CCass,28/09/2005,965

Identification			
Ref 19255	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 965
Date de décision 28/09/2005	**N° de dossier** 504/3/2/2005	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** Vétusté, Réparation, Locataire, Expertise, Commercial, Bailleur, Bail
Base légale Article(s) : 640 -	**Source** Ouvrage : Les arrêts de la chambre commerciale - 50 ans -

Résumé en français

Les droits du locataire
Expertise -Argumentation, ne nécessite pas une contre expertise.
Sur la base de l'article 640 du DOC qui dispose qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge du preneur quand elles sont occasionnées par vétusté ou force majeure, par le vice de construction ou par le fait du bailleur.
Expertise non nécessaire.

Résumé en arabe

حقوق المكتري
خبرة ـ تعليل كاف، لم تكن ملزمة بإجراء خبرة مضادة
بناء على الفصل 640 ق.ل.ع الذي ينص على أن المكتري لا يتحمل أي شيء من إصلاحات الصيانة المعتبرة بسيطة إذا تسببت عن القدم والقوة القاهرة، أو خطأ البناء أو فعل المكري ».
الخبرة غير ملزمة.

Texte intégral

القرار رقم 965، الصادر بتاريخ 28/09/2005 ، في الملف التجاري رقم 504/3/2/2005

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 04/03/05 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ المخوخي محمادي والرامي إلى نقض القرار رقم 435 الصادر بتاريخ 29/0904في الملف رقم 334/03 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 20/07/205وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 28/09/05.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة حليمة ابن مالك والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبقا للفصل 363 ق م م.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه عن محكمة الاستئناف بتاريخ 29/09/04 في الملف 334/03 تحت رقم 435 أن المطلوبين تقدموا بمقال افتتاحي مفاده: أنهم يكرون من المدعى عليه (الطالب) الدكاكين الموجودة بقيسارية قسو. وأن هذه الأخيرة أصبحت معرضة للسرقة وأن الدكاكين معرضة للتلف بسبب المياه المتسربة عبر الجدران. وأنهم استصدرا أمرا قضائيا لانتداب خبير لتحديد الأضرار الذي عاين القيسارية وبين نوعية الأضرار اللاحقة بها. ملتمسين الحكم على المدعى عليه بالقيام بالإصلاحات الضرورية وفي حالة رفضه السماح لهم بالقيام بالإصلاحات مع اقتطاع ثمن ذلك من واجب الكراء مع النفاذ المعجل. وبعد جواب المدعى عليه بكون المدعين اكتروا الدكاكين مجهزة تجهيزا كافيا صدر الحكم القاضي بعدم قبول الدعوى شكلا لمخالفتها لمقتضيات الفصل 32 ق م م استأنفه المطلوبون وبعد إجراء خبرة والتعقيب عليها قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتصديا الحكم بقبول الدعوى شكلا وفي الموضوع الحكم على المستأنف عليه بالقيام بالإصلاحات المتعلقة بسطح المحل المكري وسقف بهو القيسارية وفي حالة الامتناع الإذن للمستأنفين بالقيام بها مع خصم قيمتها المحددة في مبلغ 20.000 درهم من الكراء بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في أوجه النقض سوء التعليل ونقصانه الموازي لانعدامه: ذلك أن محكمة الاستئناف تبنت تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير اللغيتي رشيد الذي أنجزها دون حضوره بدليل تصريح الخبير بكونه استدعى المستأنف عليه ودفاعه لكنهما لم يسحبا الاستدعاء وقد أشار في مذكرته بعد الخبرة بأن رجوع الإشعار بالتوصل بملاحظة غير مطلوب يفيد قانونا أنه غير متوصل. إلا أن محكمة الاستئناف لم تعر في مناقشتها أي اهتمام لهذا الدفع الذي له مصداقيته كما أنها لم تناقش أي دفع من دفوعه خصوصا دفعه المتعلق بكون سطح المحلات المكراة وسقف بهو القيسارية كلها في وضعية إصلاحية جيدة ومزلجة تزليجا صحيحا بحيث لا تتسرب منها أي قطرة من المياه التي يزعم المطلوبون وجودها. كما أنه بناء على تصريحات الخبير طلب إجراء خبرة مضادة لتعطي الحقائق كاملة للمحكمة وتزيل كل غموض لكن هذه الأخيرة أصدرت القرار المطعون في دون الاستجابة طلبه مع العلم أن الطالب له ما يبرره كون الخبيرة صدرت في غيابه مما يعرض القرار لنقض.

لكن خلافا لما يتمسك بع الطاعن فإن المحكمة أجابت عن دفعه بما مضمنه أن الخبرة جاءت قانونية وموضوعية واستدعى لها المستأنف ودفاعه بالبريد المضمون ولم يسحبا الرسالة المضمونة... » وجوابها في ذلك لم يناقشه الطاعن مكتفيا بكونها لم تعر أي اهتمام لدفعه. كما أن المحكمة التي ثبت لها من خلال الخبرة المأمور بها استئنافا والتي أفادت »... بأن أرضية السطح أم يتم تزليجها

الشيء الذي تسبب في حدوث تسربات مياه الأمطار إلى أسقف الدكاكين مما تسبب في وجود الرطوبة مع شق في الحائط... وأن سقف بهو القيسارية يحتاج إلى معالجة جذرية فيما يخص الضالة من الخرسانة المسلحة الكمونة لذلك والتي بدأت تتقطع أطرافها وتتفصل عن بعض الجهات... » استخلصت من ذلك وجود أضرار بسطح القيسارية بسبب تسرب مياه الأمطار والبرودة إلى الدكاكين ووجود أضرار بسقف بهو القيسارية الذي بدأت تتساقط أطرافه وباعتبار مقتضيات الفصل 640 ق ل ع الذي ينص على أن المكتري لا يتحمل أي شيء من إصلاحات الصيانة المعتبرة بسيطة إذا تسببت عن القدم والقوة القاهرة أو خطأ البناء أو عن فعل المكري » قضت بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بما جاء في منطوق قرارها وفي ذلك رفض ضمني لما تمسك به الطالب في هذا الشأن كما أن المحكمة لم تكن ملزمة بإجراء خبرة مضادة وبما جاء في تعليلها يعتبر كافيا وصحيحا وتكون اوجه النقض على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى الطلب وبتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: حليمة ابن مالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.