

**Réception des travaux :
l'exploitation de l'ouvrage et
l'obtention du permis d'habiter
suffisent à prouver une
acceptation tacite (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58329	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5343
Date de décision 20241104	N° de dossier 2024/8203/3469	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial	Mots clés Réception des travaux, Rapport d'expertise, Prescription de l'action en garantie, Permis d'habiter, Pénalités de retard, Paiement du solde des travaux, Garantie des vices cachés, Exploitation de l'ouvrage, Demande nouvelle en appel, Contrat d'entreprise, Acceptation tacite		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'exécution d'un contrat d'entreprise, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités de la réception des travaux et la prescription de l'action en garantie des vices. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'indemnisation du maître d'ouvrage pour malfaçons et l'avait condamné au paiement du solde du prix.

L'appelant soutenait que l'absence de procès-verbal de réception formelle faisait obstacle à l'application des délais de prescription de l'action en garantie. La cour retient cependant que la réception peut être tacite et résulter de faits non équivoques manifestant la volonté du maître d'ouvrage d'accepter l'ouvrage.

Elle la caractérise en l'occurrence par un faisceau d'indices concordants, notamment l'exploitation commerciale effective des lieux, l'obtention du permis d'habiter qui suppose l'achèvement des travaux, et la validation des plans de recollement par le bureau d'études. En conséquence, faute pour le maître d'ouvrage d'avoir notifié les vices allégués à l'entrepreneur dans les délais légaux courant à compter de cette réception de fait, son action en garantie est jugée prescrite.

La cour écarte par ailleurs la demande relative aux pénalités de retard comme étant nouvelle en appel et donc irrecevable. Le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 23/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 17/04/2024 تحت عدد 1365 ملف عدد 4137/8203/2022 الذي قضى في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والمضاد وفي الموضوع في الطلب الأصلي برفضه وتحميل رافعته مصاريفه وفي الطلب المضاد على المدعي عليها شركة س.ا. في شخص ممثلا القانوني بأدائها لفائدة المدعية شركة ك.ت. في شخص ممثلا القانوني مبلغ 1.112.908,55 درهم، مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب المصادف ل 2023/1/10 الى تاريخ التنفيذ وتحميلها مصاريف الدعوى ورفض باقي الطلب.

في الشكل:

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

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله بأنها تعاقدت مع المدعى عليها من اجل انجاز هذه الأخيرة لفائدتها اشغال خاصة بالترخيص والكهرباء مقابل ثمن اجمالي قدره 3.209.778,93 درهم، وأنها سلمتها تسبيق عن هذا المبلغ قدره 2.440.000 درهم الا انها فوجئت بوجود عدة عيوب بالأشغال المتفق عليها تتمثل في تسرب المياه وتشققات على مستوى الجدار، والتتمست لأجل ذلك الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها تعويض مسبق قدره 5000 درهم وبإجراء خبرة لتحديد قيمة الاشغال المنجزة ومعاينة العيوب المتواجدة بها وتحديد قيمة الخسائر والتعويض عن الضرر مع حفظ حقها في الادلاء بالمستنتجات على ضوء الخبرة بشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر، وارفقت المقال بمحضر معاينة وبصور شمسية لكمبيالات وشيكات وكشوفات حسابية وتحويلات بنكية.

وبناء على المذكرة التي أدلى بها نائب الطرف المدعي وارفقتها بصورة من النموذج من السجل التجاري.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلت بها المدعى عليها بواسطة نائبيها وجاء فيها بان المدعية و لئن لم تصرح بالقيمة الحقيقية للاتفاق المبرم بينهما الا انها اقرت ،به وانه وخلافا لما ادعته فان الاشغال موضوع الاتفاق المذكور قد تم إنجازها وتسلمتها المدعية بل وتم تفويت بعضها الى ملاك اخرين وانه في حال وجود عيوب فانهم من يملكون الحق في طلب التعويض، فضلا عن ان طلب المدعية قد طاله التقادم ، ملتزمة الحكم وفق طلبها ورد دفعات المدعية، وارفقت مقالها بصورة عقد بيع .

وبناء على الطلب المؤدى عنه الذي تقدمت به المدعى عليها بواسطة نائبيها المؤدى عنه والذي فتح له الملف عدد 2023/8235/109، والذي عرضت من خلاله بانها أنجزت لفائدة المدعية عدة اشغال في اوراش مختلفة، وتم تحديد الثمن الإجمالي لها في مبلغ 4.092.341.71 درهم أدت المدعية جزء منه قدره 2.880.661,38 درهم وبقي بذمتها مبلغ 1.211.680,33 درهم امتنعت عن أدائه رغم انتهاء الاشغال ، والتتمست لذلك الحكم على المدعى عليها بأدائها لها المتبقي من قيمة الاشغال وقدره 1.211.680,33 درهم مع الفوائد

القانونية من تاريخ الطلب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر، وارفقت المقال بمحضر معاينة، فواتير، لائحة عرض الاثمنة.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 606 الصادر بتاريخ 2023/11/1 القاضي بإجراء خبرة انتدب لها الخبير لحسن الطوسي.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المنتدب.

وبناء على باقي المذكرات وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة مستندة على أنه من حيث الأمر القاضي بإجراء خبرة وخرق مقتضيات الفصول 59 وما يليه من قانون المسطرة المدنية فإن تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المنتدب السيد لحسن الطوسي لم يتسم بالموضوعية ذلك أن السيد الخبير بعد اطلاعه على عروض الأثمان المقدمة من ممثلي الطرفين خلص إلى أن الأشغال التي تم إنجازها من طرف المستأنف عليها لفائدة الطاعنة هي الأشغال المفصلة في الجدول رقم 2 والتي حددت قيمتها في مبلغ 3.693.471.37 درهم وأن الطاعنة سددت لفائدة المستأنف عليها مبلغ 2.580.832,82 درهم من أصل مبلغ الأشغال المنجزة ، وإن الأسباب التي دفعت الطاعنة إلى تجميد الدفعات على المبالغ المتبقية هي عدم احترام المستأنف عليها لإلتزاماتها من حيث المدة الزمنية المخصصة للأشغال وجودتها وخصوصا الترخيص ومياه الصرف الصحي ونظام التنبيه للحريق علما بأن السيد الخبير لم يحتسب الغرامة التي التزمت بها المستأنف عليها من خلال هاتين الوثيقتين وللتذكير فإن القانون الجاري به العمل في الورشات هو التسليم المؤقت والتسليم النهائي من طرف المهندس المعماري و (Plan de Recoillement) ومكتب الدراسات ومراقب الأشغال التقنية عند نهاية كل الأشغال غير أن السيد الخبير تجاهل هذه المساطر واكتفى بالتصاميم المؤشر عليها من طرف مكتب الدراسات المنتدب لتتبع الأشغال وكذا من طرف مكتب المراقبة لفائدة المستأنف عليها واعتبر أن إنجاز هذه التصاميم بمثابة تسليم مؤقت ونهائي للأشغال في خرق واضح وصريح للمساطر وعدم احترام المعايير المتداولة والمعمول بها قانونا خلال تفحصها للوثيقة رقم 1 يتبين أن المستأنف عليها التزمت وتعهدت بأن تقوم بأشغال الكهرباء بالفندق والشقق كما تعهدت أن تسلم هذه الأشغال لمهندس الدراسات التقنية والمهندس مراقب الأشغال نية في أجل أقصاه 31 يناير 2021 وبالتالي فإن عدد أيام التأخير تحسب ابتداء من تاريخ الأجل المتفق عليه لنهاية الأشغال إلى تاريخ الحصول على رخصة السكن بتاريخ 02 مارس 2021 وقفا للوثيقة رقم 3 رفقة مذكرة المستنتجات على ضوء الخبرة أي 31 يوم : الكهرباء 5000 155000 = x 31 وبخصوص الوثيقة الثانية فبالنسبة للإلتزام الأول المضمن بهاته الوثيقة فإن عدد أيام التأخير تحسب ابتداء من 2020 إلى تاريخ الحصول على رخصة السكن بتاريخ 02 مارس 2021 قف على الوثيقة رقم 3 رفقة مذكرة

المستنتجات على ضوء الخبرة أي 76 يوم :

الصباغة 2000 152000 = x 76 .

الكهرباء 3000 228000 = x 76 .

الترخيص 3000 228000 = x 76 .

المكيف 3000 228000 = x 76

شبكة التلفاز 2000 152000 = x 76 .

