

**Ruine d'un bâtiment : la
responsabilité de l'ancien
propriétaire-constructeur relève
du régime de la faute délictuelle
(Cass. civ. 2016)**

Identification			
Ref 15573	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 192
Date de décision 08/03/2016	N° de dossier 2015/3/1/1117	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés مسؤولية مالك البناء, Mauvaise application de la loi, Qualification juridique des faits, Qualité de propriétaire, Responsabilité du constructeur, Responsabilité du fait de la ruine du bâtiment, Transfert de propriété, Vice de construction, انهيار البناء, Faute personnelle du vendeur-constructeur, تعطيل الحكم, تكييف قانوني, تهدم جزئي, خطأ, سبب مباشر, سوء تطبيق القانون, عيب في البناء, مسؤولية شخصية, تقصيرية, تفويت العقار, Distinction entre la responsabilité du fait des choses et la responsabilité pour faute	
Base légale Article(s) : 78 - 89 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 3 - 345 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Recueil des arrêts de la Cour de Cassation en matière civile Page : 27	

Résumé en français

La responsabilité du fait de la ruine d'un bâtiment, édictée par l'article 89 du Dahir des obligations et contrats, pèse exclusivement sur la personne ayant la qualité de propriétaire au moment du sinistre. Elle ne saurait être étendue au vendeur-constructeur qui a déjà transféré la propriété du bien.

Commet donc une erreur d'application de la loi la cour d'appel qui retient la responsabilité de l'ancien propriétaire sur ce fondement spécifique.

La Cour de cassation précise qu'il incombait aux juges du fond d'examiner la cause du dommage sous l'angle d'une éventuelle faute du vendeur, en sa qualité de constructeur, sur le terrain de la responsabilité délictuelle de droit commun prévue à l'article 78 du même dahir.

Résumé en arabe

المسؤولية المدنية المترتبة عن تهدم البناء، المنصوص عليها في الفصل 89 من قانون الالتزامات والعقود، مناطها صفة المالك وقت وقوع الضرر، وهي بذلك تقتصر عليه دون غيره.

وعليه، فإن هذه المسؤولية الخاصة تنتفي عن البائع بمجرد انتقال الملكية إلى الغير. غير أن ذلك لا يمنع من مساءلته، باعتباره بائعاً أو مشيداً للبناء، على أساس القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية القائمة على الخطأ الشخصي واجب الإثبات طبقاً للفصل 78 من نفس القانون.

لذلك، فإن المحكمة التي تؤسس قضاءها على الفصل 89 لمساءلة البائع الذي لم يعد مالكا، دون أن تبحث في مدى قيام خطأ في جانبه سبب ضرراً للغير، تكون قد أخطأت في تطبيق القانون وعللت قرارها تعليلاً فاسداً يعرضه للنقض.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعوف فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2014/07/24 تحت عدد 6297 في الملف المدني رقم 2013/5692 أن ورثة سفيان (م) وهو محمد (م) ويامنة (م) ادعيا أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه بتاريخ 5 يوليوز 2008 وأثناء تواجد ابنهما سفيان بسطح العمارة من أجل اللعب مع مجموعة من الأطفال بينما هو جالس بجانب حائط عمود التهوية سقطت فوق رأسه وجسده مجموعة من قطع أجور التهوية أصبح معها غير قادر على الحركة نقل على إثر ذلك إلى المستشفى حيث توفي هناك من جراء الحادث. وبعد التشريح الطبي للجنة، تبين أن الوفاة نتجت عن كسر في العمود الفقري مع تمزق التحريف الصدري وكسر الحوض وانقطاع الكلية اليسرى نتيجة سقوط الياجور فوق جسده وأنهما تعرضا لأضرار معنوية تتمثل في فقدان ابنهما وأن الشركة المدنية العقارية (ش. م. ع.) التي فوتت الشقة للمدعي الأول الذي يقطن ما بعنوانه مسؤولة عن هذه الأضرار باعتبارها هي التي أنجزت البناء والمشروع برمته وأن تهدم وسقوط جزء من البناء يحمل الشركة كامل المسؤولية عن الحادث والتمساً بالحكم عليها بأدائها لهما مبلغ 25.000 درهم لكل واحد منهما.

