

**L'action du preneur en exécution
des réparations nécessaires est
subordonnée à la mise en
demeure préalable du bailleur
(Cass. com. 2016)**

Identification			
Ref 53255	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 203/2
Date de décision 20160421	N° de dossier 2014/2/3/444	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Réparations, Rejet, Preuve du montant du loyer, Pièce nouvelle, Obligations du preneur, Obligations du bailleur, Obligation d'entretien, Mise en demeure préalable, Loyer, Irrecevabilité du moyen, Cour de Cassation, Charge de la preuve, Bail commercial, Aveu du preneur	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'un preneur tendant à l'exécution de réparations par le bailleur, retient que le preneur n'a pas prouvé avoir préalablement mis en demeure ce dernier, conformément aux dispositions de l'article 638 du Dahir des obligations et des contrats. Par ailleurs, c'est par une appréciation souveraine des éléments de preuve que la cour d'appel fixe le montant du loyer en se fondant sur une lettre et un paiement émanant du preneur, valant reconnaissance du montant réclamé par le bailleur. Enfin, un document produit pour la première fois devant la Cour de cassation ne peut être pris en considération.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن ورثة أحمد (أ.) تقدموا بمقال للمحكمة التجارية بالرباط مفاده : أن مورثهم كان

يكتري من عبد الله (إ.) دكان بسومة 170 درهم ؛ وأن المحل أصبح مهددا بالسقوط نتيجة تلاشي بنائه نتيجة القدم ؛ وأنهم انجزوا محضر معاينة لوضعية البناية ؛ وأن المكري ملزم بضمان انتفاع المكثري من العين المكراة ؛ و التمسوا الحكم على المدعى عليه بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية على العين المكراة أو إذن لهم بالقيام بها مع إقتطاع مبلغها من السومة الكرائية.

و أجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد مفاده : أن الطرف المدعي لم يؤد واجبات الكراء منذ 2004/12/1 إلى الآن رغم توصلهم بالإندار الرامي للأداء مما يجعل الطلب غير مقبول طبقا للفصل 234 ق ل ع ؛ وان السومة محددة في 340 درهم كما هو ثابت من الإندار الموجه له من نائب المدعين؛ وحول الإصلاح فإن الورثة أهملوا المحل الذي ظل مغلقا منذ وفاة مورثهم؛ و أنه يحق له أن يمتنع عن الإصلاح إلى حين تنفيذ الطرف المدعي التزامه بأداء واجبات الكراء المطلوبة في الإندار ؛ و في الطلب المقابل التمس الحكم على المدعى عليهم بأداء مبلغ 33.540 درهم عن واجبات الكراء من 2004/12/1 إلى متم ماي 2011 و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية طبقا للفصل 692 ق ل ع وإفراغهما من المحل موضوع النزاع.

وبعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية بقبول الدعوى عدا الطلب الأصلي المتعلق بالإصلاحات وكذا الطلب المتعلق بالإفراغ؛ و بأداء المدعى عليهم ورثة أحمد (أ.) وهما محمد (أ.) و فاطنة (ف.) مبلغ 33.540 درهم عن كراء الشهر من 2004/12/1 إلى متم شهر ماي 2011 و مبلغ 3500 درهم عن التماطل ؛ أيده محكمة الاستئناف مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 32010 درهم بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

الدعوى المذكورة وأدلوها بمحضر معاينة يتبث وضعية البناية وحالتها التي تقتضي إصلاحات مستعجلة يشكل إشعارا للمكثري لم يحد موقفه منها سلبا ولا ايجابا و أن توجيه الإشعار يبقى مجرد تنبيه و غير مؤثر في الدعوى أمام ثبوت ضرورة القيام بالإصلاحات و عدم تحديد المكثري لموقفه بخصوص القيام بها من عدمه ؛ و بخصوص السومة الكرائية التي اعتمدها القرار المطعون فيه و هي 430 درهم بدلا من 170 درهم ؛ فإن محضر العرض والإيداع تضمن سومة 170 درهم شهريا وأن ورودها في رسالة الإشعار مجرد خطأ مادي ؛ وأنهم لم يسبق لهم أن وجهوا أية حوالة للمطلوب على أساس أن السومة هي 430 درهم ؛ وأن محكمة الاستئناف اعتمدت على أمر مخالف للواقع و غير ثابت بأية حجة باستثناء رسالة الإشعار التي ورد بها خطأ ؛ و أنهم أدوا بمقتضى المحضر المرفق بالعريضة بتاريخ سابق عن صدور القرار الإستئنافي المطعون فيه عن طريق الإيداع واجبات الكراء من 2006/5/1 إلى 2012/4/30 على أساس سومة 170 درهم؛ مما يتعين معه نقضه .

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه عللته بما مضمونه (ان المستأنفين لم يثبتوا مطل المستأنف عليه في إجراء الإصلاحات كما ينص على ذلك الفصل 638 ق ل ع الفقرة 2 من ق ل ع، ولم يوجهوا إليه الإشعار بالإصلاح) وأيدت الحكم الابتدائي الذي رد طلب المكثرين بالزام المكثري بالقيام بالإصلاحات عن صواب لعدم اثبات مطل الطرف المكثري، وأن القرار بنهجه هذا يكون قد طبق صحيح المقتضيات المذكورة اعلاه، وبخصوص المنازعة في السومة الكرائية فإن القرار المطعون فيه لما اعتمد على ان السومة الكرائية هي 430 درهم عوض 170 درهم المتمسك بها من طرف المطلوبين على الرسالة الصادرة من المدعين واللذين أكدوا بأن السومة هي 430 درهم، وعلى الحوالة البريدية المرسله من طرفهم بمبلغ 3010 درهم وأجب كراء 7 أشهر بسومة 430 درهم، وهي وثائق صادرة عنهم وغير مطعون فيها بأي مطعن جدي لم تخرق أية مقتضيات، وبخصوص المحضر المدلى به والمتعلق بعرض واجبات الكراء عن المدة من 2006/5/1 الى متم 2012/4/30 والمؤرخ في 2013/7/23 فإنه منجز بعد حجز محكمة الاستئناف التجارية الملف للمداوله ولم يعرض عليها وأدلى به لأول مرة أمام محكمة النقض وبالتالي فلا أثر على النازلة، مما يبقى معه ما ورد بالوسائل غير مرتكز على اساس.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبين الصائر.