أي ما مجموعه 988.000 درهم .

وأنه وبما أن العقد شريعة المتعاقدين عملا بمبدأ سلطان الإرادة المنصوص عليه في الفصل 230 من قانون الإلتزامات والعقود فإنه يتعين احتساب غرامات التأخير ليصبح المجموع 1.143.000 درهم لم يتم احتسابها من طرف السيد الخبير ، ليصبح المجموع المؤدى

المستأنف عليها مبلغ 1.143.000,00 + 2.580.832,82 = 3.707.474,82 درهم وأنه وبالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجز من طرف السيد الخبير المنتدب نجد أن هذا الأخير يشهد أن مهمته تتجلى في تحديد الأشغال المنجزة من طرف المدعى عليها بمشروع " ادن " وتحديد قيمتها وبيان ما إذا الطاعنة قامت بسداد قيمة الأشغال المنجزة من طرفها بل تعدى ذلك إلى الاضهاد بأن الأشغال تم إنجازها ب 100% في الوقت المحدد وعزز شهادته بصور لا تبين أي خلل أو ضرر لها رغم زيارته للشقق والفندق ورغم وقوفه على هذه الأضرار ومخلفاتها الاطلاع على الصور بالمرفق 4 رفقة مذكرة المستنتجات على ضوء الخبرة ومفتاح ذاكرة معلوماتي وصور USB رغم أن السيد الخبير توصل من طرف الطاعنة بعدد كبير من الصور ومحاضر المعاينة المنجزة من طرف مفوضين قضائيين كما توصل بتقرير هندسي للمشروع يشهدون فيها بعدم إتمام الأشغال وعدم تسليمها في الوقت المحدد وعدم توفر هذه الأشغال على أدنى جودة ولغاية يومه لا زالت الأضرار بالشقق والفندق بارزة للعيان وضمنت بمحاضر المعاينات من طرف المفوضين القضائيين وإن السيد الخبير علل نهاية الأشغال بتسليم التصاميم Plan de Recollement مختومة من طرف مكتب الدراسات والمهندس ، إلا أن نهاية الأشغال هي عبارة عن تسليم الأشغال من طرف المستأنف عليها إلى مهندس المشروع ومكتب الدراسات ومكتب المراقبة التقنية مقابل شهادة تسليم مؤقت لنهاية الأشغال ، مما يجعل تقرير الخبرة المنجز من طرف السيد الخبير لم يتقيد بالنقط المسطرة في الأمر التمهيدي وبالتالي ناقص عن درجة الاعتبار ويتعين الأمر تمهيداً بإجراء خبرة مضادة بواسطة خبير مختص والانتقال إلى مكان تواجد العقار موضوع النزاع ومعاينة كافة الأضرار اللاحقة بالشقق والفندق مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الطاعنة حول تقرير الخبرة المنجز واحتساب غرامات التأخير وغيرها وموافاة المحكمة بالوثائق والمحضر الذي يثبت إنجاز هذه الأشغال المزعومة ، وأن تقرير السيد الخبير لم يتسم بالموضوعية الشيء الذي يستلزم تعديل الحكم المستأنف التصدي الأمر تمهيداً بإجراء خبرة مضادة على يد خبير في العقار وتحرير محضر يأخذ بعين الاعتبار الملاحظات السالف بسطها أعلاه وحفظ الحق في الادلاء بالمستنتجات على ضوء تقرير الخبرة المنجز كما أن الطاعنة تتوفر على فيديوهات لمختلف الأضرار التي تسببت في أضرار مادية ومعنوية ومن حيث الحكم الفاصل في الموضوع وسوء تطبيق مقتضيات الفصلين 553 و 573 من قانون الالتزامات والعقود برفض طلب الطاعنة وكون الدعوى سقطت بالتقادم بعلّة