

# **CCass,03/06/2009,907**

Identification			
<b>Ref</b> 19559	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 907
<b>Date de décision</b> 20090603	<b>N° de dossier</b> 1630/3/2/2007	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Preuve, Montant, Consignation	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

## Résumé en français

Les juges du fond sont tenus de vérifier la consignation réelle avant de prendre acte de la consignation et d'autoriser le propriétaire bailleur à retirer les fonds. Le tribunal ne peut se contenter du contenu des échanges des parties dans leurs mémoires et conclusions, mais doit statuer au vu du justificatif du paiement intervenu. Encours la cassation et doit être cassé l'arrêt qui se contente de prendre acte du règlement des loyers sans vérifier la matérialité du règlement .

## Résumé en arabe

– يتعين على محكمة الموضوع أن تتأكد من وقوع الإيداع الفعلي لواجبات الكراء قبل أن تأذن بالإشهاد على الإيداع، والإذن بسحب المبالغ لفائدة المكري.

– لا يكفي أن يعتمد قاضي الموضوع على الإشهاد على ما وقع ادعاؤه في مذكرات الأطراف، بل يتوقف تأسيس قضائه على ما يفيد الأداء أو ما يفيد قانونا.

– إن عدم جواب المحكمة على عدم الأداء الكلي للواجبات الكرائية، والإكتفاء بالإشهاد على الوفاء دون التحقق منه، يجعل قرار محكمة الإستئناف معيبا ومعرضا للنقض.

## Texte intégral

قرار عدد: 907، بتاريخ: 03/06/2009، ملف تجاري عدد: 1630/3/2/2007  
و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن « الطالب » بوشعيب باكري، قدم مقالا افتتاحيا وإصلاحيا وإضافيا، إلى تجارية البيضاء عرض فيه أنه يكرى للمطلوب المصطفى وارثي، المقهى الكائنة بزواوية شارع افغانستان وزنقة ابن الخطيب رقم 2/4/6 الحي الحسني البيضاء، بمشاهدة قدرها 2000 درهم، وأنه تقاعس عن أداء الكراء منذ أكتوبر 2002 حتى دجنبر من نفس السنة فأنذره من أجل أدائها لكنه رغم توصله بالإندازار يوم 16/12/02 لم يؤد ما أنذر من أجل أدائه، ولم يسلك مسطرة الصلح، فسقط حقه في الإنتفاع بما يخوله إياه ظهير 24/05/55 كما أنه تخلذ بذمته واجب الكراء من نونبر 02 إلى دجنبر 2003، إضافة إلى ضريبة النظافة الملتمزم بأدائها بمقتضى العقد، ملتتمسا الحكم على المدعى عليه بأدائه له واجب كراء المدة من أكتوبر 02 حتى دجنبر 2003 وضريبة النظافة ابتداء من ماي 2002، والمصادقة على الإندازار والحكم بإفراغ المكتري من المقهى موضوع اعتماره وكل من يقوم مقامه، مع تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم، وقدم المدعى عليه مقالا مضادا يرمي إلى انتداب خبير لتقويم الأصل التجاري، والتعويض المستحق عن الإفراغ وحفظ حقه، فقضت المحكمة التجارية بالإشهاد للمكتري بإيداع واجبات الكراء المطلوبة إلى غاية دجنبر 03، والإذن للمالك باكري محمد بتسلمها من صندوق المحكمة، وأداء المدعى عليه لفائدة المدعي المالك، واجبات النظافة عن المدة من ماي 02 إلى يوليوز 02 مبلغ 3000 درهم ومبلغ 1000 درهم عن المدة من غشت 03 إلى دجنبر 03 ورفض طلب الإفراغ والطلب المضاد، وماعدا ذلك من المطالب، بحكم استأنفه المكري استينافا أصليا والمكتري استينافا فرعيا وقدم الأول طلبا إضافيا بخصوص كراء المدة من 01/01/04 إلى متم فبراير 05 فأيدته محكمة الاستئناف التجارية وقضت في إطار المقال الإضافي على المكتري بأدائه للمكري مبلغ 2800 درهم واجب ضريبة النظافة والإشهاد على أن مصطفى وارثي أودع كراء المدة من 01/01/04 إلى غاية مارس 06 والإذن للمكتري « هكذا » بسحبها وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلته الأولى بخرق حقوق الدفاع وبانعدام التعليل وبخرق الفصل 27 من ظهير 24/05/55 والفصل 345 من ق م م، بدعوى أنه أثار خلال مرحلتي التقاضي كون المكتري لم يسلك مسطرة الصلح خرقا للفقرتين الأولى والثانية من الفصل 27 من الظهير المذكور، التي تعتبر أحكامه من النظام العام والمحكمة لم تجب سلبا أو إيجابا على ذلك فجاء قرارها ناقص التعليل، وخارفا لحقوق الدفاع، ويعيب القرار في الوسيلة الثانية بخرق القانون وفساد التعليل بدعوى أن الإندازار تضمن المطالبة بأداء واجب كراء أكتوبر نونبر دجنبر 02 وضريبة النظافة من ماي حتى دجنبر 2002، إضافة إلى مصاريف الإندازار المجموع 7700 درهم لكن تم عرض مبلغ 6000 درهم فقط، والقرار لما علل قضاءه بأن المستأنف عليه أدى واجبات الكراء المطلوبة، وبذلك يكون قد عطل مفعول الإندازار بالأداء، قد اعتمد تعليلا خاطئا ومقتضبا وغامضا وحرّم المجلس الأعلى من بسط مراقبته القانونية، ويعيب القرار في وسيلته الثالثة بخرق القانون وسوء الإستنتاج، المؤدي إلى تعليل خاطئ يوازي انعدامه، بدعوى أنه أكد أن الأداء ناقص وهو ما أدى إلى رفضه، وأن تعليل القرار « أن المحكمة لا يمكنها أن تصادق على الإندازار إلا إذا كان سببه لا زال قائما وأن إيداع المستأنف عليه المبالغ، سواء مباشرة أو في صندوق المحكمة المقصود منه تبرئته منه »، في حين أن المبلغ المعروض ناقص، خاصة وأن المحكمة أقرت باستحقاقه لمبلغ ضريبة النظافة، ولم تعرها اهتماما بخصوص المبلغ المطلوب بالإندازار، ويعنى على القرار في وسيلته الرابعة، عدم إرتكازه على أساس، وعدم الجواب على دفع أثير بصفة نظامية، بدعوى أنه أثار في مذكرته المودعة لأجل 03/11/06 أن الشهر من أبريل إلى شتبر 04 لم يتم الاداء بما يفيد إيداع قيمتها، ومع ذلك قرر الإشهاد على إيداع الواجبات إلى غاية مارس 06 دون إثبات الإيداع، ولم يجب على الدفع المثار خارفا بذلك القانون والواقع.

