

Vente immobilière - Garantie des vices cachés : la connaissance des défauts est présumée pour le promoteur vendeur et l'action se prescrit par deux ans (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44158	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 610/1
Date de décision 20210923	N° de dossier 2020/3/3/640	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Vente immobilière, Vendeur professionnel, Réparation du Préjudice, Rejet, Protection du consommateur, Promoteur immobilier, Présomption de connaissance des vices, Prescription, Mauvaise foi, Garantie des vices cachés, Dommages-intérêts, Délai de prescription	
Base légale Article(s) : 556 - 573 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 65 - Dahir n° 1-11-03 du 14 rabii I 1432 (18 février 2011) portant promulgation de la loi n° 31-08 édictant des mesures de protection du consommateur		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant relevé que l'action en garantie des vices cachés a été intentée par l'acquéreur d'un bien immobilier dans un délai de deux ans à compter de la délivrance, une cour d'appel retient à bon droit que cette action est recevable, en application des dispositions de l'article 65 de la loi n° 31-08 sur la protection du consommateur, qui dérogent au délai de prescription d'un an prévu par l'article 573 du Dahir des obligations et des contrats. C'est également à bon droit que, se fondant sur l'article 556 du même dahir, elle condamne le promoteur immobilier, en sa qualité de vendeur professionnel présumé connaître les vices de la chose vendue, à verser des dommages-intérêts à l'acquéreur en réparation du préjudice subi.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/610، الصادر بتاريخ 2021/09/23 في الملف التجاري عدد 2020/3/3/640

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/02/13 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ نور الدين (ع.) والرامي إلى نقض القرار رقم 2757 الصادر بتاريخ 2019/06/11 في الملف عدد 2019/8202/1082 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء .

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف .

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2021/07/15.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/09/23.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد القادري والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المدولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة مونية (ب.) تقدمت بمقال لتجارية البيضاء ، عرضت فيه، أنها اشترت من الطالبة (ع. ل.) الشقة المتواجدة بالطابق السابع من العمارة الكائنة ب(....) ذي الرسم العقاري عدد 01/118430 بمقتضى عقد رسمي مسجل بتاريخ 2016/07/21 وتسلمتها في شهر أكتوبر 2016، وأنها بتاريخ 2017/05/09 ظهرت عليها عيوب خفية، تمثلت في تسرب المياه بشكل مفرط من القنوات المرصصة داخل الشقة وعلى مستوى سقفها، بشكل أضر بجدرانها والاثاث الموجود بها، وأثبتت ذلك بمعاينة قام بها الخبير يوسف (ف.) الذي خلص في تقريره إلى وجود عيوب تجعل الشقة غير صالحة للانتفاع بها فيما أعدت له ومفتقرة إلى المواصفات التي صرحت بها المدعى عليها، ملتزمة الحكم لها بتعويض مسبق قدره 5000,00 درهم وإجراء خبرة لتحديد جميع العيوب الموجودة بالشقة وقيمة الضرر الناتجة عنها وحفظ حقها في الادلاء بمطالبها النهائية، فأصدرت المحكمة التجارية حكما عارضا قضى باختصاصها نوعيا للبت في القضية ايد استئنافا ، ثم أصدرت حكما تمهيدا بإجراء خبرة انجزها الخبير علي (ع. ك.) وعقب عليها الطرفان، فأصدرت حكما القطعي القاضي بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 50.000,00 درهم تعويضا عن الضرر ورفض باقي الطلبات، أيد استئنافا بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق القانون بحرق الفصل الأول من ق م م وخرق قاعدة مسطرية، بدعوى أن المحكمة مصدرته سايرت الحكم الابتدائي فيما قضى به من قبول دعوى المطلوبة مع أن مقالها الافتتاحي مختل شكلا إذ ورد فيه أن هذه الأخيرة تقدمت بدعواها بصفة شخصية والحال أن الجهة المؤهلة قانونا لتمثيلها هو اتحاد الملاك وأن التقاضي بصفة شخصية يتطلب الحصول على الإذن من طرف الجمعية العمومية، سيما وأن المطلوبة تطالب بإصلاح الأجزاء المفردة والمشاركة في العمارة، وأن المحكمة التي قبلت الدعوى رغم ما ذكر يكون قرارها مشوبا بعيب خرق القانون، مما يتعين معه التصريح بنقضه.