عدم سلوك الطاعنة للمسطرة المنصوص عليها في الفصلين 553 و 573 من قانون الالتزامات والعقود المتمثلين في عدم بعثها للإخطار وعدم تقديم دعوى الضمان إلا بعد مرور قرابة السنة من تاريخ اكتشافها للعيب في حين لا موجب لتطبيق النصين المذكورين لأنه من جهة لا وجود لأي محضر أو شهادة تثبت التسليم المؤقت والنهائي للأشغال المنجزة من قبل المستأنف عليها وأن هاته الأخيرة رفضت تسليم الأشغال إلى مهندس المشروع ومكتب الدراسات ومكتب المراقبة التقنية مقابل شهادة التسليم المؤقت لنهاية الأشغال ، ومن جهة ثانية فإنه وبمجرد اكتشاف الطاعنة للعيوب والأضرار اللاحقة بالشقق بالفندق عمدت إلى تجميد الدفعات على المبالغ لعدم احترام المستأنف عليها لالتزاماتها من حيث المدة الزمنية المخصصة للأشغال وجودتها وخصوصاً الترخيص ونظام التلفزيون ومياه الصرف الصحي ونظام التنبيه للحريق ، وبالتالي فتح نقاش بين الطرفين حول محضر أو شهادة التسليم المؤقت للأشغال المنجزة التي لا زالت الطاعنة تطالب به وحول كيفية إصلاح تلك الأضرار بعدما جمدت الطاعنة الدفعات على المبالغ المتبقية مما لم يعد معه مجال لاعتماد سقوط ضمان الشيء المبيع ، فضلاً عن أن تلك الأجل يسوع تمديدها أو تقصيرها باتفاق الطرفين المتعاقدين وهو النهج الذي استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في العديد من القرارات منها القرار عدد 818 الصادر بتاريخ 2011/06/09 في الملف التجاري عدد 2010/1/3/1620 المنشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 74 قرارات الغرفة التجارية مما يبقى معه الحكم بما ذهب إليه خارقاً لمقتضيات الفصلين أعلاه ، وحول نقصان التعليل الموازي لانعدامه وكما سيوضح لمحكمة الاستئناف من تعليقات الحكم المطعون فيه أن المحكمة مصدرها الحكم رغم إطلاعها على دفعات الطاعنة المضمنة بمذكرة المستنتجات على ضوء الخبرة ، فإنها لم تكلف نفسها عناء الجواب على هذه الدفع ولم تأت ولو بحينية واحدة لتبرير ردها واكتفت بالقول بأن الطاعنة كان لزاماً عليها احترام الاجراءات المنصوص عليها في الفصلين 553 و 573 من قانون الالتزامات والعقود والمحال عليهما بمقتضى الفصول 767 و 771 من القانون ، ذلك أن عدم الجواب على الدفع الجوهري وهي تلك التي إن صحت يكون لها تأثير على مسار القضية يشكل حالة من حالات انعدام التعليل ، والطاعنة دفعت بانعدام محضر أو شهادة تثبت التسليم المؤقت أو النهائي مؤشراً عليها من طرف المهندس المكلف بالمشروع فضلاً عن المطالبة بتطبيق غرامات التأخير عن إنجاز الأشغال في الوقت المحدد لها ، والمحكمة مصدرها القرار المطعون فيه لما قضت بما جرى به منطوق حكمها دون أن تلتفت للدفع المذكورة أعلاه وتنظر في مدى تأثيرها إن صحت على مسار القضية تكون قد عللت حكمها ناقصاً وهو بمثابة انعدامه وفق ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في القرار عدد 2/96 الصادر بتاريخ 2023/02/28 في

