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 المكتراة 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 المطل قدره 2000 درهم، و أجاب 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 المطل 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) اكترى 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 الوسيلتين معا لتداخلهما فإنه لانتهاء عقد الكراء لا يكفي المكتري إفراغ العين من شخصه و أمتعته بل لابد أن يعيد حيازة العين إلى المكري له، و أن المحكمة مصدرة 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 خلالها 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 يستطع الوقوف من خلالها على معطيات متسلسلة وواقعية و ترى استبعادها و أن المستأنف تبعا 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 مبنيا 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 أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد العيادي رئيسا و المستشارين السادة: محمد مخليص مقررا و أحمد بلبكري و ميمون حاجي و الطاهرة سليم أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد الطاهر احمروني و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: سمية يعقوبي خبيزة مقررة وجميلة المدور والحنفي المساعدي ومحمد بن يعيش وبحضور المحامية العامة السيدة أسية ولعلو وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.