

**Dégradations locatives :
Appréciation souveraine par les
juges du fond de la valeur
probante d'un rapport
d'expertise (Cass. com. 2020)**

Identification			
Ref 45345	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 419/2
Date de décision 20201015	N° de dossier 2018/2/3/579	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Rapport d'expertise, Preuve du dommage, Obligations du preneur, Force probante, Expertise judiciaire, Dégradations locatives, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond, Action en indemnisation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour condamner un preneur à indemniser le bailleur pour des dégradations locatives, se fonde sur un rapport d'expertise contesté. Ayant relevé que le constat des lieux avait été dressé le jour même de l'expulsion et que l'expertise avait été réalisée peu de temps après, la cour d'appel a pu souverainement s'inspirer des conclusions de l'expert, celles-ci lui paraissant conformes aux faits et aux autres pièces du dossier, dès lors que le preneur n'apportait aucune preuve contraire pour étayer sa contestation.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/419، المؤرخ في 2020/10/15، ملف تجاري عدد 2018/2/3/579

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/03/01 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد الباسط (ب.) (ر.) إلى

نقض القرار عدد 4930 الصادر بتاريخ 2017/10/09 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد: 2017/8232/3238.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2020/10/01.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/10/15.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد: 2017/8232/3238 ، أن المطلوبة في النقض حبيبة (ز). تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن الطاعن نور الدين (هـ) كان يكتري منها المحل التجاري الكائن (...) وأنها استصدرت ضده قرارا بأداء الكراء والإفراغ بتاريخ 2015/07/02 ولما نفذت الإفراغ أنجزت محضرا لمعاينة لمحلها عاين من خلاله المفوض القضائي مختلف الأضرار التي لحقت بالمحل تم أنجزت خبرة ، حدد الخبير من خلالها قيمة الخسائر والأضرار في مبلغ 51.600 درهم والتمست الحكم على المدعى عليه بأدائه لها المبلغ المذكور وتعويض عن المصاريف قدره 5.000 درهم ، وبعد جواب المدعى عليه وإجراء خبرة والتعقيب صدر حكم بأداء هذا الأخير للمدعية مبلغ 43.950 درهم من قبل التعويض عن الضرر اللاحق بالعين المكراة ، أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه .

حيث ينعى الطاعن على المحكمة عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل ، بدعوى أنه نازع في محضر المعاينة المحتج به كونه لا يطابق محضر الإفراغ الذي لم يشر إلى الأضرار المطلوب التعويض عنها وان المعاينة أجريت في وقت لاحق عن عملية الإفراغ. إلا أن المحكمة ردت ذلك بعلّة أن المعاينة أنجزت وقت تنفيذ الإفراغ دون ان تبين الأساس الذي اعتمده في ذلك ، كما دفع بعدم موضوعية الخبرة المثبتة للضرر التي لم تكن حضورية بالنسبة لكافة الأطراف وأنجزت بعد مدة طويلة من الإفراغ وهو الدفع الذي لم تجب عنه المحكمة مما جعل قرارها متسما بانعدام التعليل وغير مرتكز على أساس قانوني عرضة للنقض .

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها بأن "الطاعن أقر بإفراغه المحل بتاريخ 2016/12/20 وهو نفس التاريخ الذي أنجزت فيه المستأنف عليها محضر المعاينة بواسطة المفوض القضائي عبد الهادي (ب). الذي عاين مختلف الأضرار اللاحقة بالمحل ، وأن المحضر الذي يتمسك به المستأنف والذي اعتبره لا يتضمن أي إشارة للضرر غير موجود ضمن وثائق الملف وغير مرفق بمذكراته المدلى بها بجلسة 2017/03/23 ، كما أن الخبرة أنجزت بتاريخ 2017/01/12 وهو تاريخ غير بعيد عن تاريخ إجراء المعاينة والإفراغ اللذين تما في 2016/12/20 كما أن الخبرة جاءت مرفقة بصور فوتوغرافية توضح مختلف الأضرار اللاحقة بالمحل التجاري المدعى فيه وان المستأنف لم يدل بما يثبت عكس ما جاء في الخبرة ..." تكون قد عللت قرارها بما يكفي للرد على ما تضمنته الوسيلة كما أن المحكمة لم تعتمد كل ما جاء في الخبرة وإنما استأنست برأي الخبير بما بدى لها مناسبا ومطابقا للواقع وباقي مستندات الملف والقانون سيما وأن الطاعن لم يدل بأي حجة تثبت عكس ما جاء في الخبرة أو غيرها من المستندات المستدل بها المثبتة للضرر وقيمه وبالتالي لا مجال للنعي على الخبرة عدم قانونيتها فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر .