

**Absence d'état des lieux d'entrée
: le preneur est présumé avoir
reçu la chose louée en bon état
et répond des dégradations
constatées à sa sortie (Cass. civ.
2005)**

Identification			
Ref 17037	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1992
Date de décision 20050706	N° de dossier 1502/1/3/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution de la chose louée, Responsabilité du preneur, Réparations locatives, Rejet, Preuve, Présomption de bon état, Obligations du preneur, Expertise judiciaire, Dégradations, Bail d'habitation, Absence d'état des lieux	
Base légale Article(s) : 640 - 663 - 675 - 677 - 679 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 27 - 28 - 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 : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

En application des articles 663, 675 et 677 du Dahir des obligations et des contrats, le preneur est tenu de conserver la chose louée et de la restituer à la fin du bail. En l'absence d'un état des lieux, il est présumé l'avoir reçue en bon état et doit répondre des dégradations survenues pendant sa jouissance. Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, se fondant sur un constat d'état des lieux établi le jour même du départ du preneur et sur une expertise judiciaire contradictoire, retient la responsabilité de ce dernier pour les dégradations importantes constatées, écartant ainsi l'argument tiré de la vétusté des lieux ou de l'absence de mention desdites dégradations dans le procès-verbal d'expulsion.

Résumé en arabe

الدعاوى المختلطة - الاختصاص المكاني - التزامات المكري.

الدعاوى المختلطة تقام أمام موطن أو إقامة المدعى عليه أو أمام موقع العقار المتنازع فيه. المكثري مسؤول عن الأضرار التي تلحق بالعين المكثرة ويفترض أنه تسلمها في حالة حسنة. طبقا للفصل 28 من قانون المسطرة المدنية فإن الدعاوى العقارية سواء استحقاقية أو حيازية تقام أمام موقع العقار المتنازع فيه وإذا تعلق الأمر بدعاوى مختلطة متعلقة في آن واحد بحق شخصي أو عيني فإنها تقام أمام محكمة الموقع المذكور أو إقامة أو موطن المدعى عليه باختيار المدعي.

إن المكثري ملزم بالمحافظة على الشيء المكثري واستعماله بدون إفراط ورده عند انقضاء الأجل ويسأل عن الأضرار التي تلحق بالعين ولو حصلت نتيجة حادث فجائي وإذا لم تحرر قائمة عند تسلم العين المكثرة أو وصفها افتراض في المكثري أنه تسلمها في حالة حسنة. إن موضوع النزاع يتعلق بأداء تعويض عن إلحاق أضرار بالعين المؤجرة وهو حق شخصي فتكون محكمة إقامة المدعى عليه مختصة للبت في النزاع على الرغم من أن العقار تابع لمحكمة أخرى وأن الطالب بالتعويض قد أفرغ الدار وهي في حالة سيئة وتكون المحكمة بما قضت به قد طبقت مقتضيات الفصول المشار إليها أعلاه.

Texte intégral

القرار عدد 1992 ، المؤرخ في: 6/7/2005 ، الملف المدني عدد: 1502/1/3/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص الوسيلة الأولى بفرعيها

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 4700 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 18/09/2003 في الملف عدد 2705/2002 ، أن المدعيين عبد العزيز بن عبد الله ورجاء بن عبد الله تقدما أمام المحكمة الابتدائية بالحي المحمدي عين السبع الدار البيضاء، في مواجهة المدعى عليه محمد بنوحود يعرضان فيه أن هذا الأخير كان يعتمر منهما على وجه الكراء دار أفرغها بتاريخ 10/04/2000 وبنفس التاريخ تم إجراء معاينة لإثبات حالة الدار فتأكد لهما إتلاف عدة منقولات وإحداث تغييرات حسب الثابت من محضر المعاينة ملتصين الحكم على المدعى عليه بأدائه لهما مبلغ 33356,19 درهم قيمة الخسائر اللاحقة وأدليا بصور طبق الأصل من شهادة عقارية ومحضر إفراغ مؤرخ في 10/04/2000 ومحضر معاينة مؤرخ بنفس التاريخ وتقرير خيرة حمو ادريدر ورسالة صادرة عن المدعى عليه مؤرخة في 31/7/2000 ، وبعد عدم جواب المدعى عليه رغم توصله بحكم المحكمة عليه بأدائه للمدعيين مبلغ 23763,10 درهم قيمة الخسائر اللاحقة بالمحل، فاستأنفه المحكوم عليه مبينا في أسباب استئنافه بأن الدعوى قدمت لمحكمة غير مختصة والخبرة المعتمدة تمت في غيبته ومحضر الإفراغ خال من إثبات الضرر وأن العمارة حيث موقع الدار قديمة وتسلمها على حالتها وأن الإصلاحات تقع طبقا لفصل 640 من ق.ل.ع على المكثري ملتصا إلغاء الحكم المستأنف وتصديا رفض الطلب واحتياطيا الأمر بخبرة أخرى، وبعد جواب المستأنف عليهما أيدت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي، بناء على أن المعاينة المحررة بعد إفراغ المستأنف تفيد معاينة عدة أضرار بالشقة منها هدم حائط وإزالة المصابيح والرفوف والخزانات وأضرار أخرى، وأن الخبرة أنجزت بحضور المستأنف عكس ما يدعي وعين بدوره مجموع هاته الأضرار وبذلك فالمبالغ المحكوم بها ابتدائيا معقولة بالنظر لجسامة الأضرار المحدثة بالشقة والتي عاينها الطرفان معا. وهذا هو القرار المطعون فيه.

