

Vente immobilière : la clause contractuelle exonérant le vendeur professionnel de la garantie des vices est sans effet au regard des dispositions d'ordre public de la loi sur la protection du consommateur (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64713	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4996
Date de décision 20221110	N° de dossier 2021/8201/3104	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Vente, Civil	Mots clés Vente immobilière, Protection du consommateur, Promoteur immobilier, Ordre public de protection, Garantie des vices cachés, Expertise judiciaire, Défauts de construction, Confirmation du jugement, Compétence territoriale, Clause de non-garantie		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'action en garantie des vices affectant un immeuble vendu par un promoteur immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une clause d'exclusion de garantie et l'étendue de l'obligation du vendeur. Le tribunal de commerce avait condamné le vendeur à indemniser les acquéreurs pour les malfaçons constatées. L'appelant soulevait l'incompétence territoriale et matérielle de la juridiction commerciale, le caractère non garanti des vices au regard de l'article 549 du dahir des obligations et des contrats, ainsi que l'application de la clause d'exclusion. La cour écarte les exceptions d'incompétence, retenant que l'acquéreur non commerçant dispose d'une option de juridiction et que la compétence territoriale est établie au lieu du siège social effectif du vendeur. Sur le fond, elle juge que la clause d'exclusion de garantie est nulle en application des dispositions protectrices du droit de la consommation qui imposent le respect de la garantie légale. La cour retient en outre, au visa de l'article 549 du dahir des obligations et des contrats, que le vendeur est tenu de garantir non seulement les vices rendant la chose impropre à son usage, mais également l'existence des qualités promises ou stipulées par l'acquéreur, dont l'absence est établie par l'expertise judiciaire. Rejetant également l'appel incident des acquéreurs qui contestaient le montant de l'indemnisation, la cour confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ا. ب.) بواسطة محاميها بمقال استئنائي مؤدى عنه بتاريخ 26/04/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 1269 بتاريخ 15/03/2021 في الملف عدد 3868/8232/2020، القاضي بأدائها لفائدة المدعيان مبلغ 156.200,00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 15.000,00 درهم وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات .

كما تقدم سندس (ح.) وعمر (ق.) باستئناف فرعي بجلسة 30/12/2021 يستأنف بمقتضاه فرعا الحكم المذكور .

في الشكل :

سبق البث بقبول الإستئنافين الأصلي والفرعي بمقتضى القرار التمهيدي الصادر في النازلة بتاريخ 03/03/2021 .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن سندس (ح.) وعمر (ق.) تقدما بواسطة محاميهما بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه بتاريخ 24/11/2020 عرضا من خلاله، أنهما أبرما مع المدعى عليها عقدا لشراء عقار (فيلا) ذات الرسم العقاري رقم 38/126322 للملك المسمى "(ب.)"، في إطار بناء مشروع المركب السكني "(ب.ف.)"، الكائنة بإقامة [العنوان]، الصخيرات تمارة ، مع شركة (ا. ب.)، وذلك مقابل مبلغ إجمالي قدره 6.700.000 درهم . إلا أنهما تفاجئا بعد تسليمهما مفاتيح الفيلا بوجود عدة إختلالات و عيوب ظاهرة و خفية مست بناء أشغال الفيلا ومن جملتها : التأخيرات المتكررة أثناء انجاز إشغال البناء وضعف جودة بعض الأشغال ووجود إختلالات وأعطاب كثيرة إضافة لعدم تفعيل الملاحظات والتحفظات المثارة من قبلها أثناء معانيتها لأشغال الفيلا المنجزة ، وعدم احترام الموعد الزمني المحدد مسبقا للتسليم. وسبق لهما أن اشعرا المدعى عليها بجميع تلك الإختلالات التي شابت الأشغال بواسطة مجموعة من الإنذارات و رسائل التذكير عن طريق المفوض القضائي دون جدوى، مما اضطرهم إلى استصدار حكم قضائي بتاريخ 18/09/2020 في الملف رقم 2020/8103/1665 عدد 1665 قضي بانتداب الخبير محمد (ح.) للوقوف على الإختلالات ، وهو المحضر المنجز من طرفه بتاريخ: 14/10/2020 ، ملتصان الحكم على المدعى عليها تعويضا عن الأضرار و الخسائر الناتجة عن العيوب العالقة بالعقار موضوع النزاع قدره (156.200,00 درهم) حسب ما هو مسطر بتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد (ح.)، وبتعويض قدره 20.000,00 درهم مع غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر . وأرفق المقال بنسخة من عقد شراء ومحضر معاينة وصور فوتوغرافية للفيلا ونسخة تقرير خبرة ونسخة تبليغ حكم مع محضره .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/03/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة الحكم عدم مصادفته للصواب فيما قضى به، لأنه صدر في حقها غيابيا ويبقى من حقها إثارة الدفع بعدم الإختصاص النوعي والمطلي ، باعتبار أن المقر الإجتماعي للعارضة بفاس وإن الإختصاص يعود للمحكمة المذكورة ، كما تعيب الحكم