لكن حيث أن أداء كراء المدة المطلوبة بالإندازار، داخل الأجل الممنوح أو عرضه على الدائن، يعني عن سلوك مسطرة الصلح، والمحكمة لما تأكد لها من المدلى به أمامها، أن العرض والإيداع تما داخل الأجل، اعتبرت عن صواب أنه تم تعطيل مفعول الإندازار بالأداء، وأن ما تمسك به الطاعن بهذا الخصوص غير قائم على أساس، وهو بمثابة جواب يكون عدم سلوك مسطرة الصلح مع الأداء لا يترتب عنه سقوط الحق، والقرار لما اعتمد فقط الطلب المتعلق بالكراء لمناقشة حالة المطل يكون قد استبعد الأخذ بعدم أداء المبلغ المطلوب عن

ضريبة النظافة المنازع في استحقاقها كسبب لترتيب جزاء المطل، كما هو الشأن بالنسبة لمصاريف الإنذار، والقرار الذي علل قضاءه « أن مجمل ما تمسك به الطاعن في استئنافه الأصلي غير قائم على أساس أخذ بما تم بيانه » لم يخرق أي حق من حقوق الدفاع، وأجاب بما فيه الكفاية عما تضمنته عريضة الاستئناف، ولم يخرق أي مقتضى، واعتمد عللا كافية لتبرير ما قضى به وما بالوسائل الثلاث على غير أساس.

وحيث صح ما عابه الطاعن في وسيلته الرابعة ذلك أنه أثار كون الشهر من أبريل إلى شتنبر 04 لم يتم الإدلاء بما يفيد ايداعها، والقرار لم يجب على الدفع المنار مع ما قد يكون له من أثر على قضائه، وقضى بالإشهاد على ايداع واجبات الكراء موضوع المدة المذكورة وأذن بسحبها، رغم عدم تأكده من ايداعها، وأن ما ضمنه القرار في معرض الوقائع من الإدلاء بما يفيد أداء تلك المدة، مستمد مما ذكره المستأنف الفرعي في عريضة استئنافه، ولما كان عدم الجواب يعتبر بمثابة انعدام للتعليل فإنه يتعين نقض القرار جزئيا بخصوص ما ذكره.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه فيما قضى به بخصوص المدة من أبريل إلى شتنبر 04 وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر ورفض النقض فيما عدا ذلك.