لكن حيث إن النعي موضوع الوسيلة لم يسبق إثارته أمام المحكمة مصدره القرار المطعون فيه وأن إثارته أول مرة أمام محكمة النقض

غير مقبولة لاختلاط الواقع فيه بالقانون والوسيلة غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق القانون بخرق الفصلين 399 و 573 من ق ل ع وخرق قاعدة مسطرية وعدم الإرتكاز على أساس قانوني، بدعوى أن المحكمة مصدرته ردت تمسكها بسقوط حق ممارسة دعوى العيوب لمرور الأجل المحدد لها بتعليل جاء فيه " أنه بخصوص السبب المستمد من خرق الفصل 573 من ق ل ع بدعوى أن الشقة سلمت للمستأنف عليها بتاريخ 2016/07/21 ولم تتقدم بالدعوى إلا بتاريخ 2017/07/25 يبقى مردودا لأن الثابت من عقد البيع أن تاريخ 2016/06/21 المحتج به هو تاريخ أداء واجبات التسجيل عن العقد وأن المستأنف عليها تمسكت في طلبها بأن تاريخ تسليم الشقة كان في أكتوبر 2016 أي بتاريخ لاحق لتاريخ إبرام العقد وان المستأنفة بصفتها البائعة هي التي يقع على عاتقها إثبات أن المستأنف عليها تسلمت الشقة بمجرد توقيع البيع"، والحال أنه وحسب الفصل 399 من ق ل ع فإن إثبات الالتزام على مدعيه، وبالنسبة للنازلة فإن المطلوبة هي من ادعت تسليم الشقة المدعى فيها خلال شهر أكتوبر 2016 وبالتالي كان على المحكمة أن تحملها إثبات ذلك لا أن تقلب عبء الإثبات على الطالبة وتحملها إثبات أن المطلوبة تسلمت الشقة عند توقيع العقد، ويتضح مما سلف أنها (المحكمة) لم تطلع جيدا على أوراق الملف ومعطياته وأسست قضاءها على ما أثارته المطلوبة، مع أن عقد بيع الشقة ينص على أن هذه الأخيرة تصبح مالكة للشقة ابتداء من تاريخ توقيع عقد البيع النهائي وتسجيله لدى المصالح المختصة، والذي لم تتقيد به المحكمة، واعتبارا لكون تاريخ التسليم كان يوم 2016/07/21 والدعوى أقيمت بتاريخ 2017/07/25، أي خارج أجل 365 يوا المنصوص عليه في الفصل 573 من ق ل ع ، وفي غياب إنذار المطلوبة للطالبة بوجود عيوب بالشقة المباعة فإن الدعوى الحالية سقطت بالتقادم عملا بالنص الأخير، والمحكمة التي ذهب خلاف ذلك تكون قد خرقت المقتضيين المحتج بخرقهما، مما يتعين التصريح بنقض قرارها .

لكن حيث أن الفقرة الثالثة من المادة 65 من القانون رقم 31.08 المنظم لحماية المستهلك نصت على انه " خلافا لأحكام المواد 573 و 553 من الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 اغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود ، كل دعوى ناشئة عن العيوب الموجبة للضمان أو من خلل المبيع من الصفات الموعود بها يجب أن ترفع في الآجال الآتية، وإلا سقطت.

– بالنسبة إلى العقارات، خلال سنتين بعد التسلم.

– بالنسبة إلى الأشياء المنقولة خلال سنة بعد التسليم.

ولا يسوغ تقصير هذه الآجال باتفاق المتعاقدين.

ولما كان هذا المقتضى هو الواجب التطبيق فإنه وحتى على فرض أن تاريخ التسليم كان هو 2016/07/21 فإن دعوى الطالبة التي أقيمت بتاريخ 2017/07/25 تكون قد قدمت داخل اجل السنتين المحدد قانونا وهذا التعليل المبني على علة قانونية محضة يقوم مقال التعليل المنتقد والوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثالثة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق القانون بخرق مقتضيات الفصول 230 و 552 و 532 من ق ل ع وعدم الارتكاز على أساس قانون سليم ونقصان التعليل المعد بمثابة انعدامه، بدعوى أن المحكمة مصدرته سايرت الحكم الابتدائي بخصوص ما جاء في تعليقه حول الخبرة المنجزة من طرف علي (ع. ك.)، التي طعن في الطالبة بسبب عدم تقيد الخبير بالنقط المحددة له في الحكم التمهيدي القاضي بإجرائها. ذلك انه لم يعتمد المعايير التقنية والهندسية للوصول إلى النتيجة المرجوة بل أن ما سطره في تقريره واعتبره تعويضاً عن قيمة الإصلاحات جاء بشكل تقديري واحتمالي ودون ذكر الأسباب التي أدت إلى تلك العيوب وإنما ساير فقط ادعاءات المطلوبة، والحال أن ما توصل إليه لا يتعلق بعيوب خفية ولا بأضرار لاحقة بالشقة المدعى فيها، وإنما هي إصلاحات روتينية تتطلبها مدة الاستغلال، وحتى ما

توصل إليه الخبير يصب في هذا الاتجاه إذ ذكر في تقريره " العيوب تتجلى في أرضية الشرفات التي لم تنجز أشغالها بإتقان لا من حيث التبليط الذي يفقد للجودة خصوصا بالنسبة لهاته البناءات التي تعد من النوع الممتاز ولا من حيث القيام بوضعه على الوجه المطلوب ليتسنى له صرف المياه على وجه السرعة اتجاه البالوعة المخصصة لها، وبعض التصدعات على مستوى الحيطان الخارجية للشقة همت الطلاء الاسمنتي" وأن ما خلص إليه الخبير لا يرقى إلى العيوب الموجبة للتعويض، وأن التشققات التي حدثت بالبنية راجعة أساسا إلى الإصلاحات الروتينية ولم تكن موجودة عند البيع والتالي فهي لا تخضع للفصل 532 من ق ل ع، كما أنها ليست من العيوب الخفية بل هي ترى بالعين المجردة، وذلك فإن القرار قد خرق المقتضيات المحتج بخرقها، مما يتعين معه التصريح بنقضه.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وللد على ما عابته الطالبة على تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا لم تعتمد تعليل الحكم الابتدائي وانما أتت بتعليلها الخاص جاء فيه " إن ما عابته الطاعنة على تقرير الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية بدعوى أن الخبير لم يحدد الأسس التي اعتمد عليها لتحديد التعويض وأنه اعتمد فقط على الخبرة، المنجزة من طرف الخبير يوسف (ف). إضافة إلى أنه لم يحدد سبب العيوب يبقى مردودا ذلك أن الخبير قد انتقل إلى الشقة موضوع النزاع وعابن العيوب الظاهرة بها والمتمثلة في عدم إنجاز أرضية الشرفات بإتقان وبعض التصدعات على مستوى الحيطان الخارجية للشقة وأن التعويض الذي حدده في مبلغ 50.000,00 درهم واعتمده المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه يبقى مناسبا بالنظر لطبيعة وحجم العيوب التي ظهرت بالشقة وما تتطلبه من مصاريف ونفقات قصد إصلاحها خصوصا بالنسبة لشقة يبلغ ثمنها كما هو محدد في عقد البيع 1844925,00 درهما إضافة إلى الضرر اللاحق بالمستأنف عليها نتيجة حرمانها من المزايا التي كان لها الحق في أن تعول عليها بحسب ما أعدت له الشقة" والنعي باعتماد القرار المطعون فيه لتعليل الحكم الابتدائي خلاف الواقع، وتعليل المحكمة هذا أبرزت فيه العناصر التي اعتمدها الخبير لتبرير التعويض المحدد كأساس لجبر الضرر الحاصل للمطلوبة، من جراء عيوب المبيع، والطالبة لم تنتقد بهذا الخصوص والكافي لإقامة القرار في هذا الشأن والوسيلة على غير أساس عدا ما هو خلاف الواقع فهو غير مقبول.

