

رقم : 14

ضمان العيب الخفي

- يعفى البائع من الضمان إذا اشترط ذلك.

بما أن عقد البيع الرابط بين الطرفين ينص على أن المشتري يأخذ العقار المبيع في الحالة التي يوجد عليها دون إمكانية مطالبة بأي تعويض أو تخفيض للثمن المتفق عليه لأي سبب كان، فإن البائع يعفى من ضمان عيوب الشيء المبيع، بصرف النظر عن كونها يسيرة أو غير يسيرة، مادام قد اشترط في عقد البيع عدم مسؤوليته عن أي ضمان وفق ما يسمح به القانون.

رفض الطلب

الأساس القانوني :

" لا يضمن البائع عيوب الشيء أو خلوه من الصفات المطلوبة فيه :

أولا - إذا صرح بها.

ثانيا - إذا اشترط عدم مسؤوليته عن أي ضمان".

(الفصل 571 من قانون الالتزامات والعقود).



المملكة المغربية

المجالس الأولى للسلطة القضائية

القرار عدد 1601

محكمة النقض

الصادر بتاريخ 6 ماي 2009

في الملف عدد 2007/5/1/3888

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه بالنقض الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 2007/03/12 في الملف المدني عدد 05/1529 ادعاء طالب النقض عبد اللطيف الملولي أنه اشترى من المدعى عليه المطلوب في النقض عقارا، وهو عبارة عن دار للسكنى بثمن 32500 درهم مساحتها 89 م². وبعد إتمام إجراءات البيع اكتشف وجود عدة عيوب في العقار المذكور بالإضافة إلى عدم ربطه بشبكتي الماء والكهرباء ملتصا بالحكم على المدعي عليه بأداء ما مجموعه 55713.88 درهما لإصلاح العيوب مع مبلغ 15000 درهم كتعويض عن الضرر المادي والمعنوي واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة في الموضوع. وبعد تمام المناقشة صدر الحكم الابتدائي على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعى عبد اللطيف الملولي تعويضا إجماليا عن الأضرار اللاحقة بالعقار المدعى فيه حدد في 20000.00

درهم و برفض باقي الطلبات. استأنفه المطلوب ضده النقض فقضت محكمة الاستئناف بإلغاءه والحكم من جديد برفض الطلب وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار في وسيلتي النقض مجتمعين خرق مقتضيات الفصول 498 و 532 و 549 و 556 من قانون الالتزامات والعقود ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن محكمة الاستئناف ألغت الحكم الابتدائي الذي قضى لفائده بتعويض إجمالي حدد في مبلغ 20000 درهم لجبر الضرر اللاحق بالعقار موضوع النزاع بعلّة أن المطلوب في النقض البائع لم يلتزم بضمان تلك العيوب وأن هذه العيوب تدخل في إطار العيوب التي تنقص نقصا يسيرا من قيمة العقار المبيع أو الانتفاع، والعيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، في حين أن هذا التعليل لا يستقيم ومقتضيات الفصلين 498 و 532 من ق.ل.ع اللذين ينصان على أن البائع يتحمل بضمان العيب وأن هذا الضمان يلزم البائع بقوة القانون وإن لم يشترط، وإن حسن النية لا يعفيه من الضمان. كما أن العيوب التي تشبث بها قائمة وخطيرة تبعا للخبرتين المنجزتين في الموضوع، خاصة وأن العقار محل البيع هو معد أصلا للسكن وغير مرتبط بشبكتي الماء والكهرباء وأنه رغم تسلم المطلوب لمبلغ 6487.88 درهم قصد القيام بالأشغال اللازمة لتزويده بالماء والكهرباء فإنه أدخل بالتزامه. مما يكون معه قد أضر به. كما أن العقار وجدت به كنوتية غير صالحة تماما مما ألحق به رطوبة وميوعة في الجبص وشقوقا ببعض الجدران، إضافة إلى تسربات مائية هامة من سطحه كما هو ثابت من تقرير الخبرتين، وأن المحكمة باستبعادها للخبرتين واكتفاءها بالقول بأن العيوب المذكورة لا تنقص من قيمة العقار أو الانتفاع به إلا بشكل يسير تكون بذلك قد أساءت تطبيق القانون وعللت قرارها تعليلا ناقصا وعرضته للنقض.

لكن حيث انه بصرف النظر عن كون عيوب المبيع يسيرة أو غير يسيرة، فإنه طبقا لبنود العقد الرابط بين الطرفين الذي ينص على أن المشتري يأخذ العقار المبيع في الحالة التي يوجد عليها حاليا دون إمكانية مطالبة بأي تعويض أو تخفيض للثمن المحدد أدناه لأي سبب كان، وعملا بمقتضيات الفصل 571 من ق.ل.ع التي تنص على أنه لا يضمن البائع عيوب الشيء أو خلوه من الصفات المطلوبة فيه: أولا إذا صرح بها، ثانيا إذا اشترط عدم مسؤوليته عن أي ضمان، فإن ما قضت به محكمة الاستئناف كان مطابقا للقانون وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض طلب النقض.

السيد إبراهيم بولحيان رئيسا والمستشارون السادة : محمد أوغريس مقررا ومحمد فهميم ومحمد بنزهة ومحمد العميري أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد جمال النور وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.