

**Dégradations locatives :
Obligation pour le juge du fond
de ventiler les dommages
résultant de la vétusté de ceux
imputables au preneur (Cass. civ.
2008)**

Identification			
Ref 17292	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3400
Date de décision 15/10/2008	N° de dossier 1816/1/6/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés نقض وإبطال, Contradiction de motifs, Dégradations locatives, Obligation d'entretien du bailleur, Obligation de restitution du preneur, Présomption de bon état, Répartition de la charge des réparations, Usage abusif, Usage normal, Cassation, Ventilation des dommages, أضرار العين المكراة, إفراط وسوء استعمال, استعمال مألوف, التزامات المكري, تعليل فاسد, صيانة العين المكراة, قدم العين المكراة, مسؤولية المكري, Vétusté, Bail de longue durée	
Base légale Article(s) : 638 - 639 - 640 - 663 - 676 - 677 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 70	

Résumé en français

La Cour suprême censure pour contradiction de motifs la décision d'une cour d'appel qui, dans une action en réparation de dégradations locatives au terme d'un bail de plus de vingt-cinq ans, a condamné le preneur à une indemnisation intégrale. La juridiction du fond avait pourtant elle-même distingué les dommages relevant de la vétusté, à la charge du bailleur, de ceux issus d'un usage abusif imputable au locataire.

La Haute Juridiction retient qu'après une telle durée d'occupation, la présomption de restitution des lieux en bon état, posée par les articles 676 et 677 du Dahir des Obligations et Contrats, ne saurait suffire. Il incombait aux juges du fond de chiffrer de manière distincte les réparations relevant de l'obligation d'entretien du bailleur (art. 638, 639 et 640) et celles imputables à la faute du preneur (art. 663). En omettant cette ventilation pour déterminer le montant de la condamnation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Résumé en arabe

كراء- العين المكراة - صيانتها - المكري (نعم).

الصيانة البسيطة الناتجة عن القدم - المكري (نعم) .

الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال - إصلاحها - المكري (نعم) .

على المحكمة وهي تنظر في النزاع بين المكري حول إصلاح العين المكراة أن تراعي مدة الكراء و الصيانة التي قام بها المكري خلالها للعين المكراة وأن تحدد الأضرار اللاحقة بها الناتجة عن عدم الصيانة و القدم ولو كانت بسيطة وتحملها للمكري طبقا للفصول 638 و639 و640 من قانون الالتزامات و العقود، و أن تحدد الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال وتحملها للمكري طبقا للفصل 663 من القانون المذكور.

Texte intégral

القرار عدد 3400، المؤرخ في 2008/10/15، الملف المدني عدد 2007/6/1/1816

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن حميد بن إدريس بنبراهيم قدم بتاريخ 2003/8/19 مقالا إلا المحكمة الابتدائية بالرباط عرض فيه أنه أكرى لوزارة الطاقة و المعادن الفيلا الواقعة بزنتقة البطاني رقم 13 أكداال الرباط و ذلك منذ سنة 1974 و أنها عندما أفرغتها وسلمته مفاتيحها هاله ما أصابها من تلف و خراب و أن الخبير خير الله محمد عاين الأضرار التي أصابت الفيلا المذكورة ووصفها بدقة في تقريره المؤرخ في 10 يناير 2003 و حدد مقدار التعويض عن الخسائر في مبلغ 120.000.00 درهم. طالبا استدعاء المكترية المذكورة و الدولة المغربية في الشخص السيد الوزير الأول و الوكيل القضائي للمملكة و الحكم على وزارة الطاقة و المعادن بأدائها له المبلغ المذكور. و أجاب الوكيل القضائي للمملكة أصالة ونيابة عن الوزارة الطاقة و باقي المدعى عليهم بأن وزارة الطابق اكرتت الفيلا منذ سنة 1994 و التي انتقلت ملكيتها إلى المدعى سنة 1985 و لم يدخل عليها أي إصلاحها منذ إبرام العقد مما دفعها إلى مطالبته بإصلاحها في الرسالة المؤرخة في 2000/3/31 إلا أنه لم يستجب للطلب فقررت فسخ عقد الكراء ابتداء من 2001/11/30 و أخبرته برسالة مضمونة رفض تسلمها و طلب مراجعة السومة الكرائية رغم علمه بفسخ العقد مما دفعها إلى إجراء مسطرة العرض العيني للمفاتيح حيث توصل بها بتاريخ 2002/8/2 و وقع على التزام بذلك دون تحفظ أما الأضرار التي لحقت العقار فإنها نتيجة القدم و عدم الصيانة من طرف المالك و إهماله خلال المدة الفاصلة بين تاريخ الإفراغ و تاريخ طلب التعويض أي حوالي سنتين و أن الخبرة المرفقة بالمقال لا تلزم الإدارة لأن الأضرار التي تشير إليها كلها نتيجة القدم و عدم الصيانة و تدخل ضمن الإصلاحات التي تقع على عاتق المكري . فأجرت المحكمة خبرة و أصدرت حكمها رقم 832 بتاريخ 2005/5/10 في الملف عدد 03/1224/1 بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ ستون ألف درهم تعويضا عن الضرر اللاحق بالمدعى فيه. استأنفه الوكيل القضائي للمملكة أصالة و نيابة عن باقي المدعى عليهم فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من الطرف المستأنف في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل وخرق القانون (الفصول 638 و639 و640 من قانون الالتزامات و العقود) ذلك أن القرار أقر بأن هناك أضرار نتيجة الاستعمال المألوف و القدم . و أضرار نتيجة الإفراط و سوء الاستعمال دون أن تتأكد المحكمة مصدرته من جهة أولى من المتسبب