الملف العقاري عدد 2019/4/1/8019 ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا الحكم بتعديل الحكم المستأنف وبعد التصدي الأمر تمهيديا بإجراء خبرة مضادة على يد خبير مختص في العقار وحفظ الحق في الادلاء بالمستنتجات على ضوء الخبرة المنجزة ومن حيث الحكم الفاصل في الموضوع الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق ملتزمات الطاعنة المضمنة بمقالها الافتتاحي وتحميل المستأنف عليها كافة المصاريف .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف ومفتاح ذاكرة لمعلومات و نسخة لقرار محكمة النقض عدد 818 ونسخة لقرار محكمة النقض عدد 2/96 .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 07/10/2024 عرض فيها حول الدفع بخرق مقتضيات الفصل 59 من ق م م فقد دفعت المستأنفة بخرق تقرير السيد الخبير المنجز ابتدائيا لمقتضيات المادة 59 من ق م م دون ان تحدد المستأنفة ماهي أوجه خرق تقرير السيد الخبير لمقتضيات المادة 59 من ق م م فالفصل المذكور يلزم الخبير بالجواب المحدد الواضح على كل سؤال فني حددته المحكمة في حكمها التمهيدي مع منعه من الجواب على أي سؤال يخرج عن اختصاصه الفني أو خارج مهامه المحددة من طرف المحكمة التي عينته ومهمة الخبير المحددة بالحكم التمهيدي كانت هي تجديد الأشغال المنجزة من قبل الطاعنة في المشروع مع تحديد قيمة ما تم إنجازه وبيان ما إذا كانت المستأنفة قامت بسداد قيمة هذه الأشغال أم لا هذه النقط كاملة أجاب عنها السيد استفاضة حيث حدد الأشغال المنجزة تقنيا وحدد مبلغ المديونية في مبلغ 3.693.741,37 وحصر المبلغ الذي أدته شركة س.ا. لها في مبلغ 2.580.832,82 حسب الوثائق التي أدلت بها المستأنفة نفسها أي أنها تقر بهذه المبالغ المؤداة اقرارا قضائيا كما تقر في مقالها الاستئنافي بتعمدها عدم أداء باقي المستحققات لفائدة الطاعنة وهو أيضا اقرار قضائي بعلة وجود عيوب هذه عيوب لم تستطع اثباتها بعد زيارة السيد الخبير للمشروع و الموقع في حين نجد أن ما تعييه المستأنفة على تقرير السيد الخبير هو عدم احتساب أيام التأخير والغرامة الاتفاقية المحددة في حين أن ذلك مخالف أصلا لقرار المحكمة التمهيدي المحدد لمهام السيد الخبير بل مخالف أصلا لمقال المستأنفة الافتتاحي والذي حصر طلبه في التعويض عن العيوب فيما المطالبة بالتعويض عن تأخير الإنجاز هو مطلب جديد لا محل له من الاعراب في نازلة الحال ولم يسبق للمستأنفة طرحه خلال المرحلة الابتدائية وبالتالي فهو مطلب جديد لا ينبغي مناقشته استئنافيا مع العلم أن لا وجود لغرامات التأخير التي تدعي بها المستأنفة أصلا في كل وثائق المعاملة بين الطرفين وحول الدفع بسوء تطبيق مقتضيات الفصلين 553 و 573 من قانون الالتزامات والعقود بنت المحكمة الابتدائية رفضها لطلب شركة س.ا. بكون دعواها سقطت بالتقادم اعتمادا على مقتضيات الفصلين 553 و 573 من قانون التزامات والعقود الموجبين لبعث اخطار بالعيوب ووجوب تقديم دعوى الضمان داخل أجل السنة من تاريخ اكتشاف العيب وقد دفعت المستأنفة بعدم وجود محضر تسلّم مؤقت أو نهائي للأشغال وأن هذا الدفع مردود على المستأنفة ذلك أنها هي من كانت تتخلف في موعد يحدد لإنجاز محضر التسليم النهائي كما هو ثابت من خلال محضر المفوضة القضائية خديجة غالب المفوضة القضائية بدائرة المحكمة الابتدائية بالقنيطرة والمؤرخ في 2021/9/15 مع معابنتها أن جميع الأشغال انتهت وأن الشقق الخاصة بالمشروع مأهولة بالسكان وكذلك الفندق يشتغل باستقبال الزبناء وهذا ما يعني انتهاء جميع الأشغال بل وبداية استغلال باستقبال المستأنفة للمشروع ككل ثم ان وثائق الملف ومذكرات المستأنفة بل وحتى مقالها الاستئنافي كلها ووثائق تتضمن تاريخ حصولها على ما يسمى برخصة السكن أو رخصة استغلال المشروع permit d'habité والمؤرخة في 2 مارس 2021 هذه الرخصة لا تسلّم من السلطات المعنية الا بعد تقديم صاحب المشروع لوثائق تفيد نهاية جميع الأشغال موضوع رخصة البناء إذ لا يمكن للسلطات المحلية أن تمنح هذه الشهادة والأشغال لازالت جارية مما يؤكد أن جميع أشغال المشروع انتهت فعليا قبل مارس 2021 باعتراف المستأنفة لأن هي من أدلى بوثيقة رخصة السكن و من أدلى بوثيقة رخصة السكن ومن أدلى بوثيقة فهو قائل ثم ان محاضر الورش المرفقة بتقرير السيد الخبير والمتقالية في التاريخ ليس فيها أي تحفظ بخصوص عيوب أو ما شابه بل كلها تتحدث على استكمال الأشغال والبدء في الاستعمال لمختلف الاوراش المرتبطة بالعقد المبرم بين الطاعنة والمستأنفة ومنها أورايش الترخيص والكهرباء والتكييف وأن الواضح من وثيقة رخصة السكن الصادرة عن السلطات المحلية المختصة عدد 129/21 والمؤرخة في 2 مارس 2021 أن هذه الرخصة قد منحت بعد نهاية الأشغال وبناء على شهادة المطابقة المسلمة من طرف المهندس المعماري بتاريخ 2020/11/30 أي أن المهندس المعماري المكلف بالمشروع أكد على مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المرخصة ولدفت النحلمات وبناء على شهادة المهندس أصدرت السلطات المحلية المختصة ترخيصا باستغلال العمارات والفندق وهو ما وقفت عليه المفوضة

