

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

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 17292	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 3400
<b>Date de décision</b> 15/10/2008	<b>N° de dossier</b> 1816/1/6/2007	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux	<b>Mots clés</b> نقض و إبطال, 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 المكراء، إفراط وسوء استعمال، استعمال مأولف، التزامات المكري، تعليل فاسد، صيانة العين المكراء، قدم العين المكراء، مسؤولية المكري، Vétusté, Bail de longue durée		
<b>Base légale</b> Article(s) : 638 - 639 - 640 - 663 - 676 - 677 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)	<b>Source</b> Revue   N° : 70   مجلة قضاء المجلس الأعلى		

## 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 incombaît 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 طبقاً للفصول 638 و 639 و 640 من قانون الالتزامات و العقود، وأن تحدد الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال وتحملها للمكري طبقاً للفصل 663 من القانون المذكور.

## Texte intégral

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

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقاً لقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن حميد بن إدريس بنبراهيم قدم بتاريخ 19/8/2003 مقالاً إلا المحكمة الابتدائية بالرباط عرض فيه أنه أكرى لوزارة الطاقة و المعادن الفيلا الواقعة بزنقة البطاني رقم 13 أكدال الرباط و ذلك منذ سنة 1974 و أنها عندما أفرغتها وسلمته مفاتيحها هاله ما أصابها من تلف و خراب و أن الخبرير خير الله محمد عاين الأضرار التي أصابت الفيلا المذكورة ووصفها بدقة في تقريره المؤرخ في 10 يناير 2003 وحد مقدار التعويض عن الخسائر في مبلغ 120.000.00 درهم. طالباً استدعاء المكري المذكورة و الدولة المغربية في الشخص السيد الوزير الأول و الوكيل القضائي للمملكة و الحكم على وزارة الطاقة و المعادن بأدائها له المبلغ المذكور. وأجاب الوكيل القضائي للمملكة أصالة ونيابة عن الوزارة الطاقة و باقي المدعى عليهم بأن وزارة الطابق اكترت 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 31/3/2000 إلا أنه لم يستجب للطلب فقررت فسخ عقد الكراء ابتداء من 30/11/2001 و أخبرته برسالة مضمونة رفض تسلمهما و طلب مراجعة السومة الكرأية رغم علمه بفسخ العقد مما دفعها إلى إجراء مسطرة العرض العيني للمفاسيخ حيث توصل بها بتاريخ 2/8/2002 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 الإفراج و تاريخ طلب التعويض أي حوالي سنتين وأن 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 5/10/2005 في الملف عدد 03/1224/1 بأداء المدعى عليها للمدعى مبلغ ستون ألف درهم تعويضاً عن الضرر اللاحق بالمدعى فيه. استأنفه الوكيل القضائي للمملكة أصالة و نياية 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 و خرق القانون ( الفصول 638 و 639 و 640 من قانون الالتزامات و العقود ) ذلك أن القرار أقر بأن هناك أضرار نتيجة الاستعمال المألف 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 المكراء بعد إفراغها و ذلك واضح من طول المدة بين تاريخ والإفراغ . و تاريخ الخبرة التي تبلغ حوالي السنتين وهي مدة كافية لتعرض العين المكراء للأضرار خاصة وأنها توجد في منطقة معروفة بكثافة الرطوبة ، كما هو واضح أيضا من قدم البناء و إهمال المكري للعين المكراء إذ لم يكتثر طلبات المكتري بإصلاح العين المكراء طيلة مدة العقد التي فاقت الخمس و العشرين سنة مع أنه هو الملزم قانونا بإصلاحها و ترميمها طبقا للفصول 638 و 639 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 المألف . إلا أن الحكم الابتدائي أجاب عن الدفع بأن عقد الكراء لا يتضمن ما يفيد أن المحل كان في حالة سيئة ، وأن المكتري ظلت تستغله إلى غاية سنة 2002 و لذلك فهي مسؤولة على صيانته و المحافظة عليه إلى تاريخ إفراغه و حدد التعريض في مبلغ ستين ألف درهم وأن القرار المطعون فيه أيد هذا الحكم بالرغم من تعليله بأن هناك أضرار نتيجة القم ، و الاستعمال المألف و أضرار نتيجة الإفراط و سوء الاستعمال ولم يخوض التعويض انسجاما مع تعليله حسب نسبة المسؤولية.