خرق الفصل 549 من ق.ل.ع ، لأن المحكمة مصدرته اعتمدت على خبرة غير حضورية ، وبأن العيوب الموجبة للضمان هي تلك التي تنقص من قيمته نقصا محسوسا وتجعله غير قابل للإستعمال ، في حين ان العيوب التي وقف عليها الخبير لا تخول الضمان وفقا للفصل 549 من ق.ل.ع، وان الطاعنة تؤكد بأن العيوب التي جاءت بها الخبرة لا تخرج عن المقتضى المذكور واستنادا للفصل 571 من ق.ل.ع، فإن البائع لا يضمن عيوب المبيع إذا اشترط عدم مسؤوليته عن أي ضمان بعد معاينة المشتري للعقار ، وان العارضة اشترطت عدم مسؤوليتها عن أي ضمان لأي سبب كان ، وان التقدير الذي حدده الخبير يبقى جزافيا دون إثبات ، والتمس أساسا التصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالرباط وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية بفاس واحتياطيا رفض الطلب واحتياطيا جدا إجراء خبرة وتحميل المستأنف عليها الصائر . وأرفق المقال بنسخة حكم .

وبتاريخ 02/12/2021 تقدم دفاع المستأنف بمذكرة بيان عنوان جاء فيها أن عنوان المستأنف عليهما هو فيلا [العنوان]، تماره .

وبتاريخ 30/12/2021 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه جاء فيهما، ان الإختصاص النوعي والمحلي ينعقد إلى المحكمة التجارية بالرباط ،لأن عنوان المستأنفة يتواجد بالرباط ولكون طبيعة البيع هو تجاري ، وان الأمر لا يتعلق بعيوب يسيرة وإنما بعيوب تنقص من قيمة العقار نقصا محسوسا، لأن هناك عيوب جسيمة مست العديد من المنشآت والصبغة الكهربائية والنجارة والمسبح والأرضية وهو ما أثبتته الخبير وعدم إتمام الأشغال بصفة نهائية وان الضمان يلزم البائع بقوة القانون استنادا للفصل 532 من ق.ل.ع، وبخصوص الخبرة المنجزة فإنها مستوفية لشروطها الشكلية والموضوعية ، ومن حيث الإستئناف الفرعي فإن التعويض المحكوم به لا يفي بالخسائر التي حلت بالعقار وكلفت المستأنف عليهما مبالغ أكثر مما سطره الخبير، والتمس أساسا عدم قبول الإستئناف ورد الدفع الشكلية بخصوص الإختصاص وفي الإستئناف الفرعي الحكم أساسا بإجراء خبرة تكميلية واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف، وأرفق المذكرة بصور من فاتورة وبيان أسعار ومحضر إخباري .

