بثمن الأشغال بالعقد الرابط بين الطرفين، في حين عند الرجوع الى عقد إنجاز الأشغال نجده ينص على أن مقابل الأشغال سيتم أدائه عينا وهو البقعة رقم 17 في التجزئة موضوع الأشغال. وأنه إذا لم تكن البقعة رقم 17 مقابل الأشغال المتعاقد عليها فلماذا لم يتم النص في العقد على طريقة أداء مقابل الأشغال وما فائدة المستأنفة من إبرام العقد مع المستأنف عليها إذا لم يكن يحمي حقوقها والتي من أهمها مقابل الأشغال التي تكلفت بإنجازها، وما الغاية من ذكر التزام الزبون بمنح البقعة رقم 17 في الفصل الثاني اللاحق مباشرة للفصل الأول المحدد للأشغال التي تلتزم المستأنفة بإنجازها ثم يأتي الفصل الثالث ليحدد مدة إنجاز الأشغال مما يفيد إفادة قاطعة على أن الفصل الثاني يتعلق بمقال الأشغال والذي تم تحديده في منح القطعة رقم 17.

وأنه خلافا لما تدعيه المستأنفة أنها أدلت للمحكمة بعقدي حجز قطعتين أرضيتين ووصلي أداء مبلغ تسبقيهما وهما في اسم مصطفى (ك). بصفته الشخصية ولا علاقة لها بهما. وان المستأنفة تدعي بأنها أدلت بعقدي حجز قطعتين أرضيتين ووصلي أداء مبلغ تسبقيهما، في حين وعلى عكس ما تدعيه الآن سبق وأن ادعت في الفقرة الرابعة من الصفحة 2 من مذكرتها التعقيبية المؤرخة في 20/02/2017 "أن العارضة أدت ثمن القطعة الأرضية رقم 17 كاملة إليكم نسخة مطابقة للأصل من وصلوات أداءه" فحسب ادعاءها في المذكرة أنها أدت ثمن القطعة رقم 17 كاملا وليس تسبيق فقط كما تدعي في المقال الاستئنافي كما أن وصلوات الأداء الثلاث التي أدلت بها رفقة

مذكرتها وأدلت بهم مرة ثانية رفقة المقال الاستثنائي فأحدهما فقط يتعلق بالقطعة رقم 17 أما الإيصاليين الآخرين فيتعلقان بالقطعة رقم 18 التي كانت المستأنفة تخفيها في المرحلة الابتدائية وتنسب الإيصالات الثلاث للقطعة رقم 17 الى أن أدلت بنسخة من الوعد بحجز القطعة الأرضية رقم 18 رفقة مذكرتها المؤرخة في 31/03/2017 عندها أصبحت تدعي في مقالها الاستثنائي بأنها أدت تسبيق فقط للقطعتين الأرضيتين وهذا يدل دلالة قاطعة على عدم مصداقية ادعاءاتها. وتدعي المستأنفة بان عقدي حجز قطعتين أرضيتين ووصلات الأداء في اسم مصطفى (ك.) بصفة شخصية ولا علاقة لها بهم. وان المستأنفة أغفلت بأنها سبق وان صرحت في الفقرة الرابعة من الصفحة 2 من مذكرتها المؤرخة في 20/02/2017 بانها هي من أدت ثمن القطعة الأرضية رقم 17 وان جزء من المبلغ أدته كتسبيق فإذا لم تكن لها علاقة بالقطعة الأرضية رقم 17 فلماذا أدت ثمنها كما تدعي ولماذا تم النص على منحها القطعة رقم 17 في عقد تقديم الخدمات، ليبقى الجواب هو تحايلها على المحكمة ومحاولة الإثراء على حسابها. أما بخصوص ادعاءها بكون القطعتين الأرضيتين تخصان السيد مصطفى (ك.) فهو ادعاء مردود لان مصطفى (ك.) ممثلها القانوني وهو من وقع عقد الأشغال معها بصفته الممثل القانوني للشركة، وتم النص في عقد الأشغال بمنحها للمستأنفة القطعة رقم 17 عن مقابل الأشغال أما القطعة الأرضية رقم 18 التي تخص مصطفى (ك.) بصفة شخصية فلم يتضمنها عقد الأشغال. وان الإيصالات الثلاث التي أدلت بها المستأنف عليها رفقة مقالها الاستثنائي هي نفس الإيصالات التي أدلت بها أمام المحكمة الابتدائية واحد منها والمؤرخ في 27/01/2015 يتعلق بالقطعة الأرضية رقم 17 بمبلغ 200.000 درهم الذي يمثل الفرق بين ثمن البقعة 3.043.000 درهم (358 م م × 8500 درهم = 3.043.000) وقيمة الأشغال (18، 2.857.454، 18) ومقابل مستحقاتها عن أشغال التجزئة والمحددة في مبلغ 18، 2.857.454، 18 درهما وكما سبق إيضاحه في مذكرة جوابها المؤرخة في 10/02/2017 أنه بجمع المبالغ المستحقة للمستأنفة كما هي مضمنة في الملحق رقم 1 والملحق رقم 2 والملحق رقم 3 (1.347.174، 18) درهما مع مجموع مستحقاتها عن أشغال الحفر للصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب ولشبكة الكهرباء (1.510.280، 18) درهما سيكون الناتج هو : 1.347.174، 18 + 1.510.280، 18 درهما = 2.857.454، 18 درهما. وان الأشغال التي قامت بها المستأنفة لم تغطي ثمن البقعة (3.043.000 درهم - 2.857.454، 18 درهما = 185.545، 82 درهما) الفرق هو (185.545، 82 درهما)). وأن العارضة اتفقت معها على أدائها لها مبلغ 200.000 درهم عن الفرق لأنها أثناء التعاقد معها لم تكن قد توصلت من شركة (ر.) بتحديد قيمة أشغال الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الكهرباء وحددا قيمتها في مبلغ جزافي قدره 200.000 درهم ووقعت معها عقد حجز القطعة الأرضية رقم 17 لضمان حقها في الاستفادة من القطعة الرضية وحجزها لفائدتها وهو يتضمن في فصله الرابع ثمن البقعة كما هو منصوص عليه في عقد الاتفاق كما ينص في فصله العاشر على مساحة البقعة وهي 358 متر مربع. أما الإيصاليين المتعلقين بالقطعة رقم 18 (الأول المؤرخ في 10/07/2015 بمبلغ 950.000 درهم والثاني المؤرخ في 28/07/2015 بمبلغ 400.000 درهم= وهو ما يساويان في مجموعهما مبلغ 1.350.000 درهم والذي يمثل جزء من ثمن القطعة الذي حدد ثمنها الإجمالي في مبلغ 3.111.000 درهم في الفصل 11 من عقد وعد بحجز قطعة أرضية. وتدعي المستأنفة أنه إذا كان صحيحا اتفاقها مع المستأنف عليها على أن ثمن الأشغال سيكون باستفادتها من القطعة الأرضية رقم 17 فلماذا لم تثر في مذكرتها أنها استفادت من القطعة رقم 18 وأن ثمنها يقابل الأشغال التي قامت بها وان ثمن القطعتين يساوي ضعف الأشغال التي قامت بها والتي وصلت الى 3.044.101,66 دراهم. وأن المستأنفة تحاول توظيف البقعتين 17 و 18 في تلاعبها من أجل النصب عليها وأنها دفعت ولا زالت تدفع بدفوع واقعية وثابتة منذ بداية المسطرة الى نهايتها. وأنه وكما وقع الاتفاق بينها وبين المستأنفة في عقد الأشغال ان القطعة رقم 17 تمنحها لها الطاعة عن الأشغال المتعاقد عليها وأن القطعة رقم 18 اشتراها ممثل المدعية منها خارج أشغال التجهيز كأى مشتري لبقعة من بقع التجزئة، وكما سبق إيضاحه أعلاه أن المبلغ المستحق للمستأنف عن الأشغال التي قامت بها والتي هي موضوع الملحق رقم 1 والملحق رقم 2 والملحق رقم 3 وعن أشغال الحفر للصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب ولشبكة الكهرباء هو 2.857.454، 18 درهما وليس 3.044.101,66 درهم الذي تزعمه. وان ثمن البقعة 3.043.000 درهم والأشغال المنجزة قيمتها 18، 2.857.454، 18 درهما فإن الفرق من أجل استكمال ثمن البقعة 185.545، 82 درهما وأنه أثناء التعاقد لم تكن قد توصلت من شركة (ر.) بتحديد قيمة أشغال الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الكهرباء حدد قيمتها في مبلغ جزافي قدره 200.00 درهم وهو الذي أدته المستأنفة في الوصل المؤرخ في 27/01/2015 والحامل لرقم البقعة 17. وتتمسك المستأنفة بزعمها بأن القطعتين الأرضيتين قدمتا للسيد مصطفى (ك.) بثمن تفضيلي هو 8500 درهم للمتر المربع وحددت الأداء وكيفيته ولم تجعلها كمقابل الأشغال وأنه إذا كانت مقابل الأشغال لما حدد الطرفان قيمة الأداء وفترتها ونسبتها وتم النص بصفة صريحة في العقد بأن القطعة الأرضية مقابل

