ملف رقم 509321 قرار بتاريخ 2009/12/17

قضية مدير (الصندوق الوطني للتوفير) ضد (ش.خ)

الموضوع : ترقية عقارية-مسؤولية مدنية-مسؤولية مدنية عشرية-مسؤولية المتعامل في الترقية العقارية -مسؤولية المهندس المعماري.

قانون مدني : المادتان : 383، 554.

مرسوم تشريعي رقم : 93-03 : المادة : 8.

المبدأ : يتحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية العشرية، في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشتري يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:بناء على المواد 349 إلى 360 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2007/08/15 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد/ حفيان محمد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد/ صحراوي عبد القادر المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طلب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، بواسطة محاميته الأستاذة بوغاري بن كراودة المعتمدة لدى المحكمة العليا، نقض قرار صادر بتاريخ

2007/01/06 من مجلس قضاء قسنطينة يقضي حضوريا نهائيا بتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة زيغود يوسف في 2005/03/08 القاضي بإلزام المدعى عليه (الطاعن) أن يدفع للمرجع مبلغ 134.600 دج قيمة إصلاح العيوب الموجودة بالشقة .

حيث أن المدعى عليه في الطعن قدم مذكرة جواب بتاريخ 2008/05/19 بواسطة محاميه الأستاذ كزار أحسن يلتمس من خلالها عدم قبول الطعن شكلا واحتياطيا في الموضوع رفضه.

حيث أن النيابة العامة قدمت طلباتها المكتوبة الرامية إلى نقض القرار.

حيث يستند الطاعن في طلبه إلى وجه واحد للنقض .

الوجـه المأخـوذ من خـرق القانون أو الخطأ في تطبيـقـه.

الفرع الأول : خرق المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 03/93.

مفاده أن الفقرة 5 من المادة 8 للمرسوم التشريعي رقم 03/93 لا تضع المسؤولية على الطاعن إلا في حالة عدم تقديم شهادات التأمين للمسؤولية العشرية للمهندس المعماري و المقاول و في قضية الحال فإن الطاعن قد وضع كل هذه الوثائق تحت تصرف المدعى عليه في الطعن وبالتالي فإن القرار الذي يحمل المسؤولية للطاعن قد خرق هذا النص.

الفرع الثاني : خرق المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93. مفاده أن نص هذه المادة يحدد ضمان الطاعن بصفته متعامل في الترقية العقارية إلى سنة وليس إلى عشر سنوات التي تخص المهندسين المعماريين والمقاولين و ليس المتعامل العقاري.

وأن المدعى عليه قد تسلم الشقة بتاريخ 1995/04/12 و أنه لم يطالب بتصحيح العيوب إلى سنة 2004 أي 09 سنوات بعد الاحتلال.

وعلـيه فـإن المحكمـة العلـيا

عن قبول الطعن بالنقض شكلا :

حيث من المقرر قانونا طبقا للمادة 15 ق إ م أن توكيل محام يجعل من موطن الوكيل موطنا مختار للموكل. و لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن جعل موطنه بمكتب محاميه وأنه من جهة ثانية لا يوجد بالملف ما يثبت تبليغ القرار المنتقد للطاعن، فإن الطعن بالنقض الذي استوفى الشروط المنصوص عليها قانونا يعد مقبول شكلا.

عن الوجه الوحيد : المأخوذ من خرق القانون والخطأ في تطبيقه بفرعيه الأول و الثاني معا نظرا لارتباطهما :

حيث بمراجعة عناصر الملف و لا سيما القرار المطعون فيه يتبين أن الطاعن قد أثار أمام جهة الاستئناف دفعا يرمي إلى سقوط دعوى الضمان تأسيسا على نص المادة 383 من القانون المدني و هو الدفع الذي استبعده قضاة المجلس اعتبار أن الطاعن كمرقي عقاري يتحمل المسؤولية المدنية .

حيث فعلا أن النزاع في قضية الحال تحكمه القواعد المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي وفي إطار إقامة علاقة تعاقدية متوازية بين المرقي العقاري و المشتري قد منح ضمانات كافية لصالح المشتري كإلزام المرقي العقاري قبل تسليم البناية لهذا الأخير أن يطلب من المهندسين المعماريين و المقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها بالمادة 554 من القانون المدني و طبقا للقانون المتعلق بالتأمينات .

والجدير بالإشارة أن الفقرة الأخيرة من المادة 08 من المرسوم السالف الذكر تنص عن تحميل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشترين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل .

وحيث أن الطاعن لم يثبت القيام بإجراء تقديم نسخة من تلك الشهادة للمطعون ضده. ومن ثمة فإن قضاة المجلس وكما فعلوا قد التزموا صحيح القانون.

ومتى كان كذلك فإن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه بالوجه المثار في غير محله مما يستوجب رفض الوجه و معه رفض الطعن.

فلهـــذه الأســـباب

قـررت المحكمـة العليـا :

قبـول الطعـن بالنقض شكلا ورفضه موضوعا.

تحميل الطاعـن المصاريف القضائيـة.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع عشر من شهر ديسمبر سنة ألفين وتسعة من قبل المحكمة العليا- الغرفة المدنية- القسم الأول و المتركبة من السـادة :

بوزيانـــي نذيـر	رئيس الغرفة رئيسـا
حفيـــان محمـد	مستشـارا مقـــررا
سعد عزام محمد	مستشـــــــارا
كراطار مختارية	مستشـــــــارة
زرهـوني زوليخـة	مستشـــــــارة

بحضـور السيـد : صحراوي عبد القادر-المحامـي العام،

وبمساعـدة السيـد : حفصة كمال-أميـن الضبط.