

L'assureur est déchargé de son obligation de garantie lorsque le montant du sinistre est inférieur à la franchise contractuelle minimale (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56983	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4512
Date de décision 20240930	N° de dossier 2024/8201/1886	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Vente immobilière, Responsabilité du vendeur, Réformation partielle du jugement, Promoteur immobilier, Garantie des vices cachés, Franchise d'assurance, Expertise judiciaire, Contrat d'assurance, Clause de franchise, Assurance responsabilité civile	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel principal formé par un assureur et d'un appel incident de son assuré, promoteur immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de la garantie des vices cachés et les conditions de mise en jeu d'une police d'assurance en responsabilité civile. Le tribunal de commerce avait condamné le vendeur à indemniser l'acquéreur pour des désordres affectant le bien vendu et avait ordonné la substitution de l'assureur dans le paiement.

La cour fait droit au moyen de l'assureur tiré de l'application de la clause de franchise, retenant que la condamnation, étant inférieure au montant minimal stipulé dans la police, ne peut déclencher sa garantie. Elle rejette en revanche l'appel incident du vendeur, jugeant irrecevable la demande d'intervention forcée faute de prétentions formulées à l'encontre des tiers appelés en cause.

La cour confirme la responsabilité du vendeur au visa de l'article 549 du code des obligations et des contrats, les désordres constatés par expertise étant de nature à priver l'acquéreur d'une jouissance utile du bien, nonobstant la signature d'un procès-verbal de réception sans réserves. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il avait ordonné la substitution de l'assureur, lequel est mis hors de cause, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 08/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/12/2023 تحت عدد 12882 ملف عدد 2738/8201/2023 الذي قضى في الشكل بعدم قبول مقال إدخال الغير في الدعوى في مواجهة [شركة إ.ب.] و[السيدة بشرى (ع.)] وقبول الباقي وفي الموضوع بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 24.000 درهم وتحميلها الصائر وإحلال [شركة ت.م.م.] محلها في الأداء، ورفض باقي الطلبات.

كما تقدمت المستأنف عليها بواسطة نائبيها باستئناف فرعي مؤداة عنه الرسوم القضائية .

في الشكل:

وحيث قدم الاستئنافين الأصلي والفرعي وفق صيغهما القانونية صفة وأجلا وأداء فهما مقبولان شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعي تقدم بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرض خلاله أنه سبق له ان اشترى عقار في اطار السكن الاقتصادي عبارة عن شقة سكنية الكائنة بإقامة النور العمارة 25 الطابق الأرضي المجمع السكني ب رقم 02 بني يخلف المحمدية بثمن محدد في مبلغ 250.000,00 درهم بالإضافة الى واجب التسجيل و التحفيظ و ذلك بمقتضى عقد بيع توثيقي و انه بتاريخ 31 يناير 2022 تسلمه من من الموثقة [ليلي (ح.)] مفاتيح الشقة و شهادة من أجل ربط شقته بمادتي الماء و الكهرباء و انه بمجرد ان اطلع على أحوال الشقة المذكورة اكتشف عدة عيوب لم يتمكن من التعرف عليها قبل إبرام عقد البيع النهائي اذ ان المدعى عليها خالفت عدة مواصفات سبق ان صرحت بها له عند مرحلة الحجز و التي عاينها من خلال الشقة النموذجية التي تعتمدها المدعى عليها في بروتوكول البيع الاولي و الاشهار و التي كانت سببا في دفعه الى شراء الشقة موضوع الدعوى و ان هذه الاخيرة لم تلتزم بالمواصفات المتفق عليها و التي عرضتها على زبائنها خلال مرحلة البيع الأولى و المتمثلة في وجود ثقب و عدة حفر و تشققات على مستوى الحائط الخارجي لشقته مع وجود طلاء رمادي عليه و وجود مساحة خضراء و رصيف محاذي و قريب لشقته الذي يشكل له تسرب مياه نتيجة سقيالعشب التي تسبب له مشكل الرطوبة المفرطة و هو ما يخالف التصميم الهندسي الاولي المنجز من قبل المهندس المعماري و المودع لدى الجماعة حسب الثابت من محضر معاينة و ان ذلك تسبب له في عدة اضرار لا يستفيد من شقته و اضطر الى أداء كراء منزل اخر يستقر به الى جانب اسرته طيلة هذه الفترة الى ان يجد حل مع المدعى عليها التي لم تستجب للإنداز الموجه اليها بذلك و الذي توصلت به بتاريخ 27/04/2022، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليها بالقيام بإصلاح جميع الاضرار المتواجدة بداخل و خارج شقته الكائنة بإقامة النور العمارة 25 الطابق الأرضي المجمع السكني ب رقم 02 بني يخلف المحمدية و ذلك تحت طائلة أدائها غرامة تهديدية قدرها 3000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و كذا أدائها له مبلغ 30.000,00 درهم كتعويض عن الضرر نتيجة عدم استفادته من الشقة لحد الان بالإضافة الى تحمله مصاريف كراء منزل اخر للسكن به و الامر تمهيدا باجراء خبرة للوقوف على الحقيقة و تحديد المبلغ المطلوب الذي يجب صرفه لاصلاح جميع الاضرار التي تعاني منها شقته و تحديد تعويض له بناء على قيمة الاضرار و الخسائر اللاحقة بشقته و المدة التي لم يستفد منها بشقته من تاريخ تسليمه للمفاتيح الى حين تاريخ اصلاح الاضرار بصفة نهائية مع الصائر و الاكراه البدني في الأقصى، و عزز المقال بشهادة تسليم عقد بيع ابتدائي، عقد

بيع نهائي، محضر معاينة و معاينة مباشرة ثانية مع انذار و محضر تبليغه.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بالدفع بعدم الاختصاص النوعي بجلسة 11/10/2022 جاء فيها ان الدعوى تتعلق بإصلاح الاضرار مع أداء تعويضات و هو نزاع ذو طبيعة مدنية، لذلك تلتمس أساسا الحكم بعدم الاختصاص النوعي لهذه المحكمة و القول بان المحكمة المختصة هي المحكمة الابتدائية بالمحمدية مع حفظ حقها في الجواب في الموضوع بعد اصدار حكم مستقل حول الدفع بعدم الاختصاص النوعي.

وبناء على قرار المحكمة بإحالة الملف على النيابة العامة للإدلاء بمستنتجاتها.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية الرامية الى التصريح باختصاصها نوعيا للبت في الطلب.

وبناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيبية بجلسة 18/10/2022 جاء فيها ان المدعى عليها هي شركة مختصة في تجهيز الأراضي وبنائها بغاية إعادة بيعها وهو عمل تجاري صرف، ملتصقا بالحكم برد دفع المدعى عليها حول الاختصاص النوعي واعتبار المحكمة التجارية هي المختصة نوعيا للبت في طبيعة النزاع الحالي.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 25/10/2022 تحت عدد 10132 القاضي باختصاصها نوعيا للبت في الدعوى مع حفظ البت في الصائر.

وبناء على القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/01/2023 تحت عدد 386 في إطار الملف عدد 1/8227/2023 القاضي بعدم قبول الاستئناف وإرجاع الملف الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص وإبقاء الصائر على عاتق الطاعنة.

وبناء على ادراج الملف من جديد بهذه المحكمة.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 11/04/2023 جاء فيها ان الشقة المباعة للمدعي تدخل ضمن نموذج السكن الاقتصادي و ان البناء تم وفق المواصفات المتفق عليها ضمن دفتر التحملات المبرم مع السلطات الإدارية المختصة و ان هذا الاخير عند تسلمه لمفاتيح الشقة قام بالتوقيع على اشهاد بحالة الأمكنة و هو الاشهاد الذي لا يتضمن أي ملاحظة من قبله و ان الثابت من مقال المدعي انه يطالب بإصلاح بذكره منها ما هو متواجدة بداخل و منها ما هو متواجد خارجها و هيث تبقى مزاعم غير مثبتة خاصة و ان المعني بالأمر ادلى بمحضر معاينة مباشرة منجزة من قبل المفوض القضائي [نور الدين (أ.)] مؤرخ في 28/06/2022 لا تتضمن الاضرار المزعومة من قبل المدعي و انما اقتصرت على الإشارة لملاحظات تتعلق بوقائع هي خارج الشقة و تتمثل في حائط الشقة و العمارة الخلفي قرب الشجرة و وجود ثقب صغير بالحائط بين الأرض و الحائط و وجود حفر صغيرة بنفس الحائط و وجود عشب قرب الحائط بها أشجار متفرقة ثم رصيف صغير و وجود رصيف كبير الحجم به أشجار بينها مسافة من جهة اليمين عند الوقوف بواجهة مدخل العمارة في حين ان ما تعلق بداخل الشقة عاين و وجود رطوبة و تساقط صباغة بكل من صالون و الغرف و هي ملاحظات لا ترقى الى درجة عيوب من شأنها ان تنقص الشقة نقصا محسوسا او تجعل منه غير صالح للاستعمال في ما اعده له بحسب طبيعته و هو ما يجعل ضمانها بهذا الخصوص غير قائم، لذلك تلتمس الحكم برفض الطلب.

و بناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيبية بجلسة 25/04/2023 جاء فيها ان المدعى عليها لم تدل بالإشهاد المزعوم و انه على فرض ان هناك اشهاد يصف حال الأمكنة فان هذا الاشهاد يبقى غير مقبول من الناحية القانونية و لا يثبت الا الحالة التي عليها الشقة وقت اعداده خاصة ان اغلب المنعشين العقاريين يفرضون مثل هذه الالتزامات بغرض التملص من ما قد ينتج بعد تسلم الشيء المبيع علما ان العيوب و الاضرار التي ظهرت بشقته سواء من داخلها او من خارجها قد بدأت تظهر مباشرة بشكل تدريجي بعد تاريخ تسلمه لمفاتيح الشقة و قبل اقدمه على السكن فيها و استمرت في التزايد بشكل كبير الشيء الذي جعله يلتجئ الى المدعى عليها قصد إيجاد حل حبي

معها لكنها رفضت القيام بإصلاح تلك العيوب رغم ان مدة الضمان القانونية لازالت سارية و لم تنتهي بعد و ان العيوب التي ظهرت بشقته منعتة من السكن لليوم هذا، و ان محضري المعاينة يثبتان الاضرار اللاحقة بشقته، ملتصا بالحكم برد كل دفعوات المدعى عليها و الحكم تبعا لذلك وفق ملتصاته المضمنة بمقاله الافتتاحي للدعوى.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 711 الصادر بتاريخ 02/05/2023 والقاضي بإجراء خبرة عهد بتنفيذها للخبيرة السيدة [مريم ن.])، التي أنجزت تقريراً وأودعته بكتابة الضبط بتاريخ 02/08/2023.

وبناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة مستنتجات بعد الخبرة بجلسة 26/09/2023، والتي جاء فيها بأن العارض على صواب فيما يدعيه من خلال دعواه الحالية، وذلك بكون المدعى عليها فعلا لم تلتزم بالمواصفات المتفق عليها والتي عرضتها على العارض و زبائها خلال مرحلة البيع الأولى والتي لا يستطيع العارض التعرف عليها إلى أن اكتشفها بمجرد تسلم المفاتيح بتاريخ 31/01/2022 الشيء الذي تسبب له في عدة أضرار جعلته لا يستفيد من الشقة، واضطر إلى أداء كراء منزل آخر يستقر به إلى جانب أسرته طيلة هذه الفترة إلى حين إيجاد حل مع المدعى عليها، وما قامت به بشكل إخلالاً للمقتضيات القانونية المنظمة لبيع العقار في طور الإنجاز والقوانين الأخرى المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود، وأن حجم الأضرار اللاحقة بالشقة نتيجة عدم وفاء المدعى عليها بالتزاماتها يتجاوز بكثير ما جاء في تقرير الخبرة، وإن كان لم يعكس حجم وخطورة الأضرار التي تعاني منها شقة العارض، فإن الخبرة المنجزة تبقى موضوعية في ما انتهت إليه، ملتصا المصادقة على تقرير الخبرة، والحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعى مبلغ 24.000 درهم وتعويض قدره 30.000 درهم نتيجة عدم استفادته من الشقة وتحميلها الصائر مع النفاذ المعجل.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيب بعد الخبرة مع مقال رام إلى إدخال الغير في الدعوى بجلسة 26/09/2023، والتي جاء فيها أنه بخصوص اشغال الترميم التي يجب إصلاحها، فإن جميع هذه الأضرار فإن مسؤولية وقوعها لا ترجع للعارضة، بدليل المعاينات التي أجرتها السيدة الخبيرة التي أكدت وجود تسربات مياه سقف الحمام أدت إلى ثقوب، وتفتت في سقف الحمام وأنها عاينت نوعية الترسبات فوجدتها مياه نظيفة وهو الأمر الثابت كذلك من خلال الصور الفوتوغرافية المحلقة بتقرير الخبرة، وفي نفس الوقت عاينت أن السطح مبلط بالزليج الأحمر وأن القنوات في حالة جيدة، ولا توجد أية مشاكل بهذا الخصوص وأن السيدة الخبيرة بعد اتصالها بجميع الجيران المتواجدين بنفس الموقع بمختلف الطوابق أكدوا لها أنه ليس لديهم أي تسربات مائية باستثناء الجار الفوقي للمدعي الذي لم يكن متواجداً، وأن التغييرات التي أجراها الجار الفوقي هي المتسبب في الأضرار، أما بخصوص إنجاز طبقة عازلة بالجدران الخارجية للشقة، فإنه حسب ما جاء في تقرير الخبرة لا وجود للطبقة العازلة بين الحائط والاعشاب، مما أدى إلى تسرب المياه التي أثرت على الجدران الداخلية للشقة، وحيث وخلافاً لما جاء في تقرير الخبرة، فإن العارضة قد احترمت جميع المعايير التقنية والمعمارية المتعارف عليها وهو ما تؤكد شهادة المطابقة المسلمة من طرف مكتب المراقبة التي تفيد وجود طبقة عازلة على مستوى الشطر الرابع بأكمله، ومن حيث مقال إدخال الغير في الدعوى، فإن العارضة تؤكد أنه تؤمن مسؤوليتها المدنية لدى [شركة ت.م.م.] للتأمين بمقتضى رقم عقدة التأمين 4418.435.2011.0010، وبعد البحث عن مالك الشقة التي توجد فوق المدعى تبين أنها هي [السيدة بشرى (ع.)] التي تعذر على السيدة الخبيرة الاتصال بها، وأنه لضرورة التأكد من التغييرات المنجزة من طرف هذه الأخيرة في شقتها والتحقق مما إذا كانت هذه التغييرات هي السبب في التسريبات المائية النابعة من القنوات الفوقية في شقة المدعى أم لا، كما أن العارضة وعند إنجازها للمشروع السكني أسندت مهمة إنجاز أشغال البناء لشركة [إ.ب.]، والتي تكلفت ببناء كل المجموعات السكنية، وحيث إنه للمصلحة التي تقتضيه ضرورة إدخال هذه الأخيرة من أجل الإدلاء بدفعوها في الموضوع، ملتصا بالحكم برفض الطلب أساساً، واحتياطياً الأمر بإجراء خبرة مضادة، ومن حيث مقال الإدخال الحكم بإدخال المدخلين في الدعوى لوجود مصلحة في ذلك.

وبناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيبية بجلسة 10/10/2023، والتي أكد فيها جميع محرراته السابقة، وأضاف أنه بالاطلاع على جميع حيثيات الخبرة، تبين أن تقصير المدعى عليها أثناء عملية البناء يجعلها هي المسؤولة عن الضرر بغض النظر عن باقي الشركات التي تعاقدت معها، وأن السيدة الخبيرة قد حسمت في تقريرها بأن من بين الأسباب التي جعلت شقة العارض تتأثر بمياه الامطار هو عدم وجود طبقة عازلة بين الجدران الخلفية للشقة من الخارج الشيء الذي يثبت بشكل واضح وتقصير ومخالفة المدعى عليها لتصميم التهيئة، وأنه من حيث تقديم مقال إدخال الغير في الدعوى في مواجهة المدخلين يبقى وسيلة تسعى من ورائها المدعى عليها إلى إطالة