الأشغال لما حدد الطرفان قيمة الأداء وفترتها ونسبتها وتم النص بصفة صريحة في العقد بأن القطعة الأرضية مقابل الأشغال. وان المستأنفة تتجاهل على ان عقد الأشغال ينص على ذلك بصريح العبارة عندما نص في الفصل الأول على الأشغال موضوع العقد التي التزمت المستأنفة بإنجازها ونص في الفصل الثاني على التزام الزبون بمنح القطعة الأرضية رقم 17 مقابل تلك الأشغال. وانه بعد ان تم التنصيص في العقد الرابط بين ممثلي الشركتين بتاريخ 24/10/2014 على كون الأشغال التي ستنجزها المستأنفة ستتقاضى مقابلها البقعة رقم 17 البالغة مساحتها 358 متر مربع على أساس 8500 درهم للمتر، التزمت بتاريخ 27/01/2015 بمقتضى عقد الاحتفاظ بالبقعة 17 لفائدة نفس الشخص الملتزم في العقد المبرم بتاريخ 20/10/2014 مصطفى (ك.)، ومن تم فعقد الاحتفاظ بالبقعة رقم 17 هو تكملة لعقد الاتفاق الأصلي. وجاء في الفقرة ما قبل الأخيرة من الصفحة 3 من المقال الاستثنائي " وحيث إنه لتأكيد عيب التعليل وما نحته المحكمة تقدم العارضة للمحكمة وصلين يؤكدان أداء الثمن من طرف العارضة وتسلمه من طرف المستأنف عليها وهما يوضحان بجلاء بأنها توصلت من العارضة بالمبلغ المبين فيهما، وأنه جزء من المبلغ الإجمالي للقطعة". وان المستأنفة تدعي أنها أدت جزء من ثمن البقعة 17 بوصلين بينما هو وصل واحد فقط، وتدعي كذلك أن القطعتين 17 و 18 تخصان مصطفى (ك.) ممثلا القانوني وتؤكد على أنها هي من أدت ثمن البقعة، فإذا لم تكن القطعة الأرضية رقم 17 مقابل الأشغال فلماذا تؤدي الشركة ثمن أو جزء من ثمن قطعة أرضية تخص ممثلا القانوني. ليبقى الجواب هو أن عدم مصداقيتها ومحاولة إخفاءها الحقيقة جعلها تتناقض في ادعاءاتها فطالما تصرح بشكل صريح وواضح على أنها أدت المبلغ الوارد في الإيصال المتعلق بالقطعة رقم 17، فإن ذلك يدل دلالة قاطعة على أن منح العارضة القطعة رقم 17 المنصوص عليه في الفصل الثاني من عقد انجاز الأشغال هو مقابل لثمن الأشغال المنجزة والمبلغ موضوع الإيصال هو الفرق بين مقابل الأشغال و ثمن القطعة الأرضية. واستدلت المستأنفة بقرار لمحكمة النقض لمحاولة نكران ما تضمنه عقد إنجاز الأشغال موضوع الدعوى، في حين أن ما جاء في القرار المذكور ينطبق انطباقا تاما على النازلة موضوع النقاش ذلك ان التزامها بمنح القطعة الأرضية رقم 17 المنصوص عليها في الفصل الثاني من عقد انجاز الأشغال هو مقابل لالتزام المستأنفة بإنجاز الأشغال المنصوص عليها في الفصل الأول من العقد، وإذا كانت الغاية غير ذلك فما الغاية من ذكر منحها القطعة رقم 17 للمتعاقد معها في عقد إنجاز الأشغال إن لم تكن عن مقابل الأشغال. وما نص عليه قرار محكمة النقض المذكور بأن الطبيعة القانونية للعقود رهينة بالطبيعة المستخلصة من بنودها. لهذه الأسباب تلتزم تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وعقبت المستأنفة بجلسة 04/01/2018 ان مبلغ 200.000 درهم الذي تم أدائه للمستأنف عليها تم من طرف السيد مصطفى (ك.) بصفته الشخصية وذلك كتسبيق منصوص عليه صراحة في العقد الرابط بين هذا الأخير والمستأنف عليها لاقتناء البقعة 17. وأن هذا التنصيص جاء صريحا في المادة 6 من عقد بيع العقار الذي نص على أنه سيتم أداء تسبيق بقيمة 200.000 درهم ثم أداء 70% من الثمن الإجمالي المحدد في المادة 4 من نفس العقد عند توزيع الماء والكهرباء و 95% عند انتهاء الأشغال والباقي عند تسليم المبيع وذلك طبقا للمادة 12 من نفس العقد. وأن الدفع بكون أداء العارضة وهو في الحقيقة أداء من طرف السيد مصطفى (ك.) بصفته الشخصية لمبلغ 200.000 درهم كفارق بين قيمة الأشغال وقيمة البقعة هو دفع مجرد عن اي إثبات بل إن العقد ينص صراحة على خلاف ذلك. وأنه يستحيل تفسير عقد الأشغال كما جاء في صياغته على أن البقعة 17 هي مقابل عيني للأشغال المنجزة من طرف العارضة للاعتبارات التالية:

1-تحديد الثمن في 8500 درهم للمتر في حد ذاته يفيد على أن البقعة 17 ليست مقابلا للأشغال المنجزة من طرف العارضة، فتحديد الثمن يفيد اقتناء الممثل القانوني للبقعة بذلك الثمن مقابل أداءه له، فضلا عن أن هذا الثمن ليس بتفضيلي على الإطلاق وهو الثمن المتداول. 2- كما أن هذا المقتضى لا يفيد صراحة على أن البقعة مقابل للأشغال، بل إنها التزام منها بتفويت بقعة الى السيد مصطفى (ك.) الذي سيؤدي ثمنها ليس إلا.

