

CCass,02/02/2005,303

Identification			
Ref 15715	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 303
Date de décision 02/02/2005	N° de dossier 712/1/8/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Prescription (Oui), Loyers, Droits du bailleur, Demande reconventionnelle, Bail, Astreinte	
Base légale Article(s) : 391 -		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Les loyers se prescrivent par 5 ans à dater de leur exigibilité.

Résumé en arabe

التقادم - أداء واجبات الكراء - نقطة انطلاق أمد التقادم.
إن أكرية الأراضي والمباني باعتبارها أداءات دورية تتقادم بمرور خمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط، وعلى المحكمة المثار أمامها الدفع بالتقادم تطبيق مقتضيات الفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود مع الأخذ بعين الاعتبار مقتضيات الفصلين 381 و382 من نفس القانون بشأن قطع التقادم بكل مطالبة قضائية أو غير قضائية من الدائن أو إقرار من المدين بحق الدائن.

Texte intégral

القرار عدد 303، المؤرخ في: 02/02/2005، الملف المدني عدد: 712/1/8/2001

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون ،

فيما يخص الفرع الثاني من الوسيلة الثانية المستدل بها،

بناء على مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية،

حيث إنه بمقتضى الفصل المذكور فإنه يجب أن يكون كل حكم معللا تعليلا كافيا وإلا كان باطلا وأن نقصان التعليل يوازي انعدامه. وحيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 2578 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 22/03/2000 في الملف عدد 3103/1999، أن المدعى محمد عدنان تقدم أمام المحكمة الابتدائية بابتدائية مسيك سيدي عثمان بنفس المدينة في مواجهة المدعى عليه صالح بوشنيف بمقال افتتاحي يعرض فيه أنه يستأجر من هذا الأخير محلا للسكنى بسطح المنزل وقد كان محله مزودا بالماء الصالح للشرب بأنبوب خاص به إلى أن عمد المدعى عليه المكري إلى قطع الماء عنه فاستصدر ضد هذا الأخير أمرا بإرجاع الماء تحت غرامة تهديدية امتنع المدعى عليه من تنفيذه فاستصدر المدعى أحكاما بتصفية الغرامة التهديدية في مدة لاحقة عن المحكوم بها سابقا من 1/11/1988 إلى 13/10/1998 بحسب 20 درهم في اليوم، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد جاء فيه بأن المدعى أصليا هو المتسبب في قطع الماء عنه وأنه دائن لهذا الأخير بواجبات الكراء وضريبة النظافة عن المدة من فبراير 1989 إلى الآن أي ما مبلغه 41650 درهم فأصدرت المحكمة حكما قضى برفض الطلب الأصلي وفي المقال المضاد بأداء المدعى عليه للمدعى واجبات الكراء عن المدة من فبراير 1989 إلى متم دجنبر 1998 وواجبات النظافة عن نفس المدة، فاستأنفه المدعى أصليا مبينا في أسباب استئنائه بأنه لم يتوصل بالمقال المضاد وأنه يدفع بالتقادم بالنسبة للمدة المطلوبة كواجبات الكراء إلى غاية 20/12/1993 ملتصقا في المقال الأصلي الحكم وفق طلبه وفي المقال المضاد إلغاء الحكم المستأنف فيما يخص السومة الشهرية 350 درهم وواجب النظافة واعتبار السومة 100 درهم في الشهر فقط ورفض طلب النظافة للتقادم، وبعد جواب المستأنف عليه قضت المحكمة ببطلان الحكم المستأنف فيما قضى به بالنسبة للمقال المضاد وتصديا الحكم من جديد على المستأنف بأدائه مبلغ 45815,00 درهم كراء ونظافة من فاتح فبراير 1989 إلى متم دجنبر 1998 وتأييده في الباقي، بناء على أن التقادم هو جزء مهمم إلا أن النزاع القائم بين الطرفين يثبت عدم إهمال أي من الجانبين لحقوقه فالمكتري بالمطالبة بإرجاع الماء وتصفية الغرامة التهديدية والمكري بالمطالبة بالكراء والمكتري بالمنازعة في المشاهدة مما ينقطع معه التقادم ولا يمكن أن يسري إلا بعد إنهاء النزاع بين الطرفين بشأن المشاهدة، وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

وحيث يعيب الطالب القرار بانعدام التعليل، ذلك أن القرار المذكور لم يستجب لدفع الطالب بالتقادم رغم أن المكري المطلوب لم يسبق له قبل تاريخ مقال دعواه المضادة أن طالب بواجبات الكراء مما يكون معه التقادم قد طال المدة ما قبل 28/12/1993. حيث بالفعل لقد صح ما عابه الطالب على القرار المطعون فيه ذلك أنه أثار الدفع بالتقادم بشأن واجبات الكراء المطلوبة قبل تاريخ 28/12/93 وأن دعوى المكري المطلوب وحسب مقاله المضاد المؤدى عنه بتاريخ 4/12/1998 تستهدف الحكم بواجبات الكراء منذ فبراير 1989 وبذلك فإن واجبات الكراء وبصفتها أداءات دورية تتقادم طبق ما هو منصوص عليه في الفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود بمرور خمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط وأنه طبقا للفصلين 381 و382 من نفس القانون فإن أسباب انقطاع التقادم تكون إما بناء على إرادة الدائن بكل مطالبة قضائية منه أو غير قضائية أو من المدين بإقراره بحق الدائن فيما يخص الدين المتقادم وقبل خمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط وأن ما علل به القرار والمتقد في الوسيلة لا يجد أساسه في مقتضيات الفصول المذكورة أعلاه مما يبقى معه التعليل فاسدا يعرض القرار للنقض. وحيث إن حسن سير العدالة يقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة لتبث فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون بهيئة أخرى وبتحميل المطلوب الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات محكمة الاستئناف بالدار البيضاء إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة
الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي - والمستشارين السادة: فؤاد هلال - مقررا - الحسن فايد - الحنافي
المساعد - الزهرة المطاهري - وبمحضر المحامي العام السيد مصطفى حلمي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.
الرئيس المستشار المقرر الكاتب

Version française de la décision

Résolution n ° 303 du 02/02/2005, numéro de dossier civil: 712/1/8/2001

Au nom de Sa Majesté le Roi

Après délibération selon la loi,

En ce qui concerne la deuxième branche de la deuxième méthode,

Selon les dispositions du chapitre 345 du code de procédure civile,

Conformément au chapitre précité, chaque décision doit être suffisamment motivée, sinon elle sera nulle et non avenue.

Les pièces du dossier et de la décision n ° 2578 contestée rendue par la cour d'appel de Casablanca le 22/03/2000 dans le dossier n ° 3103/1999 indiquent que le défendeur Mohammed Adnan a saisi le tribunal de première instance d'Ibn Musik Sidi Osman dans la même ville face au défendeur Saleh Bouchenef avec un article d'ouverture dans lequel il montrait qu'il louait à ce dernier une habitation sur le toit de la maison et que son magasin était équipé d'eau potable avec un tuyau spécial jusqu'à ce que le défendeur lui coupe l'eau. Il a donc ordonné la restitution de l'eau en vertu d'une amende menaçante que le défendeur s'est abstenu d'appliquer. Le demandeur a rendu sa décision sur la liquidation de l'amende menaçante à une date ultérieure à celle de l'ancien condamné du 1/11/1988 au 13/10/1998, à raison de 20 dirhams par jour. Le défendeur a répondu par une demande reconventionnelle affirmant que le demandeur était le coupable et lui doit des droits du loyer et de la taxe de nettoyage pour la période allant de février 1989 à aujourd'hui, soit un montant de 41650 dirhams. Le tribunal a rejeté la demande initiale. Dans le contre-article, le défendeur exerçait les droits du demandeur pour la période allant de février 1989 à décembre 1998. Le requérant initial ayant fait valoir ses devoirs de propreté pour la même période, il déclara dans les motifs de son recours qu'il n'était pas parvenu au contre-article et qu'il fixait le délai de prescription pour la période requise comme devoirs du loyer jusqu'au 20/12/1993, en demandant l'article d'origine conformément à sa demande et dans l'article de contre, Et le devoir de propreté et de considérer la dénomination 100 dirhams par mois seulement et a rejeté la demande de la propreté du délai de prescription, et après la réponse de l'appelant, le tribunal a jugé l'invalidité de la peine en appel valeur valeur engagée et pour répondre au nouvel arrêt sur l'exécution du montant de 45815,00 dirhams, 1989 à décembre 1998 et son soutien au reste, au motif que le délai de prescription est une peine négligeable, mais le différend entre les deux parties prouve qu'aucune des deux parties ne néglige les droits du propriétaire de la demande de restitution de l'eau et la liquidation de la menace et la peine d'exiger l'acheteur et l'auteur du conflit en mariage, N'entrera en vigueur qu'après la résolution du litige entre les parties concernant le mariage et il s'agit de la décision contestée contre le veto. La

décision de l'étudiant est déraisonnable, car ladite décision ne répondait pas à la prescription de l'étudiant, alors même que le demandeur ne respectait pas la date de sa demande reconventionnelle avant de réclamer les droits du loyer, le délai de prescription étant toutefois antérieur au 28/12/1993. En effet, la décision de l'étudiant de contester la décision contestée était correcte, car il avait relevé le délai de prescription des loyers exigés avant le 28/12/93 et que l'action du demandeur, demandée par son contre-Le testament du créancier dans chaque demande judiciaire ou non judiciaire ou l'approbation par le débiteur du droit du créancier à l'égard de la créance du délai de prescription et cinq ans à compter du début de chaque versement et que le motif de la décision et la méthode prédéterminée ne figurent pas dans les dispositions des chapitres susmentionnés, Veto. Étant donné que le bon fonctionnement de la justice exige le renvoi de l'affaire devant le même tribunal. article du 4/12/1998, Les obligations de location et d'exécutions périodiques deviennent caduques, comme le prévoit le chapitre 391 de la loi sur les obligations et les contrats sur cinq ans à compter du début de chaque versement et que, conformément aux chapitres 381 et 382 de la même loi, Ces raisons Le Conseil suprême a décidé d'annuler la décision attaquée et de renvoyer l'affaire et ses deux parties devant le même tribunal afin que celles-ci soient réintégrées par un autre organe, conformément au droit d'un autre organe et en prenant les mesures qui s'imposent. Il a également décidé de prouver cette décision dans les archives de la Cour d'appel de Casablanca à la suite de la décision contestée ou de sa position. Et la décision a été rendue et suivie de la séance publique tenue à la date susmentionnée lors de la session ordinaire du Conseil suprême à Rabat. L'organe au pouvoir était composé du président de la chambre, M. Ahmed al-Yusufi al-Alawi et des conseillers: Fuad Hilali, du rapporteur, Hassan Faidi al-Hanafi, de l'assistante Zahra al-Mutahari et du procureur général Mustafa Helmi, avec l'aide du commis au contrôle, M. Bouazza al-Daghmi.