

Garantie légale des défauts de la chose vendue : interruption du délai biennal applicable à l'ascenseur en tant qu'immeuble par destination (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 35026	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 6
Date de décision 07/01/2021	N° de dossier 2019/1/3/2015	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Vente immobilière, Vente, Protection du consommateur, Obligation de motivation, Notification des défauts, Motivation des décisions de justice, Interruption du délai de garantie, Immeuble par destination, Garantie légale des défauts, Délai de garantie biennal, Délai de garantie, Défaut de réponse à moyen, Défaut de motivation, Cassation, Ascenseur	
Base légale Article(s) : 65 - Loi n°31-08 édictant les mesures de protection du consommateur		Source Non publiée	

Résumé en français

L'ascenseur installé dans un immeuble et affecté à son service constitue un immeuble par destination. Par conséquent, la vente et l'installation d'un tel équipement peuvent relever du régime de la garantie des vices affectant la vente d'immeubles prévu par l'article 65 de la loi n° 31-08 édictant des mesures de protection du consommateur, lequel institue un délai de garantie de deux ans.

Le délai biennal de garantie prévu par l'article 65 précité est susceptible d'être interrompu. Tel peut être le cas lorsque l'acquéreur notifie au vendeur l'existence de pannes répétées affectant le bien vendu par des correspondances réitérées.

Encourt la cassation pour défaut de motivation assimilable à son absence, l'arrêt d'appel qui, bien que constatant qu'une partie invoquait l'interruption du délai de garantie de deux ans en raison des notifications des défauts au vendeur, omet de répondre à ce moyen. Le juge du fond est tenu de répondre aux conclusions des parties, surtout lorsque le moyen soulevé est de nature à avoir une incidence sur la solution du litige.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن الطالب زهير (ف. ف.) تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك الشقة الكائنة بعنوانه أعلاه واتفق مع المدعى عليها شركة (ل. ط. م.) المطلوبة - على بيع وتركيب مصعد بالعمارة التي تتواجد به الشقة المذكورة مع مراعاة مجموعة من الشروط والمواصفات المضمنة بمقتراح الاثمان رقم HN.16.2-405 مقابل مبلغ قدره 393.600 درهم عن البيع والتركيب حازت منه مبلغ 300.000 درهم بعد التركيب إلا أنه بعد استعمال المصعد بدأت الأعطاب والاختلالات تظهر نتج عنها تعطيل المصعد أكثر من مرة مما اضطره إلى مطالبتها بإصلاح تلك العيوب إلا أنه بالرغم من ذلك ظل المصعد في حالة عطل باستمرار، خالصا إلى أن المدعى عليها لم تحترم الشروط والمواصفات المتفق عليها في المبيع، وباعتبار المصعد عقارا بالتخصيص طبق عليه مقتضيات المادة 65 من القانون رقم 31.08 المتعلق بتحديد تدابير حماية المستهلك والتي حددت أجل ضمان عيوب بيع العقار في سنتين الذي تم قطعه أكثر من مرة بموجب المراسلات الموجهة للمدعى عليها، فإنه يلتزم أساسا الحكم بفسخ البيع المبرم بينه والمدعى عليها والحكم عليها بإرجاعها له المبلغ المؤدى وقدره 300.000 درهم مع تعويض قدره 20.000 درهما، واحتياطيا إجراء خبرة تقنية على المصعد المبيع والمركب من طرف المدعى عليها بالعنوان أعلاه وحفظ حقه في الادلاء بمستنتاجاته بعدها.

وبعد إدلاء المدعي بمقال إصلاحي رام إلى إصلاح مقال الدعوى بجعل عنوان المدعى عليها هو الكائن بالرقم 12 زنقة بولمان بوركون الشقة 8 الطابق الأرضي الدار البيضاء، أدلت المدعى عليها بمذكرة جواب مع مقال المضاد تروم الأولى رفض الطلب فيما يروم الثاني الحكم على المدعى عليه فرعيا بأدائه للمدعية فرعية الباقية للثمن بمبلغ 96.800 درهما وتعويض قدره 20.000 درهما. وبعد التعقيب وتامم الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بعدم قبول الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل بأداء المدعي أصليا للمدعى عليها أصليا مبلغ 96.800 درهما مع الاكراه البدني ورفض باقي الطلبات. أيدته محكمة الاستئناف التجارية بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض. في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الفريدة: حيث ينعي الطاعن على القرار انعدام التعليل المستمد من استبعاد المحكمة لدفع قانوني جدي دون الجواب عليه، ذلك أن التعليل الذي ساقته المحكمة واعتمدته أساسا لقرارها لم يجب على تمسكه المتخذ من كون أنه وحتى على فرض اعتبار شهادة التسليم المؤرخة في 2016/7/5 هي الموجبة لاحتساب أجل دعوى الضمان، فإن الأجل المحتج به قد تم قطعه لأكثر من مرة بموجب الاشعار بالعيب من جانبه والالتزام بالتدخل لرفع العيب من جانب المطلوبة والمعتبر التزاما مرتبا لآثاره وموجبا للفسخ وارجاع الثمن في حال عدم (و) به مكتفية بالقول بأن الطلب لم يقدم داخل أجل سنتين، مما يجعل القرار منعدهم التعليل وتعين نقضه.

حيث تمسك الطالب بكون المصعد هو عقار بالتخصيص طالما رصد الخدمة هذا العقار، تنطبق عليه مقتضيات المادة 65 من القانون 31.08 المتعلق بتحديد تدابير حماية المستهلك والتي حددت أجل ضمان عيوب بيع العقار في سنتين، وأن هذا الاجل قد قطع أكثر من مرة بموجب الأعطاب المتكررة والمراسلات الموجهة للمطلوبة بخصوصها، والمحكمة مصدرية القرار المطعون فيه التي ضمننت صلب قرارها التمسك المذكور لم تجب عنه على الرغم مما قد يكون لذلك من تأثير على قضائها، فجاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه مع إحالة الملف على نفس المحكمة مصدرته للبت فيه، وهي مشكلة من هيئة أخرى طبقا للقانون، مع جعل المصاريف على المطلوبة.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا والمستشارين السادة محمد كرام مقررا ومحمد القادري ومحمد رمزي وحسن سرار أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد رشيد بناني، وبمساعدة كاتب الضبط السيد نبيل القبلي.