القضائية في محضر المعاينة مما يبين أن الأشغال فعليا انتهت وسلمت بل استغلت في بداية سنة 2021 وتماطل المستأنفة كان مقصودا لأنها حصلت على رخصة السكن وبدأت في استغلال العقار بل باعث الشقق للغير واستقبلت زبناء الفندق طيلة سنوات 2021 و 2022 و 2023 لتقدم مقالها بوجود عيوب سنة 2024 وهو ما يناقض المقتضيات القانونية والمحكمة الابتدائية كانت على صواب في ما ذهب إليه في تعليق حكمها ، ملتزمة رد جميع دفعوات المستأنفة لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم والقول بتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب .

أرفقت ب: نسخة من محضر المعاينة المنجز من قبل المفوضة القضائية ونسخة من رخصة السكن .

بناء على طلب المستأنفة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 21/10/2024 عرض فيها أن الخبير المنتدب لم يلتزم بالحياد في القيام بمهامه ذلك أنه أكد في تقريره بأن الأشغال تم إنجازها ب 100% في الوقت المحدد وعزز شهادته بصور لا تبين أي خلل أو ضرر رغم زيارته للشقق والفندق ومعاينته للأضرار ومخلفاتها ، كما أن السيد الخبير ربط نهاية الأشغال بتسلم التصاميم مختومة من طرف مكتب الدراسات والمهندس بدلا من شهادة تسليم مؤقتة لنهاية الأشغال مما يجعل تقرير الخبرة يتسم بعدم الموضوعية ويتعين استبعاده والأمر تمهيدا بخيرة مضادة وأن الدفع بتسلم الطاعنة لرخصة السكن لا يقوم مقام شهادة التسليم المؤقت للأشغال مختومة من طرف مهندس الدراسات التقنية ومراقب الأشغال ويتعين استبعاد الوثيقة المرفقة ورد الدفع وأنها يؤكد ما ضمن بمقالها الاستثنائي جملة وتفصيلا، ملتزمة الحكم وفق طلباتها المضمنة بمقاله الاستثنائي وتحميل الطرف المستأنف عليه كافة المصاريف.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 21/10/2024

تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 04/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بالأسباب المفصلة في مقالها الاستثنائي.

حيث إنه وبخصوص ما أثارته الطاعنة بعدم وجود أي محضر أو شهادة تثبت التسليم المؤقت و النهائي للأشغال المنجزة وبأن المستأنف عليها قد رفضت تسليم الأشغال للمهندس المكلف بالمشروع ومكتب الدراسات التقنية فهو مردود طالما أن الثابت من خلال المقال الافتتاحي والوثائق المدعمة له أن العلاقة التي تجمع بين الطرفين تتجلى في القيام بأشغال النجارة و الترصيص و الكهرباء وأن الثابت من خلال الوثائق أن الطاعنة قد تسلمت الأشغال المنجزة وأن الفندق موضوع الأشغال قد تم تشغيله و الشقق أيضا مشغلة من طرف الزبناء .

وحيث إن محضر المعاينة المنجز بتاريخ 15/3/2021 و الذي يمتنزه انتقل المفوض القضائي المكلف الى العنوان موضوع الاتفاق من أجل معاينة ورش الفندق و العمارات السكنية ومعاينة انتهاء الأشغال بها ومدى إتمامها و اكتمالها وأن المفوض المذكور ضمن المحضر أن الطاعنة وكذا مكتب الدراسات ومهندس المشروع ومكتب المراقبة لم يحضروا لعملية التسليم النهائي كما أن المفوض القضائي المذكور قد عاين أن الأشغال قد اكتملت بالإقامة بالكامل و الفندق يشغل باستقبال الزبناء و الشقق مؤهولة بالسكان.