في الأضرار بالرغم من تمسك الطرف الطاعن بأن الأضرار هي نتيجة إهمال المكري للعين المكراة بعد إفراغها و ذلك واضح من طول المدة بين تاريخ والإفراغ .و تاريخ الخبرة التي تبلغ حوالي السنتين وهي مدة كافية لتعرض العين المكراة للأضرار خاصة وأنها توجد في منطقة معروفة بكثافة الرطوبة ، كما هو واضح أيضا من قدم البناء و إهمال المكري للعين المكراة إذ لم يكثرث لطلبات المكترية بإصلاح العين المكراة طيلة مدة العقد التي فاقت الخمس و العشرين سنة مع أنه هو الملزم قانونا بإصلاحها و ترميمها طبقا للفصول 638و639 و640 المشار إليها ومن جهة ثانية فإن الوزارة تمسكت بكونها غير مسؤولة عن الأضرار الناتجة عن القدم و عدم الصيانة من طرف المكري أو بسبب الاستعمال المألوف. إلا أن الحكم الابتدائي أجاب عن الدفع بأن عقد الكراء لا يتضمن ما يفيد أن المحل كان في حالة سيئة ، وأن المكترية ظلت تستغله إلى غاية سنة 2002 و لذلك فهي مسؤولة على صيانتها و المحافظة عليه إلى تاريخ إفراغه و حدد التعريض في مبلغ ستين ألف درهم و أن القرار المطعون فيه أيد هذا الحكم بالرغم من تعليله بأن هناك أضرار نتيجة القدم ، و الاستعمال المألوف و أضرار نتيجة الإفراط و سوء الاستعمال ولم يخفض التعويض انسجاما مع تعليله حسب نسبة المسؤولية.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأن « المحكمة اعتمدت الخبرة المنجزة من الطرف الخبير اسكيري الذي حدد الخسائر و الأضرار وأنه صح ما عابه الطرف المستأنف على الحكم المستأنف بأن المكتري لا يسأل عن الأضرار الناتجة عن القدم و الاستعمال المألوف للعين المكراة كما تنص عليه الفصول 239 و640 و679 من قانون الالتزامات و العقود و أن المكري يلتزم بتسليم العين و ملحقاتها و بصيانتها أثناء مدة الإيجار لكي تحقق الغرض الذي خصصت له ، و بالمقابل يلتزم المكتري باستعمال العين و ملحقاتها دون إفراط أو إساءة كما ينص على ذلك الفصل 663 من القانون المذكور. و أن عدم مطالبة المكتري بصيانة العين المكراة أثناء مدة الإيجار لا يعني أنه أهملها و أن ذلك هو السبب في الأضرار و الخسائر المخلفة بها عند نهاية الإيجار و التالي يسأل عنها كيفما كان نوعها و مصدرها بل يسأل في حدود التزاماته كمكتر علما أن المحل اكترى منذ سنة 1975 و المفروض في غياب أية معاينة أن المكتري عند تسليمه للعين قد تسليمها في حالة حسنة و بالتالي يجب أن يردها كذلك عملا بالفصلين 676 و677 من قانون الالتزامات و العقود، و أنه بالرجوع إلى الخبرتين تبين بوضوح الأضرار الناتجة عن القدم و الاستعمال المألوف للمكترى كإصلاح الستائر الخشبية و إطارات الشبابيك و صيانة السطح و الجدران و جهاز التسخين ، و الأضرار الناتجة عن الإفراط و الإهمال و سوء الاستعمال كاقطع الأسلاك الكهربائية و إتلاف بعض الأبواب الخشبية و عدم إصلاح الحديقة و أدوات المرافق الصحية، و أن