3-وما يعزز ذلك أيضا وجود عقد تفويت البقعة مقابل أداء السيد مصطفى (ك.) لثمنها والذي أدى منه هذا الأخير تسبيقا كما سبق ذكره، كان (اي المقتضى) يهدف فقط الى ضمان تفويت تلك البقعة إليه. 4-عدم التنصيص صراحة على مقابل للأشغال لا يفيد في شيء ان الأشغال قامت بها العارضة مجانا أو مقابل حق عيني فصياغة هذا الأخير لا تفيد صراحة أنها مقابل للأشغال بل ذلك المقتضى التزام منها بتفويت البقعة لكن بأداء السيد مصطفى (ك.) لثمنها. 5- مقابل الأشغال يجب أن يتم لفائدة العارضة، والتزام المستأنف عليها

بتفويت البقعة 17 ليس بمقابل، وهو خارج إطار العقد المتعلق بالأشغال فالمستأنف عليها توخف ذلك المقتضى فيما لم يتم الاتفاق عليه وتهدف من خلاله الى التهرب من أداء قيمة الأشغال. 6- وأنه ورد خطأ مادي في العقد وذلك بكتابة hors contraintes عوضا عن hors contrat فالعبارة الأولى لا معنى لها في العقد المنجز قصد إنجاز الأشغال فعن اي قيود قد ينص عليها العقد وهذا بالذات يزيل اي لبس حول المقصود بتلك المادة التي كانت تهدف فقط الى ضمان البقعة لفائدة السيد مصطفى (ك). وأن تأويل العقد في ظل غموضه جاء خاطئا في الحكم الابتدائي حين اعتبر أن مقابل الأشغال هو حق عيني وذلك للأسباب السالفة الذكر، مما يتعين معه رد دفعات المستأنف عليها وإعادة تأويل العقد وتفسيره طبقا لما هو مخول للمحكمة من سلطة في ذلك. لهذه الأسباب تلتمس الحكم وفق طلباتها الواردة في مقالها الاستئنافي.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 18/01/2018 القاضي بإجراء بحث بحضور الطرفين ووكلاهما وذلك لاستجلاء بعض النقاط.

وبناء على إدراج الملف بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 22/02/2018 تم الاستماع الى الطرفين وصرحت المستأنفة أن البقعة رقم 17 و 18 قد تم شراؤها من طرفهما وأن البقعة 17 لا تمثل قيمة الأشغال وأنها أدلت بوصلين بقيمة 200.000,00 درهم فيفيدان ذلك في حين تمسكت المستأنف عليها أن البقعة 18 قد تم شراؤها من طرف المستأنفة أما البقعة رقم 17 فإنها تمثل قيمة الأشغال وأضاف أن ترجمة العقد بالعربية لا توضح ذلك كما هو النص بالفرنسية ملتصقا اعتمادا على النص المحرر باللغة الفرنسية وأضافت المستأنفة أن ما ضمن بخصوص البقعة 17 هو مجرد توضيح لثمن المربع ولا يحدد ثمن الأشغال المنجزة.

فتقرر ختم البحث وإحالة الملف على الجلسة العادية للتعقيب عليه من الطرفين.

وعقبت المستأنفة بعد البحث بجلسة 15/03/2018 إن مبلغ 200.000 درهم الذي تم أدائه للمستأنف عليها تم من طرف السيد مصطفى (ك). بصفته الشخصية وذلك كتسبيق منصوص عليه صراحة في العقد الرابط بين هذا الأخير والمستأنف عليها لاقتناء البقعة 17. وأن هذا التنصيص جاء صريحا في المادة 6 من عقد بيع العقار الذي نص على أنه سيتم أداء تسبيق بقيمة 200.000 درهم ثم أداء 70% من الثمن الإجمالي المحدد في المادة 4 من نفس العقد عند توزيع الماء والكهرباء و 95% عند انتهاء الأشغال والباقي عند تسليم المبيع وذلك طبقا للمادة 12 من نفس العقد. وأن الدفع بكون أداء العارضة لمبلغ 200.000 درهم كفارق بين قيمة الأشغال وقيمة البقعة هو فع مجرد عن اي إثبات بل إن العقد ينص صراحة على خلاف ذلك. وأنه يستحيل تفسير عقد الأشغال كما جاء في صياغته على أن البقعة 17 هي مقابل عيني للأشغال المنجزة من طرف العارضة ذلك أن تحديد الثمن في 8500 درهم للمتر في حد ذاته يفيد على أن البقعة 17 ليست مقابلا للأشغال المنجزة من طرف العارضة، فتحديد الثمن يفيد اقتناء الممثل القانوني للبقعة بذلك الثمن مقابل أداءه له، فضلا عن أن هذا الثمن ليس بتفضيلي على الإطلاق وهو الثمن المتداول. وأن هذه المعطيات قد تم تأكدها من طرف الممثل القانوني للشركة. وان تأويل العقد في ظل غموضه جاء خاطئا في الحكم الابتدائي حين اعتبر أن مقابل الأشغال هو حق عيني وذلك للأسباب السالفة الذكر، مما يتعين معه رد دفعات المستأنف عليها وإعادة تأويل العقد لما تملك المحكمة من سلطة في ذلك. وأنه تعريزا لما جاء أعلاه أدلت العارضة بتصريح صادر عن السيد يوسف (ب). بصفته شاهد على الوقائع المضمنة بتصريحه. وأكد الشاهد في ذات التصريح أن الصفقتين مختلفتين، الأولى تتجلى في إسناد أشغال تجهيز التجزئة للعارضة من طرف المستأنف عليها فيما تتعلق الصفقة الثانية ببيع بقعتين للسيد مصطفى (ك). وان الصفقتين مستقلتين. لهذه الأسباب تلتمس الحكم تبعا لذلك وفق طلبات العارضة الواردة بمقالها الاستئنافي. وأرفقت مذكرتها بأصل تصريح.

وعقبت المستأنف عليها بعد البحث بجلسة 15/03/2018 صرح الممثل القانوني للمستأنفة بأنه أنجز مجموعة من الأشغال للشركة وطالب بالأداء وتسلم كمبيالة من الشركة دون أداء. ويتضح من تصريح الممثل القانوني للمستأنفة أنه هو من أنجز الأشغال المتعاقد عليه في حين حسب العقد المبرم بين الطرفين أن شركته هي من تكلفت بإنجاز الأشغال المتعاقد عليها، حيث أنه لا يفرق بين ما يعنيه هو بصفة شخصية وما يعنيه شركته كشخص معنوي وهو ما ينطبق على وثائق البقعة رقم 17 فبعد أن تم النص عليها في عقد إنجاز الأشغال بأنها مقابل الأشغال تم تسليم ممثلها القانوني الوعد بحجز البقعة الأرضية رقم 17 في اسمه الشخصي وكذا الإيصال الوحيد المتعلق بها المؤرخ في 27/01/2015 المتضمن لمبلغ 200.000 درهم الذي يمثل الفرق بين ثمن البقعة 3.043.000 درهم ومقابل مستحقات شركته

عن أشغال التجزئة والمحددة في مبلغ 2.857.454,18 درهما. وأن الممثل القانوني للمستأنفة يدعي أنه أنجز مجموعة من الأشغال للشركة وتسلم منها كمبيالة دون أداء متغاضيا عن أن عقد إنجاز الأشغال لم ينص على أداء مقابل الأشغال نقدا وإنما سيتم أدائه عينا وهو البقعة رقم 17 في التجزئة موضوع الأشغال وقد نص على ذلك العقد بصريح العبارة. وأن قيمة البقعة رقم 17 تصل الى مبلغ 3.046.000 درهم وقيمة الأشغال المنجزة تم تحديدها في مبلغ 2.857.454,18 درهما فإن المستأنفة أدت للعارضة الفرق بين المبلغين وهو 200.000 درهم موضوع الإيصال المؤرخ في 27/01/2015، ومن تم فإنه لا وجود على الإطلاق لأي اتفاق بينها والمستأنفة على أداء مقابل الأشغال نقدا. وصرح السيد محمد (م.) الممثل القانوني للعارضة بأنه تم الاتفاق بإنجاز الأشغال مقابل تسلم المعني بالأمر بقعة رقم 17 هي ثمن الأداء. وأن تصريح ممثلها القانوني يؤكد ما جاء في عقد إنجاز الأشغال المبرم بين الطرفين وعلى الخصوص الفصل الثاني منه المتعلق بالتزام الزبون. وتبعا لمقتضيات الفصل الأول والملاحق الثلاث المرفقة للعقد نجد أن أشغال تجهيز شبكة الطرق وأشغال شبكة الإنارة وأشغال شبكة الهاتف الملحقات رقم 1 و 2 و 3 . وأنه وطبقا لما نص عليه الفصل الأول من العقد أنه تم تحديد قيمة الأشغال المتفق عليها بين الطرفين في الملاحق الثلاث المرفقة لعقد الاتفاق التي تضمنت بالتفصيل نوعية الأشغال المتفق عليها وقيمتها باستثناء قيمة أشغال الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الكهرباء التي لم يتم تحديد قيمتها في تلك الملاحق لأن شركة (ر.) هي من تتولى تحديد قيمة تلك الأشغال واتفق الطرفان على تقدير قيمتها مؤقتا في مبلغ 200.000 درهم وهو المبلغ الوارد في الإيصال المؤرخ في 27/01/2015 المتعلق بالبقعة 17 لأن هذه الأخيرة هي عن مقابل الأشغال المتعاقد عليها. وصرح ممثل المستأنفة أن عقد حجز البقعة رقم 17 يحدد كيفية الأداء وتم تمكين المستأنف عليها من 20.000 درهم عن توقيع العقد و 200.000 درهم في سنة 2015 وأن هناك إسهادان يفيدان تسلمها للمبلغين المذكورين. وأن تصريحات الممثل القانوني للمستأنفة دليل قاطع على عدم مصداقيته وبالتالي عدم مصداقية ادعاءات المستأنفة، فبعد أن كانت تزعم أنها أدت ثمن البقعة رقم 17 كاملا وأدلت لمحاولة إثبات زعمها بأربع إيصالات في حين ثبت من خلال الرجوع إليها أن إيصالا واحدا منها هو الذي يتعلق بالبقعة رقم 17 والمؤرخ في 27/01/2015 الحامل لرقم البقعة أما الإيصالات الثلاث الأخرى فهي تتعلق بالبقعة رقم 18 كما هو مضمن فيها، يعود ممثل المستأنفة ويصرح في جلسة البحث بأنه أدى ثمن البقعة على دفعتين الأولى بمبلغ 200.000 درهم عند توقيع العقد والدفعة الثانية بمبلغ 200.000 درهم في سنة 2015 مستغلا نص عقد الوعد بحجز قطعة أرضية على مبلغ 200.000 درهم الذي تسلمته عند إبرام العقد بتاريخ 04/11/2014 والذي سلمته بشأنه الوصل المؤرخ في 27/01/2015، حيث إن هذا الأخير سلمته للممثل القانوني للمستأنف عليها لإثبات تسلمها المبلغ الوارد بعقد الوعد بحجز القطعة الأرضية وإن كانت المستأنفة قد أدت الدفعة الثانية كما تزعم هي موضوع الإيصال المؤرخ في 27/01/2015 فلتدل بنسخة الشيك التي تم به الأداء أو أي ورثة تجارية أخرى تثبت أداءها لذلك المبلغ كدفعة ثانية، وهو ما لن تستطيع إثباته لأنها أدت للمنوب عنها مبلغ 200.000 درهم فقط الوارد بعقد الوعد بحجز قطعة أرضية الذي يمثل الفرق بين قيمة الأشغال المتعاقد عليها و ثمن البقعة وهو ما أكده الممثل القانوني للمستأنف عليها في جلسة البحث وإذا كانت المستأنفة تدعي أنها أدت ثمن البقعة رقم 17 فلتدل بما يثبت أداءها لمبلغ 3.043.000 درهم الذي يمثل ثمن البقعة وهو ما يستحيل عليها لأن البقعة رقم 17 تم تسديد بها مقابل الأشغال المتعاقد عليها والمحددة في مبلغ 2.857,18 درهم والفرق بين مبلغ قيمة الأشغال و ثمن البقعة هو 200.000 درهم التي أدته المستأنف عليها والمضمن في عقد الوعد بحجز قطعة أرضية والإيصال المؤرخ في 27/01/2015، أما بشأن زعم المستأنفة بأن

ما ضمن في عقد إنجاز الأشغال بخصوص البقعة رقم 17 هو مجرد توضيح لثمن المتر المربع ولا يفيد ثمن الأشغال المنجزة، فأى عقل أو منطق يتقبل هذا الزعم، فكيف يمكن إدراج بقعة أرضية في التزامات الطرف الثاني (الزبون) في عقد إنجاز الأشغال وهي لا علاقة لها بالأشغال ولا بقيمتها. وكيف يتم إدراجها في عقد إنجاز الأشغال من أجل تحديد ثمن المتر المربع والوعد بحجز القطعة الأرضية ينص في فصله الرابع على مساحتها و ثمن المتر المربع و ثمنها الإجمالي ليبقى الجواب هو ان المستأنفة تعذر عليها نفي كون البقعة رقم 17 تم النص عليها في عقد إنجاز الأشغال عن مقابل الأشغال المتعاقد عليها كما اتفقت على ذلك مع المستأنف عليها. لهذه الاستئناف تلتمس تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 22/3/2018 القاضي بإجراء بحث تكميلي للاستماع إلى الشاهد الوارد اسمه بالإشهاد .