حيث صح ما عاشه الطاعنون على القرار ذلك أنه علل قضائه بأن « المحكمة اعتمدت الخبرة المنجزة من الطرف الخبرير اسكيري الذي حدد الخسائر والأضرار وأنه صح ما عاشه الطرف المستأنف على الحكم المستأنف بأن المكتري لا يسأل عن الأضرار الناتجة عن القدم و الاستعمال المألف للعين المكراء كما تنص عليه الفصول 239 و 640 و 679 من قانون الالتزامات و العقود وأن المكري يلتزم بتسليم العين و ملحقاتها وبصيانتها أثناء مدة الإيجار لكي تحقق الغرض الذي خصصت له ، وبال مقابل يلتزم المكتري باستعمال العين و ملحقاتها دون إفراط أو إساءة كما ينص على ذلك الفصل 663 من القانون المذكور. وأن عدم مطالبة المكتري بصيانة العين المكراء أثناء مدة الإيجار لا يعني أنه أهملها وأن ذلك هو السبب في الأضرار و الخسائر المخلفة بها عند نهاية الإيجار و التالي يسأل عنها كي فيما كان نوعها و مصدرها بل يسأل في حدود التزاماته كمکتر علمًا أن المحل اكتوى منذ سنة 1975 و المفروض في غياب أية معاينة أن المكتري عند تسليمها للعين قد تسليمها في حالة حسنة و بالتالي يجب أن يرد لها كذلك عملا بالفصلين 676 و 677 من قانون الالتزامات و العقود، وأنه بالرجوع إلى الخبرتين تبين بوضوح الأضرار الناتجة عن القدم و الاستعمال المألف للمكتري بإصلاح الستائر الخشبية و إطارات الشبابيك و صيانة السطح و الجدران و جهاز التسخين ، و الأضرار الناتجة عن الإفراط و الإهمال و سوء الاستعمال كاقتطاع الأسلامك الكهربائية و إتلاف بعض الأبواب الخشبية و عدم إصلاح الحديقة وأدوات المرافق الصحية، وأن المحكمة بالاستناد إلى الأضرار التي تقع مسؤوليتها على المكتري تبين أن التعويض عن إصلاح الأضرار المحکوم به ابتدائيا يعتبر مناسبا وفي محله ويتبعه تأييد الحكم فيما انتهى إليه ». في حين أنه من جهة أولى فإن تسليم العين المكراء للمكتري في حالة حسنة لا يقتضي بالضرورة إرجاعها إلى المكري في نفس الحال بعد مضي ما يزيد على خمس و عشرين سنة على تاريخ إبرام عقد الكراء و ما يقرب من السنتين من إفراغها وفي غياب أية صيانة من المكري منذ إبرام عقد الكراء لذلك كان على المحكمة أن تراعي ذلك وأنها بعدما أقرت بأن المكري ملزم بصيانة العين المكراء أثناء مدة الإنجاز لكي تتحقق الغرض الذي خصصت له طبقا للفصول 638 و 639 و 640 من قانون الالتزامات و العقود و التي تقضي بأن المكري يلتزم بصيانة العين المكراء أثناء مدة الإيجار، وأن المكتري لا يلتزم بإصلاحات الصيانة البسيطة إلا إذا كلف بها بمقتضى العقد أو العرف. وأن تبييض الغرف و إعادة طلائها و الأعمال الالزمة للسطح تقع على عاتق المكري، ولا يتحمل المكتري أي شيء من إصلاحات الصيانة المعترضة بسيطة إذا تسبب عن القدم كان عليها أن تحدد الأضرار اللاحقة بالعين المكراء الناتجة عن عدم الصيانة و القدم وتحملها للمكري وأن عدد الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال وقيمة إصلاحها يوم إرجاع العين المكراء و التي يتحملها المكتري بمقتضى الفصل 663 من قانون الالتزامات و العقود من جهة ثانية فإن القرار أيد الحكم المستأنف من الطاعنين وحدهم و الذي حدد التعريض المحکوم به ابتدائيا 60000.00 درهم بعدما رد الحكم الابتدائي دفع الطاعنين بأن « الأضرار التي تعرض لها المحل موضوع النزاع لا تسؤال عنها الإداره بل المدعى هو الذي أهمل صيانة المحل و إصلاحه رغم أنه قد تم بناؤه منذ عقود ويقع 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 الخبرير أسكير تبين أن هذا الأخير خلص إلى كون قدم البناء لا يمكن أن يؤثر عليها و أن السبب هو الإهمال و عدم الصيانة » وحدد الحكم الابتدائي التعويض عن تلك الأضرار في المبلغ المذكور. وأن 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 ومعللا تعليلا فاسدا يوازن 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 للبث 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 أبي كريم مقررا و محمد مخلص وأحمد بلكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمن الفراسي ومساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.