وبتاريخ 27/01/2022 تقدم دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرض فيها أن عنوان العارضة يوجد بمدينة فاس وان الإختصاص النوعي من النظام العام وتمسك بمقتضيات الفصل 549 من ق.ل.ع، كما هو مضمن بالمقال الإستئنافي وباقي الدفع الأخرى وفي الإستئناف الفرعي، وان الفاتورة المدلى بها تعود لتاريخ 15/09/2021 في حين ان التسليم كان بتاريخ 25/12/2019 وأنها تدفع بسقوط الطلب لعدم رفع الدعوى خلال أجل 365 من ق.ل.ع والتمس تأكيد ما ورد بالمقال الإستئنافي ورد الإستئناف الفرعي.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر في النازلة القاضي بإجراء خبرة .

وبناء على تقرير خبرة أحمد (أ.أ.) والتي خلص من خلالها إلى تحديد قيمة إصلاح العيوب في مبلغ 164.500,00 درهم

وبتاريخ 15/09/2022 تقد دفاع المستأنفة بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن مبلغ 32.000,00 درهم الذي حدده الخبير عن تضرر الرخام لم يأخذ فيه بعين الإعتبار الفعل المتعمد لكسره من قبل المستأنف عليها، كما أن المبلغ المحدد كأشغال الكهرباء والمحركات لم يأخذ بعين الإعتبار أنها تتآكل باستمرار ، وبالنسبة للمسبح فإن الطاعنة غير ملزمة بصيانتته وبالنسبة للترصيص فتبقى غير مسؤولة عن العطل اللاحق به ، وبأنها تؤكد دفعها بخصوص الفصلين 549 و 571 من ق.ل.ع وتؤكد انعدام الأساس القانوني للطلب وكذا للتنازل عن الضمان والدفع بمقتضيات الفصل 571 من ق.ل.ع والتمست الحكم وفق مذكراتها ورد الإستئناف الفرعي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 13/10/2022 تقدم خلالها دفاع المستأنف عليها بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها أن الخبرة أكدت وجود اختلالات وعيوب ظاهرة وخفية شملت الفيلا موضوع النزاع وتطرق الخبير لمختلف تلك الإختلالات وعمل على تقييمها وخلص إلى تحديد التعويض المقترح والتمست المصادقة على تقرير الخبير والحكم وفق ملتوماتها السابقة ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 10/11/2022 .

محكمة الإستئناف

في الإستئناف الأصلي :

بخصوص الدفع بعدم الإختصاص النوعي والمحلي :

حيث تتمسك الطاعنة بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالرباط مكانيا ونوعيا للبت في النازلة .

لكن ، حيث انه بالنسبة للدفع بعدم الإختصاص النوعي ، فإن المستقر عليه فقها وقضاء أنه يتحدد بالمركز القانوني للمدعى عليه، وأن المستأنفة وبإكتسابها صفة تاجر بإعتبارها شركة مساهمة بحسب شكلها، فإنه يبقى من حق المستأنف عليهما الغير التاجرين مفاضاتها أمام المحكمة التجارية ، مما يبقى معه الدفع المثار بعدم إختصاص المحكمة التجارية نوعيا غير مرتكز على أساس ويتعين رده .

وحيث انه بالنسبة للدفع بعدم الإختصاص المكاني ، فإن الثابت من وثائق الملف أن العنوان الذي تتمسك المستأنفة بأنه هو المقر الإجتماعي الخاص بها حسب العقد ، رجع فيه استدعائها بملاحظة مجهولة بالعنوان بذكر المعتمدين له بخلاف العنوان الكائن بفيلا [العنوان]، الرباط والذي سبق ان توصلت فيه بالإستدعاء وتوصلت فيه أيضا بالإنداز الموجه لها من قبل المستأنف عليها والذي رجع بملاحظة " توصلت إيمان بمكتب الإستقبال حسب ذكرها" ، مما يفيد بأنه إذا كان العقد يشير إلى أن عنوان المستأنفة هو إقامة [العنوان]، فاس ، فإنها تبقى مجهولة بالعنوان المذكور بخلاف العنوان الذي توصلت فيه بالإستدعاء الكائن بفيلا [العنوان]، الرباط والذي يتواجد به مكتب استقبال خاص بالشركة والذي يعتبر فعليا المقر الإجتماعي لها بما انها تزاوول به مهامها كشركة ، مما يبقى معه الدفع المثار بخصوص عدم الإختصاص المكاني غير جدير بالإعتبار ويتعين رده .

