Ccass, 20/04/2010,1744

Identification			
Ref 18353	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1744
Date de décision 20100420	**N° de dossier**	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Loyers, Baux	**Mots clés** Sommation de payer, Demeure du locataire, Défaut de paiement, Bonne foi
Base légale Article(s) : 254 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile	**Source** Revue : Revue de jurisprudence et de législation مجلة القضاء والقانون

Résumé en français

Doit être cassé pour défaut de motifs, l'arrêt qui infirme la décision d'expulsion en se basant sur la bonne foi du locataire et de son intention de régler les loyers. Est considéré avoir failli à ses obligations contractuelles le locataire qui n'a pas procédé au paiement des loyers ou justifié du paiement dans le déla fixé par la sommation de payer.

Résumé en arabe

لا يكفي أن يبدي المكتري استعداده لأداء الكراء بل يجب عليه أن يقوم بأدائه و يبين سببا عدم أدائه داخل الأجل المضروب له في الإنذار.

Texte intégral

القرار عدد : 1744، المؤرخ في: 20/04/2010، الملف المدني عدد: 4719/1/6/2009 باسم جلالة الملك إن المجلس الأعلى و بعد المداولة طبقا للقانون: حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 12/02/2005 قدم مصطفى الحضراوي و عبد القادر مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرضا فيه أنهما يؤجران للمدعي عليه محمد الحمدوشي المحل الكائن بحي حسان العمارة 7 الرباط بوجيبة

شهرية قدرها 1200 درهم توقف عن أدائها منذ فاتح فبراير 2005 إلى متم أبريل 2005 رغم إنذاره و توصله بتاريخ 19/04/2005، طالبين الحكم عليه بأداء كراء المدة المذكورة مع تعويض قدره 1000 درهم و إفراغه و من يقوم مقامه من العين المكتراة، و أجاب المدعي عليه بأنه أدى ما بذمته لغاية غشت 2005 بواسطة حوالتين بريديتين الأولى مؤرخة في 10/06/2005 بمبلغ 4800 درهم و الثانية مؤرخة في 28/8/2005 قيمتها 3600 درهم، و بتاريخ 19/7/207 أصدرت المحكمة حكمها في الملف عدد 16-339-2005 تحت عدد 330 بالإشهاد على دفوع الأداء بخصوص المدة من فبراير 2005 إلى متم يونيو 2007 ورفض طلب الأداء، و بأداء المدعى عليه تعويضا قدره 700 درهم و إفراغه و من يقوم مقامه من العين المؤجرة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، استأنف المحكوم عليه فقررت محكمة الاستئناف إلغاء الحكم جزئيا في الشق المتعلق بالإفراغ و حكمت برفض الطلب بشأنه و تأييده في الباقي، و هو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليهما بوسيلتين: و حيث يعيب الطاعنان القرار في الوسيلة الأولى بالتناقض في التعليل الموازي لانعدامه و عدم الارتكاز على أساس ذلك أن المحكمة الابتدائية قضت لفائدتهما بتعويض عن المطل و قدره 700 درهم و بإفراغ المكتري و من يقوم مقامهن و أن محكمة الاستئناف قضت بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا في الشق المتعلق بالإفراغ و التصدي رفض الطلب بشأنه عن المطل في الأداء، و أن المطل ينتج عنه حتما الإفراغ. و يعيبانه في الوسيلة الثانية بسوء التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنها عللت قضاءها" بأنه ثبت أن المستأنف قد أدى للمستأنف عليهما وجيبة الكراء من فاتح فبراير 2005 إلى متم يونيو 2007 أثناء سريان المسطرة"، و هو تعليل يدل على مطل المستأنف في أداء الكراء نظرا للمدة المحددة في حيثية القرار و أن الحكم برفض إفراغ الشقة ليس له ما يبرره. حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار، ذلك أنه علل قضاءه "أن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف توصل بإنذار من المستأنف عليهما بتاريخ 19/4/2005 من أجل أداء مبلغ 3600 درهم وجيبة كراء المدة من فبراير 2005 إلى متم أبريل 2005، و أنه بادر إلى الجواب على هذا الإنذار داخل اجل 15 يوما الممنوح له، و ذلك بمقتضى رسالة مضمونة توصل بها المستأنف عليهما بواسطة محاميهما الأستاذ عز الدين بنصغير بتاريخ 28/04/2005، مضمنا جوابه استعداده لداء ما بذمته بمجرد حضور الطرف المكري، علاوة على أن المستأنف أدى وجيبة كراء المدة من فاتح فبراير 2005 إلى متم يونيو 2007 أثناء سريان المسطرة، الشيء الذي يكشف عن حسن نيته و ينفي عنه صفة المطل المبررة لفسخ العقد"، في حين أنه لا يكفي أن يبدي المطلوب استعداده لأداء الكراء بل يجب عليه أن يقوم أو يبين سبب عدم أدائه داخل الجل المضروب له في الإنذار عملا بالفصل 254 من قانون الالتزامات و العقود الذي ينص على أن المدين يكون في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول، لذلك كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن يبين ما إذا كان سبب التأخير فبأداء الوجيبة الكرائية المطلوبة في الإنذار لها ما يبررها أم لا خاصة و أنه لا عبرة لحسن نية المكتري من عدمها لتنفيذ التزامه، و أنها لما لم تفعل، يكون قرارها فاسد التعليل الموازي لانعدامه مما عرضه للنقض و الإبطال. و حيث إن حسن سير 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 للبت فيها طبقا للقانون و تحميل المطلوبين الصائر. كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا و المستشارين، الطاهرة سليم مقررة و محمد مخليص و أحمد بلبكري و ميمون حاجي أعضاء و بحضور المحامي العام السيد حسن تايب و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.