وحيث تم إدراج الملف بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 26/4/2018 وتم الاستماع إلى الشاهد (ب.) الذي صرح بعد أداء اليمين القانونية

والتأكد من خلو موانع الشهادة أنه كان وسيطا في المعاملة بين الطرفين وأنه كان حاضرا وقت توقيع العقد وأن الأشغال اتفق على إنجازها مقابل الأداء نقدا وأن العقد الأول لم يكن يتضمن البقعة 17 مقابل الأشغال وأنه تم إنجاز عقد آخر وصرح الشاهد السيد عادل (بو.) بعد أدائه اليمين القانونية أنه لم يحضر واقعة توقيع العقد وأنه فقط كان يعلم أن السيد (ك.) هو الذي سينجز الأشغال وذلك مقابل الأرض وأنه علم ذلك من أطراف النزاع وأنه عند وقوع النزاع تم تحرير عقد بواسطة الموثق تضمن العقد أن الأرض مقابل الأشغال وقررت المحكمة ختم البحث وإحالة الملف على الجلسة العادية.

وعقبت المستأنفة بعد البحث بواسطة نائبيها بجلسة 24/5/2018 لقد أكد الشاهد السيد يوسف (ب.) أن الصفقتين مختلفتين، الأولى تتجلى في إسناد أشغال تجهيز التجزئة للعارضة من طرف المستأنف عليها بينما الصفقة الثانية تتعلق ببيع بقعتين للسيد مصطفى (ك.) وأكد الشاهد كذلك أن الصفقتين مستقلتين وأن تصريحات الشاهد جاءت عفوية ومثبتة لانعدام العلاقة بين الصفقتين. لهذه الأسباب تلمس تأكيد العارضة لمذكراتها السابقة ومقالها الاستئنافية جملة وتفصيلا.

وعقبت المستأنف عليها بعد البحث بواسطة نائبيها بجلسة 24/5/2018 أنه تم إجراء بحث بجلسة 26/4/2018 حضره طرفي النزاع ودفاعهما والشهود وصرح السيد محمد (م.) الممثل القانوني لشركة (ا.) بأن السيد (ك.) هو الذي قام بتحديد ثمن الأشغال وأن قيمة الأشغال هي البقعة رقم 17 وأن السيد (ب.) هو وسيط بينهما وأنه وكما أوضح ممثل العارضة أن ثمن الأشغال التي التزمت المستأنفة بإنجازها تم تحديد قيمتها من طرف ممثل هذه الأخيرة وهي التي تم تضمينها في ملحقات عقد إنجاز الأشغال المبرم بين الطرفين والمشار إليها في الصفحات الأخيرة منه.

وأنه وطبقا لما نص عليه الفصل الأول من العقد أنه تم تحديد قيمة الأشغال المتفق عليها بين الطرفين في الملاحق الثلاث المرفقة لعقد الاتفاق التي تضمنت بالتفصيل نوعية الأشغال المتفق عليها وقيمتها باستثناء قيمة أشغال الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الكهرباء التي لم يتم تحديد قيمتها في تلك الملاحق لأن شركة (ر.) هي من تتولى تحديد قيمة تلك الأشغال واتفق الطرفان على تقدير قيمتها مؤقتا في مبلغ 200000 درهم وهو المبلغ الوارد في الإيصال المؤرخ في 27/01/2015 المتعلق بالبقعة 17 لأن هذه الأخيرة هي عن مقابل الأشغال المتعاقد عليه.

وصرح السيد (ك.) ممثل المستأنفة بأنه كان يزود السيد (ب.) بالنقود مقابل توصيل وأنه أنجز الأشغال كلها تقريبا ولازال لحد الآن لم يتوصل بأي مبلغ آخر غير الكمبيالة التي قيمتها 50 مليون، كما أجاب عن سؤال بأن هناك عقود أخرى مستقلة عن العقد الأول وأن العقد موضوع الأشغال هو حول البقعة 18 وأنه زوده بكمبيالة قيمتها 50 مليون لكي يقتطعها في شهر 9 لقيمة الأشغال. ويتضح من تصريحات السيد مصطفى (ك.) ممثل المستأنفة أنها تتناقض تناقضا تاما مع الوثائق المدلى بها من طرفه وذلك دليل قاطع على عدم مصداقيته ويدعي أن عقد إنجاز الأشغال هو حول البقعة رقم 18 في حين أن عقد إنجاز الأشغال موضوع الدعوى يتعلق بالبقعة رقم 17 التي تم تحديدها على أنها مقابل الأشغال التي ستنجزها المستأنفة والبقعة رقم 18 اشتراها مصطفى (ك.) لحسابه الشخصي وأدى من ثمنها مبلغ 1.350.000 درهم الثابت بالإيصاليين المدلى بهما من قبل المستأنفة ذلك المبلغ الذي يمثل ثلث ثمن البقعة المحدد في 3.044.101,66 دراهم كما هو منصوص عليه في عقد الوعد بحجز القطعة الأرضية، أما وثيقتي وعد بحجز البقعة فالأول مؤرخ في 4/11/2014 يتعلق بالقطعة رقم 17 والثاني مؤرخ في 13/2/2015 يتعلق بالبقعة رقم 18 وسلمتها العارضة الوعد بحجز القطعتين الأرضيتين لضمان حقها في الاستفادة من القطعتين الأرضيتين وحجزهما لفائدتها كما هو الشأن مع باقي زبناء العارضة وكما هو معمول به في سوق العقار وأدت المستأنفة للعارضة مبلغ 20000 درهم الذي يمثل الفرق بين ثمن البقعة رقم 17 المحدد في مبلغ 3043000 درهم ومقابل مستحقاتها عن أشغال التجزئة والمحددة في مبلغ 2.857.454,18 درهما، وهو ما أكده ممثل العارضة في تصريحه في جلسة البحث وتؤكد وثائق الملف ولم تدل المستأنفة بما يثبت خلاف ذلك.