وحيث إنه فضلا على ذلك كما هو ثابت من تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا أن التصاميم الأشغال المنجزة النهائية تم إنجازها و التأشير عليها من طرف مكتب الدراسات المنتدب لتتبع الأشغال وكذا مكتب المراقبة لفائدة المستأنف عليها وبالتالي فإن إنجاز هذه التصاميم يعتبر دليلا على انتهاء الأشغال و اكتمالها طالما أن هذه التصاميم يتم إنجازها بعد اكتمال كل الأشغال لتحديد الأشغال المنجزة بدقة ومطابقتها مع التصاميم الأصلية كما انها تحمل كل التغييرات و التعديلات التي يتم اعتمادها خلال فترة الانجاز .

ومن جهة ثانية فقد أشار السيد الخبير أن محاضر الاجتماعات و التي تقدمت بها المستأنفة و المستأنف عليها تؤكد أن نسبة تقدم الاشغال قد بلغت مستوى تشغيل وحدات المشروع سواء فيما يخص التزويد بالكهرباء و الماء الصالح للشرب و التكييف بالنسبة للمنزل او الشقق الأمر الذي يستفاد معه ان الاشغال قد اكتملت .

وحيث إن الطاعنة من جهة أخرى قد أسست مطالبها من اجل التعويض على العيوب التي شابت الاشغال المنجزة من طرف المستأنف عليها والتي أثبتتها بمقتضى محضر معاينة منجز بتاريخ 3/12/2021 في حين لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يثبت توجيه أي رسالة احتجاج بخصوص الاشغال المتعلقة بها و العيوب المتكشفة من طرفها الى المستأنف عليها داخل الآجال المنصوص عليها قانونا في هذا الإطار خاصة وأن اكتشاف العيوب حسب ما جاء في ادعاءها جاء لاحقا للتسليم وأن تمسكها بالقرار الصادر عن محكمة النقض في هذا الإطار مردود في غياب ما يثبت أية مفاوضات بين الطرفين حول إصلاح العيوب بعد التسليم .

وحيث إنه فضلا على من ذكر و بغض النظر عن المقتضيات القانونية المتعلقة برفع الدعاوى داخل الأجال و المقتضيات المنصوص عليها في الفصول 553 و 573 ق ل ع أعلاه فإن وثائق الملف تؤكد أن الاشغال قد سلمت للطاعنة وتصرفت في الفندق و كذا الشقق بالاستغلال و البيع وهي الأمور التي لا تنازع فيها وأن التصاميم المنجزة النهائية المؤشر عليها من طرف مكتب الدراسات تؤكد انتهاء الاشغال ومطابقتها للتصاميم الأصلية وأيضا محاضر الاجتماع التي تؤكد أن نسبة الاشغال قد بلغت مستوى تشغيل وحدات المشروع فيما يخص التزويد بالكهرباء و الماء الصالح للشرب و التكييف وهو ما تدعمه رخصة استغلال المشروع المسلمة من طرف السلطات المختصة وغير المنازع فيها بطرق الطعن المقررة قانونا أما بخصوص تمسك الطاعنة بالمطالبة بالتعويض عن التأخير فلا مبرر لمناقشته طالما أن الأمر يتعلق بطلب جديد لم يسبق التقدم به ابتدائيا ولم يسبق مناقشته أما بخصوص ما عابته الطاعنة على تقرير الخبرة فيبقى غير مبرر طالما أن الخبير المعين ابتدائيا قد أنجز المهمة وفقا للنقط المحددة له في الحكم التمهيدي . وجاء تقريره مستوفيا لكافة شروطه الشكلية و الموضوعية ومن جهة ثانية فإن تسلم الطاعنة الاشغال و التصرف منها بالاستغلال سواء لفائتها أو لفائدة الغير وفي غياب ما يثبت الخسائر موضوع الدعوى أو تحديد قيمتها بعد إصلاحها الأمر الذي يبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين معه التصريح برد الاستئناف وبتأييده .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .