

CCass,12/07/1982,562

Identification			
Ref 20373	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 562
Date de décision 19820712	N° de dossier 253/94	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Expulsion, Demeure du locataire, Consignation tardive	
Base légale Article(s) : 692 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 84	

Résumé en français

Est considéré en demeure et de mauvaise foi le locataire qui procède à la consignation des loyers au tribunal après le prononcé de la décision d'expulsion et produit les quittances de loyer délivrées par le propriétaire. La décision de condamnation en paiement rendue par la Cour d'Appel, en dépit de la production des quittances de loyer par le locataire ne constitue pas une modification de l'objet de la demande dès lors que les montants réglés seront déduits du montant des loyers dûs lors de l'exécution.

Résumé en arabe

ان المكتري الذي لم يدفع الكراء الا بعد صدور الحكم عليه بالاقراغ، وتوصل المكتري به حين ادائه وتسليميه للمكتري وصولات بذلك، ليثبت تماطل المكتري بسوء نية . ان الحكم بالاداء من طرف محكمة الاستئناف بالرغم من ادلة المكتري بوصولات الاداء، ليس من شأنه القول بان موضوع الدعوى أصبح غير ذي موضوع، اذ ان الكراء المؤدى حسب الوصولات المدللي بها سوف يخصم من ذمة المكتري عند اجراءات التنفيذ .

Texte intégral

المجلس الأعلى قرار عدد 562/2000 صادر بتاريخ 12/07/1982 مدني : تماطل – أداء الكراء بعد صدور الحكم بالإفراغ – نعم -. أن المكتري الذي لم يدفع الكراء إلا بعد صدور الحكم عليه بالإفراغ، توصل المكتري به حين أدائه وتسليميه للمكتري ووصولات بذلك، ليثبت تماطل المكتري بسوء نية. إن الحكم بالأداء من طرف محكمة الاستئناف بالرغم من إلقاء المكتري بوصولات الأداء، ليس من شأنه القول بأن موضوع الدعوى أصبح غير ذي موضوع، إذ أن الكراء المؤدى حسب الوصولات والمدللي بها سوف يخصم من ذمة المكتري عند إجراءات التنفيذ. باسم جلالة الملك بعد المداولة طبقا للقانون في شأن الوسائل المستدل بها : حيث يؤخذ من عناصر الملف ومن القرار المطعون فيه (محكمة الاستئناف بالدار البيضاء 14/5/1981) أن السيد السقاط محمد تقدم أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بمقابل في مواجهة السيد أمينة بنت صالح ذكر فيه انه يملك 50 % من العقار المعد للسكنى والكافئ بزنقة 25 رقم 16 بكريان كارلوطي بالدار البيضاء وأنه أكرى للمدعي عليها الطبقة السفلية بسوممة شهرية قدرها 70 درهما وأنها لم تسدد مبلغ الكراء منذ 1/6/74 ولا تؤدي الكراء إلا بعد صدور أحكام ضدها وأنه أحكام قضائية صدرت في شأن الأداء ملتمسا الحكم على المدعي عليها بأداء مبلغ 1929,20 درهم وأجب الكراء من 1/12/76 إلى 31/1/79 على 200 درهم كتعويض وبفسخ عقدة الكراء تحت غرامة تهديدية قدرها 50 درهما يوميا وبإفراغها مع كل من يقوم مقامها وبسائر الدعوى والتنفيذ المؤقت. وأدلى بصورة شمسية من حكم مؤرخ 10/2/78 ولم تجب المدعي عليها رغم توصلها بالاستدعاء فحكم عليها قاضي النازلة غيابيا بأداء الكراء والتعويض المطلوبين وبفسخ العلاقة الكرائية بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل مع فائق الدعوى والنفاذ المعدل بالنسبة إلى أصل الدين وأبدت محكمة الاستئناف الحكم المذكور بانيا قرارها على أن المستأنفة وان تمكنت بالدفع بأنها غير متماطلة وان المالك هو الذي يتمتع من التقدم لحيازة الكراء وأنها تقدمت بعرضه وقد أدت كل الوجبات المترتبة بذمتها حسب الوصولات المدللي بها فانها لم تدل بما يفيد تقدمها بعرض الواجبات الكرائية سواء بالطريقة القانونية أي عن طريق كتابة الضبط أو بإرسالها بحوالات بريدية مما يجعل دفعها هذا مجرد عن كل ما يؤيده وعلى انها وان أدلت بوصولات الأداء إلا أن تلك الوصولات جاءت في تواريخ بعد صدور الحكم بالإفراغ وان الاجتهاد القضائي استقر على أن أداء الواجبات الكرائية المترتبة في ذمة المكتري بعد صدور الحكم لا تفيد حسن نيتها وعلى انه مما ينبغي عليه عدم استعداد المكتري للأداء إلا بعد صدور الحكم بالإفراغ هو وجود عدة أحكام صادرة عنها بالأداء وعلى انه يتبع على المكتري أن يدفع واجب الكراء في الأجل الذي يحدده العقد أو العرف المحلي عملا بالفصل 664 من قانون الالتزامات والعقود وإلا كان مخلا بالتزاماته دون سبب مقبول وعلى انه في حالة امتناع المالك المكتري فان على المكتري ان يتقدم بعرض واجبات الكراء بالطريقة القانونية لإظهار حسن نيتها وإلا كان في حالة مطل وعلى أن الحكم المستأنف اعتبر التماطل في أداء الكراء سببا مشروعا للإفراغ بناء على ما قدمه المستأنف عليه من عدة أحكام صادرة على المستأنفة بأداء ما بذمتها وان تماديها في الامتناع من أداء الكراء إلى نهاية إجراءات المسطرة أمام المحكمة الابتدائية يثبت صفة التماطل بصورة واضحة ولم تعرج عن حسن نيتها واستعدادها لتنفيذ التزاماتها مما يؤكّد مشروعية المطالبة بالإفراغ مما كانت معه أسباب الاستئناف غير جدية وغير موضوعية وكان معه الحكم المستأنف مصادفا للصواب ومعلا تعليلا كافيا ويتبع تأييده. وحيث تعيّب الطاعنة على القرار المطلوب نقشه في الوسيلة الأولى بانعدام الصفة، خرق الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن المطلوب في النقض أشار إلى كون العقار موضوع التراع هو ملك على الشياع، فصفة ادعائه غير كاملة مما يجعل المحكمة وقد قبلت دعواه قد أسأت تطبيق الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية الذي يوجب على القاضي ان يثير انعدام الصفة من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام. لكن حيث إن الطاعنة لا تذكر العلاقة الكرائية بينها وبين المطلوب في النقض كوجود الملك على الشياع لا اثر له على العلاقة الكرائية بين الطرفين مما تكون معه الوسيلة على غير أساس. وفيما يخص الوسيلة الثانية المحتاج بها على خرق مقتضيات الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود نقصان التعليل. ذلك أن تعلييل المحكمة بان إلقاء العارضة بوصولات تفدي أداء الكراء لا يمكن اعتباره لأنّه جاء بعد صدور الحكم الابتدائي وبانها لم تدل بما يفيد تقدمها بعرض الواجبات الكرائية بشكل تعليلا خاطئا لأن الكراء يطلب ولا يعرض ويؤدي في المكان الذي توجد فيه العين المكتراة طبقا للالفصل 667 من قانون الالتزامات والعقود إلا اذا اثبت المكتري انه طالب المكتري بالكراء فرفض وقد جعل اجتهاد المجلس الأعلى حدا لهذا المشكل حسب قراره عدد 660 الصادر بتاريخ 28/9/78 لكن حيث ان قرار المجلس الأعلى المحتاج به لا ينطبق على النازلة ما دام القرار المطعون فيه استخلص من ظروف القضية وملابساتها

والحج المدلی بها، سوء نية الطاعنة وعلل ذلك بما فيه الكفاية، فالوسيلة هي الأخرى على غير أساس. وفيما يتعلق بالوسيلة الثالثة المستخدمة من خرق مقتضيات قرار المجلس الأعلى عدد 682 الصادر بتاريخ 78/10/8 نقضان التعليل. ذلك ان اجتهداد المجلس الأعلى حسب القرار المشار إليه قار في ان المماطلة لا تثبت إلا بانذار المكتري باداء الكراء وليس باقامة دعاوى سابقة من اجل ادائه ولا يصح القول بأن المكتري لم يقم بالعرض الفعلي لواجبات الكراء المستحقة من اجل إثبات التماطل في حقه. لكن حيث إن القرار المطعون فيه لم يخالف اجتهداد المجلس الأعلى المحتاج به إلا أنه لم يثبت في النازلة ان المكتري هو الممتنع من قبض الكراء فقد عالت المحكمة بما فيه الكفاية سوء نية الطاعنة بأنها لم تدفع الكراء إلا بعد صدور الحكم عليها بالإفراج ولم يتمتنع المطلوب في النقض بحيازته بل توصل به حين أدته ودفع لها وصوات بذلك أدلت بها مما تكون معه الوسيلة غير جديرة بالاعتبار. وفيما يرجع للوسيلة الرابعة المستدل بها على خرق مقتضيات الفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية نقضان التعليل. ذلك أن محكمة الاستئناف عندما أيدت الحكم الابتدائي مع ان الطاعنة أدلت بوصولات ثبت الأداء، تكون قد بنت في موضوع أصبح غير ذي موضوع اذ لا يمكن الأداء مرتين مما يجعلها قد خرقت القانون وبنى قرارها على غير أساس وأخلت بحقوق الدفاع. لكن حيث ثبت للمحكمة تماطل الطاعنة في أداء الكراء عن سوء نية كما سبق بيان ذلك أعلاه وان الكراء المؤدى حسب الوصوات المدلی بها سوف يخصم من ذمة الطاعنة عند إجراءات التنفيذ فالوسيلة لا ترتكز على أساس. وفيما يخص الوسيلة الخامسة المحتاج بها على خرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية من حيث عدم توقيع أصل القرار المطعون فيه من طرف من يجب حسبيما يتجلی من النسخة المشهود بمطابقتها للأصل والمبلغة للعارضه. لكن حيث إن النسخة المشار إليها تفيد أن الأصل موقع من طرف الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط كما يوجب ذلك الفصل المحتاج به فالوسيلة خلاف الواقع. من اجله: قضى المجلس الأعلى برفض الطلب ويتحمل صاحبته الصائر . وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة رئيس الغرفة محمد الجناتي والمستشارين : محمد عباس البردعي مقررا، وال حاج محمد الصبار، عبد الوهاب عبابو، عبد الله الشرقاوي وبمحضر جناب المحامي العام السيد احمد بن يوسف وكاتب الضبط السيد عبد الله بنحيدة. المحاميان الأستاذان الصديق حركات، حميد الحبابي. . * مجلة المحاكم المغربية، عدد 41 ، ص 84