كما أوضح ممثل العارضة أن الكمبيالة التي سلمها للمستأنفة هي سلف فقط ولا علاقة لها بالأشغال المنجزة وعقد إنجاز الأشغال يؤكد صحة ذلك لأنه لم ينص على الأداء المالي لمقابل الأشغال وإنما نص على الأداء العيني والمتمثل في البقعة رقم 17. وصرح الشاهد يوسف (ب.) بأنه كان وسيطا بين الطرفين في أشغال التجزئة وأنه كان حاضرا حين توقيع العقد وأنهما اتفقا على إبرام عقد وذلك بأن

يقوم مصطفى (ك.) بإنجاز الأشغال مقابل الثمن نقداً، وأنه أخذ البقعة رقم 17 ثم أخذ بقعة أخرى تحمل رقم 18 كما أجب عن سؤال أنه هو الذي حرر العقد وأن شهادة الشاهد يوسف (ب.) أمام المحكمة شهادة زور ولا أساس لما جاء فيها من الصحة وأدلى بما لقنه إياه ممثل المستأنفة ويكفي الرجوع إلى عقد إنجاز الأشغال المبرم بين الطرفين والذي يقر الشاهد بتحريره للتأكد من ذلك وأن العقد موضوع النازلة ينص بصريح العبارة على تقاضي المستأنفة لمقابل الأشغال المنجزة بالبقعة رقم 17. وأن مقدمة العقد تتحدث عن اتفاق شركة (أ.) مع شركة (ك.) على إنجاز أشغال التجزئة المسماة أمل باي ولم تتحدث على بيع شركة (أ.) لشركة (ك.) بقع أرضية وان الفصل الأول يحدد الأشغال المتفق على إنجازها بين الطرفين وكذا أئمنة تلك الأشغال في الملحقات 1 و2 و3 وأن الفصل الثاني يحدد التزام الزبون الذي هو شركة (أ.) والمتمثل في منح البقعة رقم 17 لشركة (ك.) عن مقابل الأشغال، لينتقل في الفصل الثالث إلى تحديد مدة إنجاز الأشغال، وفي الفصل الرابع إلى تنفيذ الأشغال، وفي الفصل الخامس إلى التأمين، وفي الفصل السادس إلى القانون المطبق، وفي الفصل السابع إلى المحاكم المختصة للبت في النزاع بين الطرفين. فإذا كان ما تزعمه المستأنفة وشاهدها (ب.) صحيحاً بأنه تم الاتفاق مع العارضة على إنجاز الأشغال بمقابل مالي، فلماذا لم يتم تضمين ذلك في العقد الموقع بين الطرفين الذي تطرق بالتفصيل إلى نوع الأشغال المتفق عليها، ومدة الأشغال وطريقة تنفيذها، والتأمين المتعلق بها، والمحاكم المختصة في حالة وقوع نزاع بين الطرفين. فهل يعقل أن يتم إغفال أهم شيء في الاتفاق وهو مقابل الأشغال الذي هو حق لشركة (ك.) ومن أجله أبرمت العقد موضوع الدعوى والتزام في ذمة العارضة المستفيدة من الأشغال المزمع إنجازها. ليتضح بشكل جلي بأن البقعة رقم 17 هي مقابل الأشغال وعلى ذلك الأساس تم النص عليها في الفصل الثاني من العقد في التزامات الزبون المقابلة للالتزامات المستأنفة المحددة في الفصل الأول، ولا يمكن وصف ذلك المقابل العيني (البقعة رقم 17) بأي حال من الأحوال بأنه خارج الاتفاق المبرم بين الطرفين، والشاهد يوسف (ب.) سبق وأن وجه لممثل العارضة بالبريد الإلكتروني مسودة عقد إنجاز الأشغال موضوع النازلة تنص هي الأخرى على أن البقعة رقم 17 هي عن مقابل الأشغال كما تنص على طريقة تسديد الفرق بين ثمن البقعة وقيمة الأشغال المتعاقد عليها.

وتبعاً لما ذكر أعلاه ولما تشهد به وثائق الملف أن المستأنفة اتفقت مع العارضة عن تقاضي مستحققاتها عن الأشغال الذي التزمت بإنجازها بمقابل عيني وهو البقعة رقم 17 وهو ما أكدته شاهدة العارضة السيد عادل (بو.) الذي شهد بأن السيد (ك.) تكلف بإنجاز الأشغال مقابل الأرض وأن المستأنفة تحاول التحايل على القانون وبالادعاء المجرد من الإثبات (الذي حاولت إثباته بشاهد الزور) باتفاق مخالف لما تم النص عليه في عقد إنجاز الأشغال. وأن المادة 338 من مدونة التجارة تنص على أنه: "تخضع المادة التجارية لحرية الإثبات على أنه يتعين الإثبات بالكتابة إذا نص القانون أو الاتفاق على ذلك". كما ينص الفصل 443 من ق.ل.ع على أن: "الاتفاقيات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنهي الالتزامات أو الحقوق والتي يتجاوز مبلغها أو قيمتها عشرة آلاف درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود، ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية

أو عرفية، وإذا اقتضى الحال ذلك أن تعد بشكل الكتروني وأن توجه بطريقة الكترونية". وأنه وطبقاً لمقتضيات المادة 338 من مدونة التجارة والفصل 443 من ق.ل.ع فإن مبلغ 3.044.101,66 درهم الذي تطالب به المستأنفة وتزعم أن العارضة مدينة لها به عن مقابل الأشغال لا يمكن إثباته بشهادة الشهود، بالإضافة إلى أن عقد إنجاز الأشغال المبرم بين الطرفين يتطابق ومقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع ومن تم فإنه يبقى هو وسيلة الإثبات الوحيدة في النازلة التي يتعين تطبيقها على الطرفين.

لهذه الأسباب تلتزم رد استئناف المستأنفة لعدم ارتكازه على أساس وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات وانتهاء المناقشات أصدرت محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارها عدد 3041 بتاريخ 14/06/2018 في الملف عدد 4834/8202/2017، قضى برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنة الصائر.

وحيث طعن شركة (ك.) (ر.) بالنقض في القرار الإستئنافي المذكور، فأصدرت محكمة النقض قراراً تحت عدد 439/3 بتاريخ 31/07/2019 موضوع الملف رقم 1006/3/3/2019 قضى بنقض القرار المطعون فيه وإرجاع الملف للمحكمة مصدرته لكي ثبت فيه من جديد طبقاً للقانون بعلته أنه: (صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أن المحكمة مصدرته اعتبرت أن مقابل قيمة الأشغال التي أنجزتها الطاعنة لفائدة المطلوبة كما هو مضمن بعقد الصفقة هو البقعة رقم 17 من التجزئة، والحال أن الطاعنة أدلت بنسخة من عقد

حجز القطعة الأرضية 17 و 18 الذي حرر بصفة مستقلة عن عقد الصفقة ، وتضمن ثمن البيع وطريقة الأداء ، كما اشار إلى مبلغ التسبيق ، والمحكمة التي اعتمدت على عقد الصفقة دون ان تناقش عقد الحجز التي استدلت به الطاعنة ووصولات أداء التسبيق بالرغم مما قد يكون له من تأثير على قضائها لم تجعل لقرارها اساسا من القانون وعرضته للنقض)

وبتاريخ 27/02/2020 تقدمت المستأنفة بمذكرة بعد النقض جاء فيها ان محكمة الإستئناف أغفلت شهادة الشاهد "يوسف (ب.)" الذي اكد ان الصفقتين مختلفتين، الأولى تتعلق بإسناد أشغال التجهيز والثانية تتعلق ببيع البقعتين للسيد مصطفى (ك.) الشيء الذي يؤكد عدم وجود أي علاقة بين الصفقتين ، وبالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين يتبين بأن العارضة قامت بالالتزام الملقى على عاتقها بقيامها بخدمات التجهيز بخصوص مختلف الشبكات بمقابل التزام المستأنف عليها بمنحها القطعة رقم 17 من التجزئة موضوع العقد ، مقابل مبلغ 8500.00 درهم للمتر المربع استنادا لبند العقد ، وان محكمة الإستئناف التجارية بالرغم من إشارتها من خلال تعليقه لقرارها بأن إنجاز الأشغال التي التزمت بموجبها العارضة كان مقابل استلام الثمن نقدا وأنها اشترت البقعة رقم 17 و 18 وغضت النظر عن الشهادة المذكورة ولم تأخذها بعين الإعتبار والتمس الحكم وفق المقال الإستئنافي .