وحيث انه بالنسبة للدفع بتنازل المستأنف عليهما عن الضمان، فإنه إذا كان عقد البيع يشير إلى انعدام مسؤولية البائعة عن أي ضمان ، فإن البند المذكور يبقى مخالف لأحكام المادة 67 من قانون تدابير حماية المستهلك والتي تنص على انه لا يجوز للمورد أن يقترح ضمانه التعاقدية على المستهلك دون الإشارة بوضوح إلى الضمان القانوني الذي يتحملة المورد عن العيوب والعيوب الخفية للشيء المبيع والذي يطبق في جميع الأحوال ، أما بالنسبة للدفع بكون الخبرة المنجزة خلال المرحلة الإبتدائية تبقى غير حضورية ، فإن المحكمة قضت بإجراء خبرة في النازلة خلص من خلالها الخبير أحمد (أ.ا.) إلى معاينته لعدة عيوب بالمحل المقتنى ويتمثل ذلك في وجود رخام مكسر والعيوب في عملية تركيبه ووجود عيوب في تركيب نوافذ الألمنيوم بالزجاج والتي تسمح بمرور الهواء وعدم إتمام أشغال أنابيب المياه ووجود أعطاب على مستوى التجهيزات الهيدروليكية بالغرفة التقنية للمسبح إلى غير ذلك مما ورد بتقريره، وحدد قيمة إصلاحها في مبلغ 164.500,00 درهما . وما نعتة الطاعنة من أن ما احتسبه الخبير لا يدخل في نطاق الضمان وكون العيوب المخولة للضمان هي التي تنقص من قيمة الشيء نقصا محسوسا يبقى مردود ، لأن ما حدده الخبير من عيوب تتمثل في (تضرر التغطيات والنجارة والترصيص والكهرباء والصبغة وأشغال المسبح والأشغال الخارجية)، تدخل ضمن الصفات التي اشترطها المشتري بمقتضى العقد Conformément aux droits et obligations du règlement de copropriété aux plans architecturaux au cahier des charges et aux règlement d'immobilier (وكذا استنادا للفقرة الأخيرة من الفصل 549 من ق.ل.ع التي تنص على أن البائع يضمن أيضا وجود الصفات التي صرح بها أو اشترطها المشتري ، مما تبقى معه الدفع المثار من قبل المستأنفة عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الإستئناف الفرعي :

حيث تتمسك المستأنفة فرعيًا بكون التعويض المحكوم به لا يوازي الضرر اللاحق بها .

لكن ، حيث ان الطاعنة فرعيًا التمسست من خلال مقالها الإفتتاحي الحكم لفائدتها بقيمة الأضرار والخسائر الناتجة عن العيوب التي لحقت بالعقار الذي اقتنته وحددتها في مبلغ 156.000,00 درهم وتعويض عن التماطل بمبلغ 20.000,00 درهم، وبما ان الحكم المستأنف قضى لفائدتها بالمبلغ الذي طالبت به عن الأضرار والخسائر اللاحقة بالعقار وتعويض عن التماطل قدره 15.000,00 درهم ، فإن المبلغ الأخير يبقى كافيا لجبر الضرر عن التماطل في تمكينها من قيمة الخسائر التي تعرض لها العقار ، بالنظر إلى تاريخ تبليغها

للمستأنف عليها فرعيا بالضرر بتاريخ 19/11/2020 حسب ما هو ثابت من محضر المفوض القضائي (غ. ا.) وتاريخ رفع الدعوى 22/12/2020 وكذا قيمة العقار المشتري ، مما يبقى معه استئنافها الفرعي غير مرتكز على أساس ويتعين رده مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل: سبق البت بقبول الإستئنافين الأصلي والفرعي .

- في الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه. .