وحيث يعيب الطالب على القرار خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف، ذلك أنه أثار في مقاله الاستئنافي كون الحكم الابتدائي اعتمد خبرة أنجزت بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية لعين السبع في حين الشقة المراد إجراء الخبرة عليها تقع في دائرة اختصاص المحكمة الابتدائية بأنفا وأن الخبرة تمت في غيبته.

لكن: حيث من جهة، فإنه طبقا لمقتضيات الفصلين 27 و28 من ق.م.م فإن الدعاوى المختلطة المتعلقة في آن واحد بنزاع في حق شخصي أو عيني تقام أمام محكمة موطن المدعى عليه والخبرة التي اعتمدها الحكم الابتدائي والقرار المطعون فيه المؤيد له أنجزت بناء

على أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالحي المحمدي عين السبع حيث موطن المدعى عليه الطالب والمواجه بدعوى تتعلق بنزاع في حق شخصي تمثل في تسببه في أضرار بملك المطلوبين وبذلك لم تكن المحكمة ملزمة بالجواب على الدفع المثار بشأن الاختصاص مادامت طبقت القانون.

ومن جهة أخرى، فإنه وحسب الثابت من تقرير الخبرة المنجزة من طرف حمو ادريدر ومن القرار المطعون فيه فإن الخبرة أنجزت بحضور الطالب مما يبقى معه القرار غير خارق لأية قاعدة مسطرة ولذلك فالوسيلة في فرعها الأول على غير أساس وفي فرعها الثاني خلاف الواقع.

وفيما يرجع للوسيلة الثانية فرعيها المتخذة من خرق القانون الداخلي (خرق الفصلين 679 و640 من ق.ل.ع)، ذلك انه بمقتضى الفصلين المذكورين فإن المكثري لا يسأل عن الهدم أو العيب نتيجة حالة القدم أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكثري كما لا يتحمل بأي شيء من إصلاحات الصيانة المعتبرة بسيطة إذا تسببت عن القدم أو القوة القاهرة أو خطأ في البناء أو عن فعل المكثري وأن الأمر يتعلق بوجود أضرار في شقة كان يكتريها من المطلوبين وأفرغها بمقتضى حكم وسلم المفاتيح لعون التنفيذ ولم يشر محضر الإفراغ إلى وجود أضرار مادية وأن الشقة توجد بعمارة بنيت بتاريخ 1969 وتعاقب على كرائها عدة أشخاص مما أصابها القدم والتآكل وأن الأضرار والعيوب ترجع للقدم والتآكل وإهمال المالكين والذي يقع عليهما الإصلاح والصيانة.

لكن حيث إنه طبقا لمقتضيات الفصول 663 و675 و677 من قانون الالتزامات والعقود فإنه من التزامات المكثري المحافظة على الشيء المكثري واستعماله بدون إفراط أو إساءة ورده عند انقضاء الأجل المحدد ويسأل عن الأضرار التي تلحق العين أثناء هذه المدة ولو حصلت نتيجة حادث فجائي وإذا لم تحرر قائمة تثبت حالة العين المكثرة أو وصفها افتراض في المكثري أنه تسلمها في حالة حسنة ودعوى نازلة الحال ترمي إلى الحكم للمطلوبين بتعويض عن أضرار أحدثها الطالب المكثري حسب الثابت من معاينة أنجزت بتاريخ 10/4/2000 وهو نفس تاريخ إفراغه بمقتضى حكم من العين المؤجرة ومن خلال خبرة قضائية والقرار بتعليقاته المشار إليها أعلاه قد طبق الفصول المذكورة أعلاه مما يبقى معه غير خارق للفصلين 679 و640 من نفس القانون والغير المنطبقين على النازلة ولذلك فالوسيلة في فرعها على غير أساس.

وفيما يعود للوسيلة الثالثة المتخذة من نقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن القرار اعتمد في تعليقه لرفض استئناف الطالب إلى كونه تأكد من المعاينة التي تمت بعد الإفراغ على أن هناك عدة أضرار بالشقة منها هدم الحائط وإزالة جميع المصابيح وإزالة الرفوف والخزانات والتي لا يمكن أن تكون إلا من صنع الطالب الذي كان يشغل المحل وهذا تعليل مشوب بالتناقض إذ أنه أفرغ المحل على يد المحكمة وسلم المفاتيح للعون المكلف بالإفراغ الذي حرر محضرا لم يشر فيه إلى وجود أية أضرار وقد تسلم المطلوبان المفاتيح ودخلا شقتهم دون أي تحفظ والمعاينة تمت لاحقا على الإفراغ وأشارت إلى حالة الشقة من إزالة المصابيح والرفوف والجدران وأن تعليل القرار أعلاه لا يقبله المنطق والعقل ويتنافى والقانون وأن المطلوبين لم يدلوا بما يثبت أن الأضرار صدرت عنه.

لكن حيث إنه فضلا عن أن المعاينة المثبتة للأضرار أجريت بتاريخ 10/4/2000 وهو نفس تاريخ إفراغ الطالب المحل المؤجر فإن القرار المطعون فيه لم يعتمد فقط فيما قضى به على المعاينة المذكورة في الوسيلة وإنما أيضا على الخبرة الحضورية المنجزة بتاريخ 24/7/2000 من طرف الخبير حمو ادريدر وقد عاين الطالب بدوره أثناءها الأضرار المذكورة حسبما ورد في تعليقات القرار الذي يبقى لذلك معللا بما فيه الكفاية وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى صاحبه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي - والمستشارين السادة: فؤاد هلالي مقررا - محمد وافي - الحسن فايدى - الحسن أومجوز - وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

الرئيس المستشار المقرر الكاتب