وبجلسة 05/03/2020 تقدم دفاع المستأنف عليها بمستنتجات بعد النقض جاء فيها أنها تتمسك بعقد إنجاز الأشغال كما هو محرز في الأصل باللغة الفرنسية ، لأن ترجمته للعربية ناقصة ولا تنسجم مع النص الفرنسي ، وان العقد انصب على إتفاق شركة (أ.) مع شركة (ك.) على إنجاز أشغال التجزئة ولم ينص على بيع بقعة أرضية لفائدة شركة (ك.) ، وان الفصل الأول يحدد الأشغال المتفق على إنجازها بين الطرفين والأتمنة والفصل الثاني يحدد التزام الزبون ، ولم ينص عقد إنجاز الأشغال على ان قيمة المقابل المالي ، وإنما نص على ان مقابل الأشغال هو مقابل عيني تم تحديده في البقعة رقم 17 ولا يمكن القول بأن مقابل الأشغال تم إغفاله ، لأن العقد تطرق بالتفصيل إلى الأشغال المتفق عليها ومدتها والتأمين المتعلق بها والمحاكم المختصة في حالة وقوع النزاع ، وان محكمة النقض اعتبرت بأن محكمة الدرجة الثانية لم تناقش وصولات أداء التسبيق وعقدي الحجز اللذين استدلت بهما الطاعنة ، وان البقعة رقم 17 محسوم في أمرها بأنها مقابل الأشغال والبقعة رقم 18 هي التي اشترتها ممثلة المستأنفة وقد سلمته وعد بحجز البقعة رقم 17 ووعده بحجز البقعة رقم 18 لضمان حقه في الاستفادة من القطعتين الأرضيتين وحجزهما لفائدتهما ، أما وصولات الأداء فإن واحدة منها فقط تتعلق بالبقعة رقم 17 المؤرخ في 27/01/2015 والثلاث الباقية تتعلق بالبقعة رقم 18 ، وطبقا للفصل الأول تم تحديد قيمة الأشغال المتفق عليها بين الطرفين في الملاحق الثلاث المرفقة لعقد الإتفاق وتم تحديد ثمن البقعة رقم 17 ، مما يتضح ان البقعة المذكورة هي عن مقابل إنجاز أشغال التجزئة ، والتمس رد الإستئناف لعدم ارتكازه على أساس فيما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 12/03/2020 .

محكمة الإستئناف :

حيث إن محكمة النقض نقضت القرار الإستئنافي السابق بعله : (ان المحكمة مصدرته اعتبرت أن مقابل قيمة الأشغال التي أنجزتها الطاعنة لفائدة المطلوبة كما هو مضمن بعقد الصفقة هو البقعة رقم 17 من التجزئة ، والحال ان الطاعنة أدلت بنسخة من عقد حجز القطعة الأرضية 17 و 18 الذي حرر بصفة مستقلة عن عقد الصفقة ، وتضمن ثمن البيع وطريقة الأداء ، كما أشار إلى مبلغ التسبيق ، والمحكمة التي اعتمدت على عقد الصفقة دون ان تناقش عقد الحجز التي استدلت به الطاعنة ووصولات أداء التسبيق بالرغم مما قد يكون له من تأثير على قضائها لم تجعل لقرارها اساسا من القانون وعرضته للنقض)

وحيث يترتب على النقض و الإحالة ، عودة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار المنقوض بحيث يفسح لهم المجال للإدلاء بمستنتجاتهم على ضوء قرار محكمة النقض الصادر في النازلة ، وتعيد المحكمة مناقشة القضية من أساسها ، مع التقيد بالنقطة القانونية التي بثت فيها محكمة النقض عملا بمقتضيات الفصل 369 من ق م م

وحيث انه من بين الدفوع المتمسك بها من قبل المستأنف عليها بمقتضى مقالها الإستئنافي أنها تعيب على الحكم المطعون فيه فساد التعليق الموازي لإنعدامه لأنها أثارت خلال المرحلة الابتدائية بأن عقد الخدمات والأشغال المبرم بينها وبين المستأنف عليها المؤرخ في

24/10/2014 ، أبرم على أساس تسليمها لثمن الأشغال نقدا بعد الإنتهاء من إنجازها، وليس عينا يتمثل في القطعة الأرضية رقم 17 المشار إليها في العقد ، في حين تتمسك المستأنف عليها بما هو مضمن بعقد إنجاز الأشغال معتبرة بأنه لم ينص على ان قيمة الأشغال ستكون بمقابل مالي ، وإنما نص على ان مقابلها هو عيني يتمثل في البقعة الأرضية رقم 17 .

