

CCass, 13/04/2010, 1616

Identification			
Ref 18105	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1616
Date de décision 20100413	N° de dossier 550/1/6/2009	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Restitution des clés, Obligation du preneur, Évacuation des lieux	
Base légale		Source Revue : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية	

Résumé en français

La résiliation d'un contrat de bail ne s'opère pas uniquement par l'évacuation des lieux loués, le bailleur est également tenu de procéder à la restitution des clés.

Résumé en arabe

لا يكفي لإنهاء عقد الكراء إفراغ العين من المكتري و أمتعته بل لا بد أن يعيد حيازة العين المكترة إلى المكري من خلال تسليمه المفتاح.

Texte intégral

القرار عدد: 1616، المؤرخ في: 13/4/2010، ملف مدني عدد: 550/1/6/2009 باسم جلالة الملك و بعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 14/6/2004 قدمت شركة فيزول مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط و آخر بتاريخ 5/5/2005 عرضت فيهما أنها أكرت للمدعي عليه نجيب أشقوندة المحل الكائن بشارع الأطلس رقم 51 أكدال الرباط بوجيبة شهرية قدرها 3100 درهم امتنع عن أدائها من فبراير 2004 رغم الإنذار المبلغ له بتاريخ 8/4/2004، طالبة الحكم عليه بأداء الكراء إلى مارس 2005 و ضريبة النظافة من 1/12/2001 إلى يونيو 2004 و فسخ العلاقة الكرائية و إفراغه و من يقوم مقامه مع تعويض عن المثل قدره 2000 درهم،

و أجاز المدعي عليه أنه أفرغ العين المؤجرة و سلم مفاتيحها للحنفي ممثل المدعية و ذلك نهاية شهر فبراير 2004 و أنه منذ مارس 2004 قام بكراء شقة أخرى تعرفها المدعية التي قامت بحجز منقولاته بها. فأجرت المحكمة المذكورة بحثا ثم أصدرت حكمها رقم 523 بتاريخ 27/7/2006 في الملف عدد 16/441/04 على المدعى عليه بأداء الكراء و النظافة و تعويض عن المثل و رفض باقي الطلب. استأنفه المحكوم عليه فأجرت محكمة الاستئناف بحثا ثم أيدت الحكم المستأنف، و ذلك بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف بوسيلتين: و حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز و انعدام التعليل وفساده، ذلك أنه استبعد شهادة الشاهد على اعتبار أن المحكمة كونت قناعتها و عدم اطمئنانها لشهادته و لم تستطع الوقوف من خلال معطيات متسلسلة وواقعية لما شابها من غموض و إبهام، كما أنها اعترفت بأن الإشهاد صريح وواضح و تستبعد شهادة صاحب الإشهاد لأن المحكمة لم تطمئن لشهادته و تؤكد تبنيها للإشهاد المؤرخ في 8/11/2005 رغم عدم حصول تجريح بهذا الخصوص. و يعيبه في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز و الشطط في استعمال السلطة، ذلك أنه أدلى بوصل كراء يثبت أنه بعدما سلم المفاتيح للممثل القانوني (دربون) اكرتري شقة أخرى و لا يمكن أن تكون ذمة الطاعن مليئة و عدم إفراغه و تسليمه للشقة الأولى و يقوم بكراء شقة أخرى يترتب عليه أداء الكراء مرتين ثم إن شهادة الشاهد بواسطة الإشهاد الصريح و المفصل من حيث كافة المعطيات بخصوص نازلة الحال كانت سببا كافيا لرد الدعوى. لكن ردا على الوسيطتين معا لتداخلهما فإنه لانتهاه عقد الكراء لا يكفي المكترى إفراغ العين من شخصه و أمتعته بل لابد أن يعيد حيازة العين إلى المكري له، و أن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه و في إطار سلطتها لتقييم الأدلة و استخلاص قضائها منها لما استبعدت التصريح المكتوب من الشاهد، و لم تطمئن إلى تصريحات الشاهد أمامها معللة ما قضت به بأن " الشهادة التي أدلى بها الشاهد محمد شوقي ظلت غامضة و لم يستطع خلاها الشاهد إثبات أن ما استمع إليه كان يخص العين المكراة بذاتها بخلاف ما ورد بإشهاد المؤرخ في 8/11/2005 و الذي ورد مفصلا من حيث كافة المعطيات، و أنه لا يعقل أن يدلي شخص بإشهاد يتضمن معلومات مفصلة حول عنوان العين و تاريخ الإفراغ و تسلم المفتاح من طرف المكري و يأتي في شهادته ليوضح أنه لا يعرف عنوان العين التي كان يدور الحديث حولها أو أن المفاتيح عرضت ووضعت على الطاولة و بعد ذلك اختفت دون أن يعلم الشخص الذي تسلمها و أن المحكمة لم تطمئن لشهادة الشاهد المذكور و لم تستطع الوقوف من خلالها على معطيات متسلسلة وواقعية و ترى استبعادها و أن المستأنف تبعاً لذلك لم يستطع إثبات قيام الأداء حتى التاريخ الذي ادعاه و لا إثبات واقعة تسليم المفاتيح" الأمر الذي كان معه قرارها معللا تعليلا كافيا و سليما و مبني على أساس و ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر. و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد محمد العيادي رئيسا و المستشارين السادة: محمد مخلص مقررا و أحمد بلكري و ميمون حاجي و الطاهرة سليم أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد الطاهر احمروني و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز. و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد رئيس الغرفة أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: سمية يعقوبي خبيزة مقررة وجميلة المدور والحنفي المساعد و محمد بن يعيش وبحضور المحامية العامة السيدة أسية ولعلو وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعدة الدغمي.