المحكمة بالاستناد إلى الأضرار التي تقع مسؤوليتها على المكتري تبين أن التعويض عن إصلاح الأضرار المحكوم به ابتدائيا يعتبر مناسبا و في محله و يتعين تأييد الحكم فيما انتهى إليه ». في حين أنه من جهة أولى فإن تسليم العين المكراة للمكترى في حالة حسنة لا يقتضى بالضرورة إرجاعها إلى المكري في نفس الحالة بعد مضي ما يزيد على خمس و عشرين سنة على تاريخ إبرام عقد الكراء و ما يقرب من السنتين من إفراغها و في غياب أية صيانة من المكري منذ إبرام عقد الكراء لذلك كان على المحكمة أن تراعي ذلك و أنها بعدما أقرت بأن المكري ملزم بصيانة العين المكراة أثناء مدة الإنجاز لكي تحقق الغرض الذي خصصت له طبقا للفصول 638 و639 و640 من قانون الالتزامات و العقود و التي تقضي بأن المكري يلتزم بصيانة العين المكراة أثناء مدة الإيجاز، و أن المكتري لا يلتزم بإصلاحات الصيانة البسيطة إلا إذا كلف بها بمقتضى العقد أو العرف. و أن تبييض الغرف و إعادة طلائها و الأعمال اللازمة للسطوح تقع على عاتق المكري، و لا يتحمل المكتري أي شيء من إصلاحات الصيانة المعتبرة بسيطة إذا تسبب عن القدم كان عليها أن تحدد الأضرار اللاحقة بالعين المكراة الناتجة عن عدم الصيانة و القدم و تحملها للمكري و أن عدد الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال و قيمة إصلاحها يوم إرجاع العين المكراة و التي يتحملها المكتري بمقتضى الفصل 663 من قانون الالتزامات و العقود من جهة ثانية فإن القرار أيد الحكم المستأنف من الطاعنين و حدهم و الذي حدد التعريض المحكوم به ابتدائيا 60000.00 درهم بعدما رد الحكم الابتدائي دفع الطاعنين بأن « الأضرار التي تعرض لها المحل موضوع النزاع لا تسأل عنها الإدارة بل المدعي هو الذي أهمل صيانة المحل و إصلاحه رغم أنه قد تم بناؤه منذ عقود و يقع في منطقة تكثر فيها الرطوبة » بعلة أعقد الكراء المبرم بين الطرفين ليست فيه أية إشارة إلى أن المحل المكري ليس في حالة جيدة وأنه بعد الإطلاع على الخبرة المنجزة من الخبير أسكيري تبين أن هذا الأخير خلص إلى كون قدم البناية لا يمكن أن يؤثر عليها و أن السبب هو الإهمال و عدم الصيانة « و حدد الحكم الابتدائي التعويض عن تلك الأضرار في المبلغ المذكور. و أن القرار المطعون فيه بالرغم من إقراره بأن بعض الأضرار يتحملها المكري و البعض يتحملها المكتري فقد أيد الحكم الابتدائي، الأمر الذي يكون معه خارقا للمقتضيات المذكورة و معللا لتعليل فاسدا يواز انعدامه مما عرضه للنقض و الإبطال.

وحيث إن حسن السير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه و إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة من رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا و المستشارين السادة: الحسن أبا كريم مقررا و محمد مخلص و احمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.