لكن ، حيث انه إذا كان عقد تقديم الخدمات الرابط بين المستأنفة والمستأنف عليها ينص في فصله الأول على التزام المستأنفة بتنفيذ أشغال تجهيز تجزئة "أمل باي" موضوع الرسم العقاري عدد R/7819 وفي الفصل الثاني على التزام المستأنف عليها بمنح القطعة الأرضية رقم 17 من التجزئة للمسمى مصطفى (ك.) بمقابل 8.500,00 درهم للمتر المربع ، فإن البقعة الأرضية المذكورة التي كانت موضوع عقد الأشغال المؤرخ في 24/10/2014 تم إبرام عقد حجز بشأنها بين المستأنف عليها وبين المسمى مصطفى (ك.) مؤرخ في 04/11/2014 ، والذي يشير البند 10 منه إلى رقم البقعة (17) ومساحتها 358 م²، وتم الإتفاق بموجبه على أداء مبلغ التسبيق 200.000,00 درهم وقت تحرير عقد الحجز والذي تم أدائه بمقتضى وصل الأداء الصادر عن المستأنف عليها المؤرخ في 27/01/2015 ، وتم الإتفاق أيضا على أداء باقي الثمن عند بداية الأشغال وعند التسليم النهائي ، وبذلك تكون المستأنف عليها شرعت في تنفيذ بنود عقد حجز البقعة رقم 17 لفائدة مصطفى (ك.) في الوقت الذي حررت فيه عقدا مستقلا بشأنها وتسلمت مبلغ التسبيق (بعد ان أبرمت عقد تنفيذ الأشغال مع المستأنفة) ، مما تكون معه حقوقها بخصوص البقعة الأرضية رقم 17 مضمونة بمقتضى عقد الحجز ، وبالتالي فإنه مادام ان المستأنفة نفذت الأشغال موضوع العقد الرابط بينها وبين المستأنف عليها المؤرخ في 24/10/2014 حسب ما هو ثابت من محاضر التسليم المؤرخة في 24/11/2015 وكذا في 07/06/2016 – والتي لم تكن محل منازعة من قبل المستأنف عليها التي لا تنفي قيام المستأنفة بالأشغال وفقا لبنود العقد – ، ولكون البقعة الأرضية رقم 17 تم تحرير عقد حجز مستقل بشأنها ، فإنه يبقى من حق المستأنفة تسلّم قيمة الأشغال التي أنجزتها ، وما نعته المستأنف عليها من ان البقعة الأرضية رقم 17 كانت مقابل إنجاز الأشغال والبقعة الأرضية رقم 18 اشتراها ممثل المستأنفة وسلمته وعد بحجز البقعة رقم 17 لضمان حقه في الإستفادة من القطعتين الأرضيتين وبأن وصولات الأداء المدلى بها من المستأنفة تشير إلى أن وصل واحد فقط هو الذي يتعلق بالبقعة رقم 17 والباقي يتعلق بالبقعة رقم 18 ، وان الوصل الذي يحمل مبلغ 200.000,00 درهم المتعلق بالمبعدة رقم 17 يمثل الفرق بين قيمة الأشغال و ثمن البقعة الأرضية يبقى من دون أساس، لأن عقود حجز البقعتين الأرضيتين رقم 17 ورقم 18 لا يشيران الى ان سبب تفويتها لفائدة مصطفى (ك.) هو ان البقعة رقم 17 كانت مقابل الأشغال والبقعة رقم 18 لضمان حقه في الإستفادة من البقعتين المذكورتين معا ولا يشيران كذلك إلى بأن مبلغ الوصل المتعلقة بالقطعة رقم 17 يمثل الفرق بين قيمة الأشغال و ثمن البقعة الأرضية ، وإنما يتعلق بالمقتضيات المنصوص عليها في البند 4 من عقد الحجز بخصوص مبلغ التسبيق من أجل اقتناء البقعة الأرضية رقم 17 حسب ما هو مضمن به . مما يجعل الدفع المثارة من قبل المستأنف عليها بشأن ما سبق عديمة الأساس ويتعين ردها .

وحيث تمسكت المستأنف عليها بأن مبلغ 200.000,00 درهم موضوع الوصل السالف الذكر هو عبارة عن اتفاق على تقدير مؤقت لقيمة الأشغال ، على أساس ان قيمتها حسب ملاحق العقد الثلاثة محددة في مبلغ 1.135.254,60 درهما ، وباقي الأشغال الأخرى المتعلقة بأشغال الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الكهرباء التي تم تحديد قيمتها من قبل شركة (ر.) في مبلغ 1.510.282,18 ، وان ثمن البقعة الأرضية هو 3.343.000,00 درهم مما يفيد بأن مبلغ 200.000,00 درهم هو تسبيق لقيمة الأشغال وليس كثمن للبقعة الأرضية

لكن ، حيث إنه بالرجوع لوثائق الملف يلفى بأن مبلغ 200.000,00 درهم تمت الإشارة اليه بعقد الحجز على انه تسبيق للثمن الإجمالي لحجز البقعة الأرضية رقم 17 ولا يوجد بملف النازلة ما يفيد انه يتعلق بالتسبيق عن الأشغال كما سبق تبيانه ، أما بخصوص ملاحق العقد المصححة الامضاء بتاريخ 25/10/2016 ، فإن الملحق الأول المتعلق بتجهيز شبكة الطرق حدد قيمتها في مبلغ 1.135.254,60 درهما والملحق الثاني المتعلق أشغال الإنارة حدد قيمتها في مبلغ 115.740,00 درهما والملحق الثالث المتعلق بأشغال الهاتف حدد قيمتها في مبلغ 96.180,00 درهما، ليكون مجموع قيمة الأشغال المتعلقة بالملاحق الثلاثة هو مبلغ 1.347.174,6 درهما ، أما بخصوص أشغال الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الكهرباء ، فإن ما تستحقه المستأنف عليها بخصوص الفرق بين قيمة الثمن المحدد من قبل شركة (ر.) وما أدته المستأنف عليها لفائدتها حسب ما هو ثابت من الوثائق الصادرة عن الشركة

المذكورة (DEVIS) المؤرخة في 15/12/2014 و 22/12/2014 ووصلات أداء المستأنف عليها المؤرخة في 04/02/2015 و 28/05/2015 هو كالتالي :

ومادام ان أشغال الحفر المتعلقة بشبكة الإنارة تمت الإشارة إليها في الملحق 2 من العقد وتم تحديد قيمتها في مبلغ 96.450,00 درهما ، فإنه يتعين خصم المبلغ المذكور من المبلغ المستحق عن قيمة الأشغال عن الكهرباء المحددة في الجدول في مبلغ 270.000,00 درهم ليصبح المبلغ المستحق للمستأنف عليها هو 173.550,00 درهما، مما يكون معه مجموع المبلغ المستحق للمستأنفة عن جميع الأشغال التي قامت بها لفائدة المستأنف عليها هو 2.852.476,54 درهما مفصل كالتالي : مبلغ 1.347.174,00 درهم عن قيمة الأشغال موضوع ملاحق العقد ومبلغ 1.505.302,54 درهما عن الأشغال المتعلقة بالصرف الصحي (1.185.983,11) والكهرباء (173.550,00) والماء الصالح للشرب (145.769,43) ، والحكم المستأنف في الوقت الذي قضى فيه برفض طلب المستأنفة بعلّة ان قيمة الأشغال هي البقعة رقم 17 بالرغم من ان البقعة المذكورة كانت موضوع عقد حجز آخر وتسلمت مبلغ التسبيق عنها قد جانب الصواب ، مما يتعين إلغاؤه والحكم من جديد على المستأنف عليها بأدائها للمستأنفة مبلغ 2.852.476,54 درهما

وحيث يتعين إشفاق المبلغ المحكوم به بالفوائد القانونية من تاريخ الطلب لغاية يوم التنفيذ

وحيث ان الفوائد المحكوم بها تعتبر في كنهها بمثابة تعويض ، وان الدائن إذا كان لا يوجد ما يمنعه من المطالبة بهما ، فإن ذلك لا يتأتى إلا إذا كان الحكم بأحدهما لا يكفي لجبر كامل الضرر اللاحق به ، وفي غياب إثبات الطاعة بأن الفوائد المحكوم بها غير كافية لجبر الضرر تبقى مطالبتها بالتعويض عن التماطل في غير محلها ويتعين رفضها مع جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

بناء على قرار محكمة النقض عدد 439/3 الصادر بتاريخ 31/07/2019

في الشكل : قبول الإستئناف.

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بأداء الشركة المدنية العقارية (أ.) لفائدة شركة (ك. ر.) مبلغ 2.852.476,54 درهما مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وجعل الصائر بالنسبة ورفض الباقي.