

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

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 والصيانة التي قام بها المكري خلالها للعين المكراة وأن تحدد الأضرار اللاحقة بها الناتجة عن عدم الصيانة والقدم ولو كانت بسيطة وتحملها للمكري طبقا للفصول 638 و 639 و 640 من قانون الالتزامات والعقود، وأن تحدد الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال وتحملها للمكري طبقا للفصل 663 من القانون المذكور.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن حميد بن ادريس بنبراهيم قدم بتاريخ 2003/8/19 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرض فيه أنه أكرى لوزارة الطاقة والمعادن الفيلا الواقعة بزنقة البطاني رقم 13 أكдал الرباط وذلك منذ سنة 1974 وأنها عندما أفرغتها وسلمته مفاتيحها هاله ما أصابها من تلف وخراب وأن الحبير خير الله محمد عاين الأضرار التي أصابت الفيلا المذكورة ووصفها بدقة في

تقريره المؤرخ في 10 يناير 2003 وحدد مقدار التعويض عن الخسائر في مبلغ 120.000,00 درهم. طالبا استدعاء المكترية المذكورة والدولة المغربية في شخص السيد الوزير الأول والوكيل القضائي للمملكة والحكم على وزارة الطاقة والمعادن بأدائها له المبلغ المذكور. وأجاب الوكيل القضائي للمملكة أصالة ونيابة عن وزارة الطاقة وباقي المدعى عليهم بأن وزارة الطاقة اكرت الفيلا منذ سنة 1974 والتي انتقلت ملكيتها إلى المدعي سنة 1985 ولم يدخل عليها أي إصلاحات 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 وأخبرته برسالة مضمونة رفض تسلمها وطلب مراجعة السومة الكرائية رغم علمه بفسخ العقد مما دفعها إلى إجراء مسطرة العرض العيني للمفاتيح حيث توصل بها بتاريخ 2002/8/2 ووقع على التزام بذلك دون تحفظ أما الأضرار التي لحقت العقار فإنها نتيجة القدم وعدم الصيانة من طرف المالك وإهماله خلال المدة الفاصلة بين تاريخ الإفراغ وتاريخ طلب التعويض أي حوالي سنتين وأن الخبرة المرفقة بالمقال لا تلزم الإدارة لأن الأضرار التي تشير إليها كلها نتيجة القدم وعدم الصيانة وتدخل ضمن الإصلاحات التي تقع على عاتق المكري. فأجرت المحكمة خبرة وأصدرت بحكمها 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 ونيابة 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 و 639 و 640 من قانون الالتزامات والعقود) ذلك أن القرار أقر بأن هناك أضرارا نتيجة الاستعمال المألوف والقدم. وأضرارا نتيجة الإفراط وسوء 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 وذلك واضح من طول المدة بين تاريخ الإفراغ. وتاريخ 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 واهمال المكري للعين المكرة إذ لم يكثر لطلبات المكترية بإصلاح العين المكرة طيلة مدة العقد التي فاقت الخمس والعشرين سنة مع أنه هو الملزم قانونا بإصلاحها وترميمها طبقا للفصول 638 و639 و640 المشار إليها، ومن جهة ثانية فإن الوزارة تمسكت بكونها غير مسؤولة عن الأضرار الناتجة عن القدم وعدم 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 ولذلك فهي مسؤولة على صيانتها والحفاظة عليه إلى تاريخ إفراغه وحدد التعويض في مبلغ ستين ألف درهم وأن القرار المطعون فيه أيد هذا الحكم بالرغم من تعليله بأن هناك أضرارا نتيجة القدم، والاستعمال المألوف وأضرارا نتيجة الإفراط وسوء 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 طرف الخبير اسكير الذي حدد الخسائر والأضرار وأنه صح ما عابه الطرف المستأنف على الحكم المستأنف بأن المكترى لا يسأل عن الأضرار الناتجة عن القدم والاستعمال المألوف للعين المكرة كما تنص عليه الفصول 639 و640 و679 من قانون الالتزامات والعقود وأن المكري يلتزم بتسليم العين وملحقاتها وبصيانتها أثناء مدة الإيجار لكي تحقق الغرض الذي خصصت له، وبالمقابل يلتزم المكترى باستعمال العين وملحقاتها دون إفراط أو إساءة كما ينص على ذلك الفصل 663 من القانون المذكور. وأن عدم مطالبة المكترى بصيانة العين المكرة أثناء مدة الإيجار لا يعني أنه أهملها وأن ذلك هو السبب في الأضرار والخسائر المخلفة بها عند نهاية الإيجار وبالتالي يسأل عنها كيفما كان نوعها ومصدرها بل يسأل في حدود التزاماته كمكتر علما أن المحل اكرى منذ سنة 1975 والمفروض في غياب أية معاينة أن المكترى عند تسليمه للعين قد تسلمها في حالة حسنة وبالتالي يجب أن يردّها كذلك عملا بالفصلين 676 و677 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه بالرجوع إلى الخبرتين تبين بوضوح الأضرار

الناجمة عن القدم والاستعمال المألوف للمكتري كإصلاح الستائر الخشبية وإطارات الشبايك وصيانة السطح والجدران وجهاز التدخين، والأضرار الناتجة عن الإفراط والإهمال وسوء الاستعمال كاقطاع الأسلاك الكهربائية وإتلاف بعض الأبواب الخشبية وعدم إصلاح الحديقة وأدوات المرافق الصحية، وأن المحكمة بالاستناد إلى الأضرار التي تقع مسؤوليتها على المكتري تبين أن التعويض عن إصلاح الأضرار المحكوم به ابتدائياً يعتبر مناسباً وفي محله ويتعين تأييد الحكم فيما انتهى إليه". في حين أنه من جهة أولى فإن تسليم العين المكررة للمكتري في حالة حسنة لا يقتضي بالضرورة إرجاعها إلى المكري في نفس الحالة بعد مضي مايزيد على خمس وعشرين سنة على تاريخ إبرام عقد الكراء وما 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 المكررة أثناء مدة الإيجار لكي تحقق الغرض الذي خصصت له طبقاً للفقول 638 و639 و640 من قانون الالتزامات والعقود والتي تقضي بأن المكري يلتزم بصيانة العين المكررة أثناء مدة الإيجار، وأن المكتري لا يلتزم بإصلاحات الصيانة البسيطة إلا إذا كلف بها بمقتضى العقد أو العرف. وأن تبييض الغرف وإعادة طلائها والأعمال اللازمة للتسطوح تقع على عاتق المكري، ولا يتحمل المكتري أي شيء من إصلاحات الصيانة المعتبرة بسيطة إذا تسبب عن القدم كان عليها أن تحدد الأضرار اللاحقة بالعين المكررة الناتجة عن عدم الصيانة والقدم وتحملها للمكري وأن عدد الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال وقيمة إصلاحها يوم إرجاع العين المكررة والتي يتحملها المكتري بمقتضى الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود ومن جهة ثانية فإن القرار أيد الحكم المستأنف من الطاعنين وحدهم والذي حدد التعويض المحكوم به ابتدائياً في 60000,00 درهم بعدما رد الحكم الابتدائي دفع الطاعنين بأن "الأضرار التي تعرض لها المحل موضوع النزاع لاتسأل عنها الإدارة بل المدعي هو الذي أهمل صيانة المحل وإصلاحه رغم أنه قد تم بناؤه منذ عدة عقود ويقع في منطقة تكثر فيها الرطوبة" بعله أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين ليست فيه أية إشارة إلى أن المحل

المكري ليس في حالة جيدة وأنه بعد الإطلاع على الخبرة المنجزة من الخبير أسكير تبين أن هذا الأخير خلص إلى كون قدم البناية لا يمكن أن يؤثر عليها وأن السبب هو الإهمال وعدم الصيانة "وحدد الحكم الابتدائي التعويض عن تلك الأضرار في المبلغ المذكور. وأن القرار المطعون فيه بالرغم من إقراره بأن بعض الأضرار يتحملها المكري والبعض يتحملها المكترى فقد أيد الحكم الابتدائي، الأمر الذي يكون معه خارقا للمقتضيات المذكورة ومعللا تعليلا فاسدا يواز انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة 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 ببطرته.

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

الكاتب

المستشار المقرر

الرئيس