أجابت المدعى عليها أن الشهود المستمع إليهم بمحضر الضابطة القضائية أكدوا أن الضحية سقط من حبل الغسيل الممتد ما بين التهويتين في العمارة كان يتسلقه مع مجموعة من الأطفال وأن الخطأ يعزى إليه لا للمدعى عليها. وبعد تبادل الردود وتامم الإجراءات، قضت المحكمة برفض الطلب بعلّة أن الشهود المستمع إليهم بمحضر الضابطة القضائية أكدوا أن الضحية كان يتسلق حبل الغسيل الرابط بين التهويتين بالإقامة.

استأنفه المدعيان بناء على أن الحكم المستأنف اعتمد محضر الضابطة القضائية، والحال أن جميع الشهود المستمع إليهم أكدوا أنهم لم يكونوا متواجدين بمكان الحادث أثناء وقوعه و لم يشر إلى التشريح الطبي الذي أكد أن الوفاة كانت نتيجة كسر في العمود الفقري وكسر في الحوض وانقطاع الكلية اليسرى وتمزق التجويف الصدري نتيجة سقوط الآجور فوق جسد الهالك وأن مسؤولية المستأنف عليها ثابتة بحكم أنها هي مالكة المشروع وهي من قامت ببنائه. وبعد جواب المستأنف عليها الرامي للتأييد، قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعيين مبلغ 40.000 درهم كتعويض إجمالي مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم وهو القرار موضوع الطعن بالنقض.

وحيث إن من جملة ما تعيبه الطاعنة على القرار ضعف التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه استند في حثياته على مقتضيات الفصل 89 من ق.ل.ع الذي ينص على مسؤولية مالك البناء عن الضرر الذي يحدثه انهياره أو تدمره الجزئي إذا وقع بسبب القدم أو عدم الصيانة وعيب في البناء والطاعنة لم تعد مالكة للبناء لأنها فوتته للغير الذي أصبح هو المسؤول عن الصيانة بعد تفويت الملك إليه مما يجعل حكمها ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا صحيحا وإلا كان باطلا عملا بمقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وأن المحكمة ملزمة بتقصي التكييف القانوني للدعوى وتطبيق القانون السليم عملا بمقتضيات الفصل 3 من ق.م.م وأن من بين أهم مقتضيات القانونية التي توطر المسؤولية التصديرية مقتضيات الفصل 78 من ق.ل.ع الذي ينص على أنه: كل شخص مسؤول عن الضرر المعنوي أو المادي الذي أحدثه، لا بفعله فقط ولكن بخطأه أيضا، وذلك عندما يثبت أن هذا الخطأ هو السبب المباشر في ذلك الضرر، وأن مقتضيات الفصل 89 من ق.ل.ع يخص مالك البناء دون غيره. ولما كان البين من مستندات القضية والأدلة المعروضة أمام قضاة الموضوع أن الطالبة فوتت العقار الذي يوجد به الجزء الذي سقطت منه مجموعة من الآجور المتسبب في الحادث، ولم تعد مالكة له، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أسست مسؤولية الطاعنة على مقتضيات الفصل 89 من ق.ل.ع ولم تبحث عن الأساس القانوني وفق القواعد العامة التي تحدد مسؤولية كل شخص عن الخطأ الذي ارتكبه وسبب ضررا للغير فإنها أساءت تطبيق القانون، ف جاء بذلك قرارها معللا تعليلا سيئا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد الحنافي المساعدي رئيسا والمستشارين السادة: أمينة زياد مقررة، سمية يعقوبي خبيزة، عبد الهادي الأمين، مصطفى بركاشة أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.