المسطرة لا غير خاصة مع ثبوت مسؤوليتها في كل الاضرار التي تعاني منها شقة العارض، كما هو ثابت من خلال التقرير، وأن العارض لا تجمع أية علاقة بالأطراف المراد إدخالهم في الدعوى، ملتصقا رد دفعات المدعى عليها والحكم وفق ملتصقاته.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 24/10/2023، والتي أكد فيها المذكرة التعقيبية السابقة، وأضاف أن دفع المدعي غير مؤسس يؤكد ما ورد بتقرير الخبرة، من كون التسربات نابعة من القنوات الفوقية، وأن قنوات الماء الصالح للشرب ومياه الامطار في حالة جيدة، وهو ما يوضح أن العارضة لا يد لها في الاضرار المطالب بإصلاحها، وأن شهادة المطابقة المسلمة للعارضة وبناء على مقتضيات قانون التعمير المادة 55 و 58 وما يليها، فهذه الشهادة لا تسلم إلا بعد التأكد من مطابقة البناء لما هو منصوص عليه قانونا، كما أن إدخال [السيدة بشرى (ع.)] لم يتم عن عبث وإنما تطبيقا للفصل 77 من ق ل ع، ومادام أن السيدة الخبيرة نفسها كان قد تعذر عليها الدخول إلى الشقة التي تملكها المدخلة في الدعوى للتأكد إن كانت التغييرات التي أحدثتها المدخلة هي المتسببة في الاضرار التي لحقت شقة المدعي أم لا، وهو نفس الامر المنطق عن إدخال [شركة إ.ب.] لكي تتحمل مسؤولية الأخطاء المرتكبة في حقها، هذا فضلا عن إدخال شركة التأمين تطبيقا للمادة 47 من مدونة التأمينات، ملتصقا أساسا التصريح بإخراج العارضة من الدعوى لعدم ثبوت مسؤوليتها في الاضرار الناجمة للمدعي واحتياطيا بالحكم بإحلال شركة التأمين محلها في الأداء.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة مستندة على أنه بخصوص الدفع ببطلان إجراءات الخبرة فإنه يرجع المحكمة إلى تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبيرة السيدة [مريم (ن.)] في إطار الحكم التمهيدي عدد 711 الصادر بتاريخ 2023/05/02 تبين على أن السيدة الخبيرة قد أجرت الخبرة في غياب الطاعنة ودفاعها ودون استدعائها، وبالتالي لم تراعى الإجراءات والشكليات المنصوص عليها في الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية وأنه لا حاجة للتذكير بأن هذا المقتضى القانوني يلزم الخبراء بضرورة استدعاء الأطراف ووكلائهم لحضور إجراءات الخبرة وأن المشرع لم ينص على ضرورة استدعاء الأطراف ووكلائهم عبثا، بل توخى من وراء ذلك منحهم المزيد من الضمانات قصد حضور إجراءات الخبرة وأن هذا الخلل الشكلي كاف في حد ذاته لاعتبار الخبرة المنجزة باطلة، وذلك لخرقها مقتضى قانوني صريح نص عليه المشرع بصيغة الوجوب ضمانا لحقوق الدفاع وبخصوص الدفع بعدم التصريح بالحادث وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف سيتضح للمحكمة بأن المؤمن لها [شركة ب.] المستأنف عليها (الثانية) لم تقم بالتصريح بالحادث كالتزام قانوني أصيل ملقى على عاتقها استنادا على مقتضيات المادة 20 من مدونة التأمينات وأن دفع الطاعنة المستمد من المادة 20 من مدونة التأمينات يبقى دفعا وجيها طالما أن إرادة طرفي العقد ارتضت تطبيق مقتضيات مدونة التأمينات، وبالتالي فإن شرط التصريح بالحادث وفقا لمقتضيات المادة 20 من مدونة التأمينات قد تم التنصيص عليها بشكل صريح كما أن مقتضيات المادة 20 من ترتب جزاء سقوط الحق في حالة عدم التصريح داخل أجل 5 أيام وأن المادة 20 من مدونة التأمينات في فقرتها الخامسة تنص على ضرورة إشعار المؤمن بكل حادث من شأنه أن يؤدي إلى إثارة ضمان المؤمن وذلك بمجرد علمه به أو على أبعد تقدير خلال 5 أيام الموالية لوقوعه. أن نفس الفقرة تضيف بأنه لا يمكن الاحتجاج بسقوط الحق الناشئة عن أحد شروط العقد اتجاه المؤمن له الذي يثبت استحالة قيامه بالتصريح داخل أجل المحدد بسبب حدوث فجائي أو قوة قاهرة وأنه بمفهوم المخالفة، فإنه ما لم يثبت المؤمن له بان عدم التصريح داخل أجل المحدد كان بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي فإنه من حق المؤمن ان يحتج بسقوط الحق. حيث إنه في جميع الأحوال فإن محكمة النقض سبق وأن بنت مرارا وتكرارا في هذه النقطة القانونية كما يستخلص ذلك من الاجتهادات القضائية، وأن المستأنف عليها لم تحترم مقتضيات الشروط النموذجية العامة لعقد التأمين، وكذا مقتضيات المادة 20 من مدونة التأمينات، مما يتعين معه التصريح بسقوط الحق في الضمان وإخراج [شركة ت.م.م.] الطاعنة من الدعوى الحالية دون قيد أو شرط، وبخصوص الدفع بانعدام الضمان قضت محكمة الدرجة الأولى بأداء المستأنف عليها الثانية بأدائها لفائدة المستأنف عليه الأول تعويضا ماديا قدره 24.000,00 درهم مع إحلال الطاعنة مؤسسة التأمين في الأداء وأن هذا الحكم بجانب للصواب ولا يركز على أي أساس قانوني سليم لمجموعة من الأسباب التي ستبينها الطاعنة في النقط الموالية وأن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه أمرت بإحلال الطاعنة محل مؤمنتها في الأداء دون الاطلاع على بنود بوليصة التأمين وأنه بالاطلاع على عقد التأمين يتبين بأن تاريخ إبرام عقد التأمين وتاريخ سريانه هو 2022/04/14 وأن تاريخ الحادث المزعوم هو 2022/01/31 حسب ما تمسك به المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية وأنه بناء على ذلك سيتضح أن تاريخ وقوع الحادث سابق لتاريخ إبرام عقد التأمين و الذي على أساسه قضت محكمة الدرجة الأولى بإحلال المؤمنة في الأداء وأنه بناء على هذه المعطيات الهامة في النازلة فهي تلتصق من المحكمة الإشهاد لها بانعدام التأمين،

والتصريح بالغاء الحكم الابتدائي، وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب، وبخصوص الدفع بتحقيق مسؤولية المهندس المعماري لمقتضيات الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود أنه بالرجوع إلى ملف النازلة والوثائق المرتبطة به سيتبين بأن الضرر الذي لحق المستأنف عليه الأول (مالك الشقة) إن صح فعلا - يتحملانه المهندس والمقاول المكلفان مباشرة من رب العمل بالبناء، وليس الشركة المكلفة بأشغال البناء كما يزعم المستأنف عليه وأن الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود ينص في هذا الإطار على أن "المهندس المعماري أو المهندس والمقاول المكلفان مباشرة من رب العمل يتحملان المسؤولية إذا حدث خلال العشر سنوات التالية لإتمام البناء أو غيره من الأعمال التي نفذها أو أشرفا على تنفيذها إن انهار البناء كلياً أو جزئياً، أو هده خطر واضح بالانهيار بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض المهندس المعماري الذي أجرى تصميم البناء ولم يشرف على تنفيذ عملياته، لا يضمن إلا عيوب تصميمه وتبدأ مدة العشر سنوات من يوم تسلم المصنوع، ويلزم رفع الدعوى خلال الثلاثين يوماً التالية ليوم ظهور الواقعة الموجبة للضمان، وإلا كانت غير مقبولة" وبخصوص الدفع بكون الحادث مستثنى من الضمان فإنه يرجع المحكمة إلى الشروط النموذجية الخاصة لعقد التأمين وفي شقها المتعلق بتحديد مستثنيات الضمان سيتضح بأن الحادث موضوع الدعوى مستثنى من الضمان وأنه باطلاع المحكمة على البند الخامس المسمى بالمستثنيات الصفحة 4 سيتبين بأن الخطر موضوع الدعوى لا يدخل ضمن الأخطار المؤمن عليها ومن ناحية ثانية فإن الخسارة التي يزعمها المستأنف عليه هي في الواقع لا يغطيها عقد التأمين، وبالتالي فإنها غير مشمولة بالضمان كما أنه بالرجوع إلى الجزء المتعلق بمستثنيات الضمان ليتبين بأن الطاعنة لا تؤمن الحوادث والأخطار الناتجة عن التسربات المائية

وأن عقدة التأمين خاصة ما جاء بخصوص الاستثناء من الضمان الصفحة 4 من العقد أعلاه حسمت بشكل صريح فيما يتعلق بالضمان وبالتالي، فإن موجب إدخال الطاعنة "شركة ت.م.م." في الدعوى الحالية هو في واقع الأمر ينتفي تماماً، ولا ينبغي على أساس قانوني وموضوعي سليمين وأنه بذلك، تكون الطاعنة أجنبية عن الدعوى الحالية، ويتعين معه الحكم بإخراجها منها دون قيد أو شرط وبخصوص الدفع بخلوص التأمين فإنه بالرجوع إلى الشروط النموذجية الخاصة يتبين أنها تنص على أن ضمان الطاعنة عن المسؤولية المدنية تخضع لخصم خلوص التأمين بنسبة 10 في المئة من مبلغ التعويض، على ألا يقل الخصم المذكور عن 60.000,00 درهم وأن الحكم المطعون فيه قضى بالتعويض لفائدة المستأنف عليه في حدود 24.000,00 درهم، وهو مبلغ يقل عن الحد الأدنى لخلوص التأمين، مما يكون معه الحكم بإحلال الطاعنة محل المؤمن له في الأداء لا يجد له أساس قانوني وموضوعي سليمين، ملتزمة قبول الاستثناء الحالي و إلغاء الأمر المستأنف والبت في النازلة من جديد أساساً التصريح بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعته الصائر واحتياطياً التصريح بانعدام التأمين والقول بإخراج الطاعنة من الدعوى الحالية واحتياطياً التصريح بسقوط الضمان لعدم التصريح بالحادث طبقاً لمقتضيات المادة 20 من مدونة التأمينات واحتياطياً جداً التصريح برفض الطلب مع تحميل رافعته الصائر واحتياطياً جداً الحكم بإخراج الطاعنة من الدعوى لعدم تحقق شروط الضمان التعاقدية.

أرفق المقال ب: الحكم المستأنف مع صورة طي التبليغ ونسخة من الشروط النموذجية الخاصة لعقد التأمين.

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من دفاع [شركة ب.] بجلسة 10/06/2024 عرض فيها من حيث الدفع بعدم التصريح بالحادث وانعدام الضمان فإن الطاعنة لم تحترم مقتضيات المادة 20 من مدونة التأمينات وذلك من خلال عدم تصريحها بالحادث داخل الأجل المحدد لذلك قانوناً، وإن مانعته المستأنفة بهذا الباب لا أساس له من الصحة ذلك أن هذه الأخيرة انحازت على جوهر الدعوى وأعطتها تكييفاً مخالفاً للواقع وكيفتها بسوء نية بكون الموضوع يتعلق بحادثة والحال عكس ذلك، مادام أن موضوع الدعوى ينصب كما زعم المدعي حول اصلاح الأضرار المتواجدة في الشقة التي اشتراها من الطاعنة والتي ليس لهذه الأخيرة فيها أي دخل ولم تكن متسببة فيها، ويرجع سبب حدوثها إلى الغير أو إلى قوة قاهرة بالإضافة إلى أن ما دفعت به بخصوص الضمان فقد انعدم قضت بإحلال المستأنفة محل الطاعنة في الأداء وأن الاحلال يبقى هو والعدم سواء، على اعتبار أن الطاعنة تؤمن مسؤوليتها سواء العقدية منها أو التقصيرية لدى الشركة المستأنفة بمقتضى شهادة التأمين التي سبق وأن ادلت بها الطاعنة في المرحلة الابتدائية، والتي يبتدئ سريان مفعولها منذ تاريخ 01-07-2021 إلى غاية 30-06-2031 وبذلك تبقى مزاعم المستأنفة بكون الضرر موضوع الدعوى سابق لتاريخ إبرام عقد التأمين، غير مثبتة تهدف من ورائها المستأنفة التملص من مسؤوليتها العقدية دون موجب مقبول مخالفة بذلك

مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود وبخصوص الدفع بكون الضرر مستثنى من الضمان فإنه وكما سلف ذكره فموضوع الدعوى يتعلق بخطأ ارتكبه الغير نتيجة للإصلاحات التي قام بها ويتعلق الأمر بالمسماة "[بشرى (ع.)]" التي أنجزت مجموعة من الإصلاحات داخل شقتها المتواجد فوق شقة المستأنف عليه الأول السيد [رشيد (ك.)] مما تسببت في وجود مجموعة من التسريبات النابعة من القنوات المائية الفوقية في شقة هذا الأخير وأنه بالرجوع إلى مضمون شهادة التأمين يتبين أن الطاعنة أمنت مسؤوليتها المدنية على جميع الأضرار بما فيها الضرر موضوع الدعوى ليبقى ما تحججت به المستأنفة بهذا الخصوص ليس له ما يبرره ويتعين معه رده ، ومن حيث الاستئناف الفرعي فإن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه لم تصادف الصواب عندما قضت بعدم قبول طلب ادخال كل من [شركة ا.ب.] و[السيدة بشرى (ع.)] على الرغم من وجود مصلحة في ذلك عملا بمقتضيات الفصل 77 من قانون الالتزامات والعقود وأن إدخال [السيدة بشرى (ع.)] لم يثم عبثا وإنما بصفتها مسؤولة عن الأضرار لحقت الشقة موضوع الدعوى والتي تسببت فيها نتيجة للإصلاحات التي قامت بها، باعتبارها هي من تملك الشقة التي هي فوق شقة المستأنف عليه وهي من قامت بإحداث تغييرات في شقتها التي كانت سببا فيما زعمه المستأنف عليه فالسيدة الخبيرة [مريم (ن.)] أشارت في تقريرها أنه تعذر عليها الدخول إلى الشقة التي تملكها المدخلة في الدعوى والتأكد مما إذا كانت التسريبات صادرة من عن شقتها أم من مكان آخر بالإضافة إلى أن إدخال شركة البناء [ا.ب.] له ما يبرره ذلك لوجود عقد يربط بينها وبين الطاعنة يتضمن عدة شروط والالتزامات بخصوص بناء العمارة التي تتواجد بها الشقة، لكونها المسؤولة عن الأخطاء المرتكبة في مجال البناء إن ثبت الضرر والعلاقة السببية ومن حيث الخبرة المنجزة من طرف الخبيرة [مريم (ن.)] أسست المحكمة الابتدائية حكمها المطعون فيه على النتيجة التي آلت إليها السيدة الخبيرة المنجز في هذه النازلة، حيث إن الخبيرة عندما خلصت إلى وجود تسريبات كثيرة أدت إلى ثقب وتفتت في سقف الحمام، وأن نوعية التسريبات عبارة عن مياه نظيفة دون الانتقال شقة المدخلة في الدعوى [السيدة بشرى (ع.)] للتحقق من مصدر هذه التسريبات، يكون تقريرها ناقصا ومعيبا الأمر الذي أضر بالطاعنة وأن المعاينة التي أجرتها الخبيرة على سطح البناية أكدت من خلالها أن السطح مبلط بالزليج الأحمر وأن قنوات المياه الصالحة للشرب هي في حالة جيدة ولا توجد بها أي مشاكل في القنوات ولا في منحدر المياه الذي يصب في اتجاه غمد القنوات وهو ما أكده الجيران المتواجدين بنفس الموقع والذين أفادوا بأن شققهم ليس بها أي تسريبات مائية ولا يعانون من أي مشاكل، مما يدل على أن الطاعنة لا يد لها في جل الأضرار المزعومة من طرف المستأنف عليه فرعيا وأن هذا الأمر يطرح أكثر من علامة استفهام حول الوسائل التي استندت عليها المحكمة المطعون في حكمها فرعيا في تحميل الطاعنة مسؤولية الأضرار التي تعرضت لها الشقة موضوع النازلة الحالية الأمر الذي تلتزم مع الطاعنة استبعاد الخبرة المنجزة من طرف الخبيرة [مريم (ن.)]، والتصريح من جديد بإجراء خبرة مضادة تعهد لخبير مختص في الميدان قصد التحقق من السبب الرئيسي وراء التسريبات المائية ومن حيث انتفاء مسؤولية الطاعنة عن الأضرار الحاصلة للشقة فإن المحكمة الابتدائية لم تكن موفقة في تعليلها بتحميل الطاعنة كامل المسؤولية استنادا لمقتضيات الفصل 549 من ق ل ع ، ولم تجب على الدفوعات والوثائق الحاسمة التي سبق ، للطاعنة وأن عززت بها موقفها في المرحلة الابتدائية ، وأن عمليات البناء أنجزت وفق المواصفات ان المستأنف عليه فرعيا مالك الشقة تسلمه للمفاتيح الخاصة بهذه الأخيرة قام بالتوقيع على إشهاد بحال الأمكنة دون ان يضمنه أية ملاحظة، مما تكون معه الطاعنة غير مسؤولة عن الأضرار الناجمة بعد التسليم عملا بمقتضيات 552 من ق ل ع الذي ينص على أنه "لا يضمن البائع إلا العيوب التي كانت موجودة عند البيع، إذا كان المبيع شيئا معيناً بذاته، أو عند التسليم إذا كان المبيع شيئا مثلثا يبيع بالوزن أو القياس أو على أساس لوصف" بالإضافة إلى ما ذهب إليه المحكمة الابتدائية بخصوص عدم تقيد الطاعنة بالمواصفات التقنية لأشغال البناء، يبقى غير مؤسس استنادا إلى شهادة المطابقة المسلمة من طرف مكتب المراقبة التي تفيد إحترام الطاعنة لكل المعايير التقنية والمعمارية المتعارف عليها في جميع العمارات المنجزة في المشروع بما فيها العمارة رقم 25 المتواجدة بها الشقة موضوع النزاع ، ملتزمة بخصوص الاستئناف الأصلي الحكم برد استئناف المستأنفة [شركة ت.م.م.] وبعد التصدي الحكم وفق ملتزمات الطاعنة المضمنة بالاستئناف الفرعي وبخصوص الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا من حيث إدخال الغير في الدعوى التصريح والحكم بإدخال واستدعاء كل من [شركة ا.ب.] في شخص ممثلها القانوني الكائنة ب 57 شارع جنى حي القدس الدار البيضاء و[السيدة بشرى (ع.)] الساكنة بإقامة النور العمارة 25 الطابق الأول الشقة رقم بني يخلف المحمدية ومن حيث الخبرة الحكم قبل البث في الموضوع بإجراء خبرة تعهد لخبير مختص في الميدان وذلك بحضور جميع الأطراف بما فيهم الأطراف المدخلين في الدعوى، وذلك من أجل تحديد الأضرار إن وجدت والمتسبب فيها واحتياطيا وبعد التصدي الحكم من جديد والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء وبعد التصدي برفض الطلب.

أرفقت ب: صورة شهادة التأمين و صورة من شهادة المطابقة .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 01/07/2024 عرض فيها من حيث الخبرة المنجزة من طرف الخبيرة [مريم (ن.)] تمسكت المستأنفة فرعيا أن الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية قد أضرت بحقوقها بعلة أن السيدة الخبيرة لم تعمل على الانتقال إلى شقة المدخلة في الدعوى [السيدة بشرى (ع.)] قصد التحقق من مصدر التسريبات المائية وأن السيدة الخبيرة هي مقيدة بتنفيذ جميع النقاط المحددة لها بمقتضى الأمر التمهيدي القاضي بإجراء خبرة الذي لا توجد به أي إشارة إلى الانتقال إلى منازل باقي الجيران والسكان المحاذين والملاصقين لشقة العارض هذا من جهة ومن جهة أخرى إن [السيدة بشرى (ع.)] لم يتم تقديم مقال إدخالها في الدعوى إلا بعد إنجاز الخبرة من طرف السيدة الخبيرة ووضع تقرير الخبرة بالملف بحيث تم الإدلاء بمذكرة التعقيب بعد الخبرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى وهذا ما ستقف عليه المحكمة بعد الإطلاع على وثائق ومذكرات الأطراف ناهيك أن السيدة الخبيرة قد حددت بشكل دقيق سبب و طبيعة الأضرار اللاحقة بشقة العارض " التي يعود سببها بشكل رئيسي إلى تسربت مائة ورتوبة سببها أشغال الترخيص المنجزة عدم وجود طبقة عازلة بالجدران الخارجية للشقة لحمايتها من أضرار مياه السقي والأمطار التي توجد خلف الجدران الخارجية لشقة العارض الشيء الذي تسبب في تلف سقف وتقشير صباغة الشقة بالإضافة إلى عدم احترام المستأنفة فرعيا لمساحة حائق الداخلية " هذا فضلا أن السيدة الخبيرة لم يتضمن تقريرها أي مقتضى يفيد أن الأضرار اللاحقة بشقة العارض سببها التسربات المائية بل أكدت من خلال تقريرها وبناء على المعايينات التي أجرتها السيدة الخبيرة أن سبب العيوب راجع بالأساس إلى الشركة البائعة باعتبارها صاحبة المشروع من خلال عدم تقيدها بالمواصفات التقنية لأشغال البناء التي تمت بشقة المدعي مما يجعل طبيعة هذه العيوب إلى المس بالحياسة النافعة للشقة من طرف العارض ومن حيث ثبوت مسؤولية المستأنفة فرعيا عن الأضرار اللاحقة بشقة العارض تمسكت المستأنفة فرعيا كذلك بأن عمليات البناء أنجزت وفق المواصفات المتفق عليها ضمن دفتر التحملات وأن العارض سبق أن وقع على التزام عند تسلمه للشقة موضوع الدعوى ووجب الإشارة إلى أن مناط الدعوى الحالية وأساسها القانوني يندرج ضمن القواعد العامة لقانون الالتزامات والعقود وتحديدا ضمن الفرع الخاص بالتزامات البائع المنصوص عليها في الفصل 498 م ق ل ع الذي يؤكد على أنه: يتحمل البائع بالتزامين أساسيين الالتزام بتسليم الشيء المبيع. الالتزام بضمانه هذه المقتضيات القانونية منظمة ومفصلة في إطار الفصول من 498 إلى 575 من ق ل ع الذي اعتمده وأن هذا التأسيس القانوني في تحليلها للحكم الابتدائي موضوع الطعن الحالي خاصة مقتضيات الفصل 549 من نفس القانون ، وهو الأمر الذي أكد عليه العارض في جميع محرراته ابتدائيا ناهيك ان العارض أكد من خلال محرراته المدلى بها ابتدائيا المعززة بجميع المعطيات والوثائق تثبت أن المستأنف عليها [شركة " ب. "] باعتبارها الطرف البائع هي المسؤولة عن العيوب الناتجة عدم وفاء المستأنف عليها بما سبق أن التزمت به بموجب العقد الرابط بين الطرفين الشيء الذي يتعين معه تحميلها تبعات هذا التقصير كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد بالملف أي التزام يقضي بما تمسكت به المستأنفة فرعيا حتى إن وجد فإنه يبقى محق في التقدم بدعواه الحالية في إطار مقتضيات الفصل 498 و 549 من قانون الالتزامات والعقود ، ملتصقا بالحكم برد جميع دفعات ومزاعم المستأنفة فرعيا الغير المرتكزة على أساس قانوني سليم والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 09/09/2024 عرض فيها بخصوص الدفع المتعلق بالخبرة المنجزة في إطار الملف جاء ضمن دفعات المستأنف عليه بأن الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية قد تقيدت بتنفيذ جميع النقاط المحددة لها بمقتضى الأمر التمهيدي والذي لا توجد به أي إشارة بخصوص الانتقال إلى منازل باقي الجيران والسكان المحاذين والملاصقين لشقة لكن الحقيقة خلاف ذلك سبق للطاعة وأن أكدت من خلال محرراتها السابقة بأن الخبرة المنجزة في إطار هذا الملف قد خرقت بالفعل القواعد الشكلية المنصوص عليها ضمن مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية وأن السيدة الخبيرة قد أجرت الخبرة في غياب الطاعة ودفاعها ودون استدعائهما، وبالتالي لم تراعى الإجراءات والشكليات القانونية المتطلبة وأن إنجاز الخبرة في غيبة الطاعة قد حرم هذه الأخيرة من حق الدفاع الذي يعد حقا دستوريا، مما يجعل الدفاع المثار من جانب المستأنف عليه عديم الأساس القانوني والواقعي السليمين ويتعين التصريح برده وبالتالي فإن ما يزعمه المستأنف عليه في هذا الإطار لا يرتكز على أي أساس سواء من حيث الواقع أو من حيث القانون ويتعين استبعاده والحكم وفق طلبات الطاعة وبخصوص الدفع بانتفاء مسؤولية المؤمن لها لدى الطاعة جاء ضمن دفعات المستأنف عليه السيد [رشيد (ك.)] في هذا الإطار بان المؤمن لها لدى الطاعة [شركة ب.] باعتبارها

الطرف البائع هي المسؤولة عن العيوب الناتجة عن عدم وفاء المستأنف عليها بما سبق أن التزمت به بموجب العقد الرابط بين الطرفين وأن هذا الادعاء هو في واقع الأمر لا يرتكز على أي أساس سواء من حيث الواقع أو من حيث القانون وأن الحكم الابتدائي حينما قضى بإحلال الطاعنة محل المستأنف عليها في الأداء واعتبرت أن السبب من وراء العيوب الخفية التي ظهرت على العقار راجع إلى البائعة باعتبارها صاحبة المشروع وذلك راجع إلى عدم التقيد بالمواصفات التقنية المطلوبة في أشغال البناء، تكون معه المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه قد جانبت الصواب وعرضت حكمها للطعن والإلغاء وأن الثابت من خلال المعطيات الواردة في الوثائق المدلى بها في نازلة الحال على أن العيب المتحدث عنه غير مؤثر وليس على درجة من الجسامه لأنه لم ينقص من المنفعة العادية للشقة ولا من قيمتها وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 549 من ق.ل.ع وأن الفصل 549 من ق.ل.ع يؤكد على أن البائع يضمن عيوب الشيء المبيع الذي تنقص قيمته نقصا محسوسا أو التي تجعله غير صالح لاستعماله فيما أعد له وأن الفصل المذكور قد أسس لضمان عيوب الشيء المبيع وفرق في ذلك بين كل من العيب الموجب للضمان والعيب غير الموجب للضمان ذلك أن استمرار المستأنف عليه الأول السيد [رشيد ك.] في الاحتفاظ بالشيء المبيع وعدم وضعه رهن إشارة الشركة المبيعة لدليل قاطع على أن الشيء المبيع صالح للاستعمال فيما أعد له وأنه وطبقا لمقتضيات الفصل 549 من ق.ل.ع فإن البائع يضمن عيوب الشيء المبيع والتي تنقص من قيمته نقصا محسوسا أو التي تجعله غير صالح لاستعماله فيما أعد له والتي تبقى هي الواجبة التطبيق في نازلة الحال وبالتالي فإن الاستمرار في استغلال الشيء المبيع لا يتأتى معه القول بوجود مبرر للتعويض وبالتالي فإن ما قضت به محكمة الدرجة الأولى من كون العيب الشيء المبيع كاف لثبوت الضمان دون أن تطل قضاها على أساس، وتبين ما إذا كان العيب قد نقص من الشيء المبيع أو جعل هذا الأخير غير صالح للاستعمال فيما أعد له بحسب طبيعته أو نقص من قيمته نقصا يسيرا أو من الانتفاع به بالرغم من ثبوت استغلال المستأنف عليه للشقة موضوع النزاع وأن ما قضت به محكمة الدرجة الأولى من ثبوت العيب وما قضت به من تعويض يكون حكمها غير معقل تعليلا كافيا ويتعين رده لعدم ارتكازه على أي أساس، ملتزمة رد مزاعم المستأنف عليه لعدم ارتكازها على أساس من حيث الواقع والقانون والحكم تبعا لذلك وفق المقال الاستثنائي للطاعنة ومحرراها السابقة والحالية.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 23/09/2024 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 30/09/2024.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث تمسكت الطاعنة من بين أسباب الاستئناف المثارة خلوص التأمين وأن محكمة الاستئناف من خلال اطلاعها على عقد التأمين وخاصة الشروط النموذجية الخاصة تبين لها أن الطاعنة قد التزمت لضمان المسؤولية المدنية للمستأنف عليها [شركة ب.] وذلك بخصوص اشغال البناء المتعلقة المشروع السكني موضوع الدعوى وأنه من خلال استقراء المحكمة للشروط المضمنة ببوليصة التأمين تبين لها أن الطرفان المؤمنة و المؤمن لها قد اتفقا على نسبة خلوص التأمين محددة في نسبة 10% من مبلغ التعويض بشرط على أن لا يقل الخصم المذكور عن مبلغ 60.000 درهم وبالتالي وطالما أن مبلغ التعويض المحكوم به عن الاصلاحات حددته المحكمة في مبلغ 24000 درهم وهو مبلغ يقل عن الحد الأدنى لخلوص التأمين المتفق عليه واعمالا لمقتضيات الفصل 230 ق ل ع وكذا المقتضيات المنصوص عليها في الشروط الخاصة تبقى موجبات باحلال غير مستحقة ويبقى الحكم مجانيا للصواب فيما قضى به في هذا الإطار وذلك الاخلال المؤمنة محل المؤمن لها في الأداء الأمر الذي يتعين معه التصريح بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من هذا الإطار ..

في الاستئناف الفرعي :

حيث تمسكت المستأنفة فرعيا بالأسباب المفصلة أعلاه .

وحيث إنه وبخصوص ما عابته الطاعنة على الحكم بخصوص مقال إدخال [شركة ا.ب.] و [السيدة بشرى (ع.)] في الدعوى فهو مردود إذ تبين للمحكمة بالإطلاع على مقال الإدخال المدلى به ابتدائيا أن طالبة الإدخال لم تضمن طلبها أية ملتزمات في مواجهة المطلوب

إدخالهم مما يجعل طلبها قد قدم خرق لمقتضيات الفصل 103 ق م م ويبقى الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به من رد الطلب في هذا الإطار .

وحيث إنه وبخصوص ما نعتته الطاعنة على الخبرة المنجزة فهو بدوره مردود إذ أن المحكمة باستقراءها لتقرير الخبرة تبين لها قد أنجز من طرف خبير تقني متخصص و الذي عاين العقار وحدد العيوب و الاضرار اللاحقة بشقة المدعي وحصرتها في وجود تشققات وتسريبات مائية ناتجة عن اشغال الترصيص المنجزة وعدم وجود طبيعة عازلة بالجدران الخارجية للشقة لحمايتها من أضرار مياه السقي والإمطار الشيء الذي تسبب في تقشير الشقة و صباعتها وتسريبات مائية في الحمام مما يجعل الاضرار ثابتة و تتحمل مسؤوليتها البائعة .

وأمام بخصوص تمسك الطاعنة بان الشقة تدخل في إطار السكن الاقتصادي وأن عمليات البناء تمت وفقا للمواصفات المتفق عليها ضمن دفتر التحملات و بان المدعي قد عاين الشقة وقام بالتوقيع على الشهادة بخصوص حالة الامكنة فهي أسباب مردودة طالما أن الطاعنة باعتبارها البائعة تبقى ملزمة وفقا لمقتضيات الفصل 549 ق ل ع بضمان عيوب الشيء المبيع التي تنقص من قيمته نقصا محسوسا او التي تجعله غير صالح لاستعماله فيما أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد ومن جهة ثانية فان تمسك الطاعنة بان المدعي لم يبد بعد الاستعمال أية ملاحظة عند تسلمه المفاتيح فهو بدوره مردود خاصة وأن الأمر يتعلق بعيوب ظهرت بالشقة موضوع النزاع وأن الطاعنة نفسها تؤكد أن الأضرار قد لحقت الشقة جراء الاصلاحات التي قامت بها [السيدة بشرى (ع.)] في شقتها التي توجد فوق شقة المدعي وذلك جراء إحداث تغييرات بشقتها وبالتالي فالطاعنة باعتبارها البائعة تعتبر مسؤولة في مواجهة المدعي خاصة وأنها تبقى ملزمة قانونا بصفقتها هذه بضمان الاستعمال الهادئ و الأمن للمدعي لشقته وبالتالي وبالنظر لثبوت العيوب اللاحقة بشقة المدعي بمجرد الشروع في استعماله سيما أن هذه العيوب من شأنها أن تمس بالحيازة النافعة للشقة .

وحيث إنه وبخصوص ما عابته الطاعنة فرعيا على الخبرة المنجزة فيبقى مردود طالما أن الخبير المعين ابتدائيا قد تقيد بمقتضيات الفصل 63 ق م م باستدعاء الطاعنة بواسطة البريد المضمون كما أنه تقيد بالنقط الموضوعية المحددة في القرار التمهيدي مما يبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به من هذا الإطار الأمر الذي يتعين معه التصريح برد الاستئناف الفرعي وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهة الطاعن فرعيا مع تحميلها الصائر.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي

في الموضوع : برد الاستئناف الفرعي و تحميل رافعه الصائر و باعتبار الاستئناف الأصلي و إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من إحلال [شركة ت.م.م.] محل [شركة ب.] في الدعوى و الحكم من جديد بإخراجها من الدعوى و تأييد الحكم المستأنف في الباقي و إبقاء الصائر على عاتق المستأنف عليها [شركة ب.].