في شأن الوسيلة الرابعة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصل 556 من ق ل ع وخرق قاعدة مسطرية وعدم الارتكاز على أساس قانوني بدعوى أنه ورد في تعليقه ".... وأن العيوب التي وقف عليها الخبير هي من جملة العيوب الخفية غير الظاهرة والتي لا يمكن للشخص العادي التحقق من وجودها بالعين المجردة بل لا بد من الاستعانة بذوي الخبرة وبذلك لا يمكن التمسك بأن المستأنف عليها قبلت الشقة على حالتها هذا إضافة إلى أن الفصل 556 من ق ل ع يعطي للمشتري الحق في التعويض إذا كان البائع يعلم عيوب المبيع أو يعلم خلوه من الصفات التي وعد بها ولم يصرح بانه يبيع بغير ضمان ويفترض هذا العلم موجودا دائما إذا كان البائع تاجرا أو صانعا" والحال أن الحق في التعويض لا يكون إلا إذا كان البائع يعلم بعيوب المبيع أو خلوه من الصفات التي بها أو صرح بعدم وجودها أما في حالة ظهور العيب بعد البيع وكانت تجهله عن حسن نية فلا تعويض، وأنه في نازلة الحال فإن الخبير المعين ابتدائيا لم يثبت أن العيوب الموجودة بالشقة هي تحت مسؤولية الطالبة أو أنها كانت عالمة بها، بل أن تلك العيوب ناتجة عن أسباب روتينية خارجية لا علاقة للطالبة بها، وأنه حتى على فرض ثبوت المسؤولية فإن أحكام الفصل 556 من ق ل ع، يعطي فقط الخيار للمشتري بين الفسخ أو استرداد الثمن دون الحق في التعويض، وأن مناط الدعوى الحالية ليس لا الفسخ ولا استرداد الثمن إنما أداء قيمة إصلاحات، وبذلك تكون المطلوبة غير محقة في أي تعويض عملا بالمقتضى الأخير والانتفاء الشروط الثلاثة المنصوص عليها في الفقرات (أ) - (ب) و (ج) من نفس المقتضى والمحكمة بما ذهب إليه تكون قد خرقتة ، مما يتعين التصريح بنقض قرارها.

لكن حيث أوردت المحكمة ضمن تعليل قرارها المطعون فيه " أنه بخصوص السبب المستمد من خرق الفصل 77 من ق ل ع بدعوى أن المستأنفة لم ترتكب أي خطأ وأن العيوب التي ظهرت بالشقة كانت نتيجة الإصلاحات والتغييرات التي قامت بها المستأنف عليها يبقى مردودا لأن الثابت من تقرير الخبرة أن العيوب اللاحقة بالشقة هي من العيوب الخفية التي تعطي للمستأنف عليها الحق في التعويض المقرر بمقتضى الفصل 556 من نفس القانون دون حاجة لإثبات عناصر المسؤولية التي تقوم على الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما وان المستأنف لم تثبت بمقبول أن الأضرار اللاحقة بالشقة كانت نتيجة إصلاحات وتغييرات قامت بها المستأنف عليها" وهو تعليل طبقت فيه صحيح أحكام الفقرة الثانية من الفصل 556 من ق ل ع الناصة " وللمشتري الحق في التعويض:

1 - إذا كان البائع يعلم عيوب المبيع أو يعلم خلوه من الصفات التي وعد بها، ولم يصرح بأنه يبيع بغير ضمان، ويفترض هذا العلم موجودا دائما إذا كان البائع تاجرا أو صانعا ، وباع منتجات الحرفة التي يباشرها " طالما انه ثبت لها من واقع الملف أن الطالبة تنشط في ميدان البناء فافتترضت فيها العلم بالعيوب المدعى فيها وقضت عليها بالتعويض وفق ما يقتضيه النص القانوني المنوه عنه الواجب التطبيق في النازلة باعتباره نصا يؤطر التعويض عن عيوب المبيع وليس الفصل 77 من ق ل ع المتمسك به، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.