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 بالافراغ، وتوصل المكري به حين ادائه وتسليمه للمكتري وصولات بذلك، ليثبت تماطل المكتري بسوء نية . ان الحكم بالاداء من طرف محكمة الاستئناف بالرغم من ادلاء المكتري بوصولات الاداء، ليس من شانه القول بان موضوع الدعوى اصبح غير ذي موضوع، اذ ان الكراء المؤدى حسب الوصولات المدلى بها سوف يخصم من ذمة المكتري عند اجراءات التنفيذ .

Texte intégral

المجلس الأعلى قرار عدد 562/2000 صادر بتاريخ 12/07/1982 مدني : تماطل ـ أداء الكراء بعد صدور الحكم بالإفراغ ـ نعم ـ. أن المكتري الذي لم يدفع الكراء إلا بعد صدور الحكم عليه بالإفراغ، توصل المكري به حين أدائه وتسليمه للمكتري وصولات بذلك، ليثبت تماطل المكتري بسوء نية. إن الحكم بالأداء من طرف محكمة الاستئناف بالرغم من إدلاء المكتري بوصولات الأداء، ليس من شانه القول بان موضوع الدعوى أصبح غير ذي موضوع، إذ أن الكراء المؤدى حسب الوصولات والمدلى بها سوف يخصم من ذمة المكري عند إجراءات التنفيذ. باسم جلالة الملك بعد المداولة طبقا للقانون في شان الوسائل المستدل بها : حيث يؤخذ من عناصر الملف ومن القرار المطعون فيه (محكمة الاستئناف بالدار البيضاء 1981/5/14 (أن السيد السقاط محمد تقدم أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بمقال في مواجهة السيد أمينة بنت صالح ذكر فيه انه يملك 50 % من العقار المعد للسكنى والكائن بزنقة 25 رقم 16 بكريان كارلوطي بالدار البيضاء وانه أكرى للمدعى عليها الطبقة السفلية بسومة شهرية قدرها 70 درهما وأنها لم تسدد مبلغ الكراء منذ 74/6/1 ولا تؤدي الكراء إلا بعد صدور أحكام ضدها وانه أحكام قضائية صدرت في شان الأداء ملتمسا الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 1929,20 درهم واجب الكراء من 1/12/76 إلى 31/1/79 زيادة على 200 درهم كتعويض وبفسخ عقدة الكراء تحت غرامة تهديدية قدرها 50 درهما يوميا وبإفراغها مع كل من يقوم مقامها وبصائر الدعوى والتنفيذ المؤقت. وأدلى بصورة شمسية من حكم مؤرخ 78/2/10 ولم تجب المدعى 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 المعجل بالنسبة إلى أصل الدين وأبدت محكمة الاستئناف الحكم المذكور بانية قرارها على أن المستأنفة وان تمسكت بالدفع بأنها غير متماطلة وان المالك هو الذي يمتنع من التقدم لحيازة الكراء وأنها تقدمت بعرضه وقد أدت كل الوجبات المترتبة بذمتها حسب الوصولات المدلى بها فانها لم تدلي بما يفيد تقدمها بعرض الواجبات الكرائية سواء بالطريقة القانونية أي عن طريق كتابة الضبط أو بإرسالها بحوالات بريدية مما يجعل دفعها هذا مجردا 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 نيته وعلى انه مما ينبني عليه عدم استعداد المكترية للأداء إلا بعد صدور الحكم بالإفراغ هو وجود عدة أحكام صادرة عليها بالأداء وعلى انه يتعين 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 المكري فان على المكتري ان يتقدم بعرض واجبات الكراء بالطريقة القانونية لإظهار حسن نيته 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 تعرب عن حسن نيتها واستعدادها لتنفيذ التزاماتها مما يؤكد مشروعية المطالبة بالإفراغ مما كانت معه أسباب الاستئناف غير جدية وغير موضوعية وكان معه الحكم المستأنف مصادفا للصواب ومعللا تعليلا كافيا ويتعين تأييده. وحيث تعيب الطاعنة على القرار المطلوب نقضه 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 أساءت 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 تنكر 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 المحتج بها على خرق مقتضيات الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود نقصان التعليل. ذلك أن تعليل المحكمة بان إدلاء العارضة بوصولات تفيد أداء الكراء لا يمكن اعتباره لأنه جاء بعد صدور الحكم الابتدائي وبانها لم تدل بما يفيد تقدمها بعرض الواجبات الكرائية يشكل تعليلا خاطئا لان الكراء يطلب ولا يعرض ويؤدى في المكان الذي توجد فيه العين المكتراة طبقا للفصل 667 من قانون الالتزامات والعقود إلا اذا اثبت المكري انه طالب المكتري بالكراء فرفض وقد جعل اجتهاد المجلس الأعلى حدا لهذا المشكل حسب قراره عدد 660 الصادر بتاريخ 78/9/28. لكن حيث ان قرار المجلس الأعلى المحتج به لا ينطبق على النازلة ما دام القرار المطعون فيه استخلص من ظروف القضية وملابساتها

والحجج المدلى بها، سوء نية الطاعنة وعلل ذلك بما فيه الكفاية، فالوسيلة هي الأخرى على غير أساس. وفيما يتعلق بالوسيلة الثالثة المتخذة من خرق مقتضيات قرار المجلس الأعلى عدد682 الصادر بتاريخ 78/10/8 نقصان التعليل. ذلك ان اجتهاد المجلس الأعلى حسب القرار المشار إليه قار في ان المماطلة لا تثبت إلا بانذار المكتري باداء الكراء وليس باقامة دعاوي سابقة من اجل ادائه ولا يصح القول بان المكتري لم يقم بالعرض الفعلي لواجبات الكراء المستحقة من اجل إثبات التماطل في حقه. لكن حيث إن القرار المطعون فيه لم يخالف اجتهاد المجلس الأعلى المحتج به إلا أنه لم يثبت في النازلة ان المكري هو الممتنع من قبض الكراء فقد عللت المحكمة بما فيه الكفاية سوء نية الطاعنة بأنها لم تدفع الكراء إلا بعد صدور الحكم عليها بالإفراغ ولم يمتنع المطلوب في النقض بحيازته بل توصل به حين أدته ودفع لها وصولات 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 نقصان التعليل. ذلك أن محكمة الاستئناف عندما أيدت الحكم الابتدائي مع ان الطاعنة أدلت بوصولات تثبت الأداء، تكون قد بتت في موضوع أصبح غير ذي موضوع اذ لا يمكن الأداء مرتين مما يجعلها قد خرقت القانون وبنت 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 الوصولات المدلى بها سوف يخصم من ذمة الطاعنة عند إجراءات التنفيذ فالوسيلة لا ترتكز على أساس. وفيما يخص الوسيلة الخامسة المحتج بها على خرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية من حيث عدم توقيع أصل القرار المطعون فيه من طرف من يجب حسبما يتجلى من النسخة المشهود بمطابقتها للأصل والمبلغة للعارضة. لكن حيث إن النسخة المشار إليها تفيد أن الأصل موقع من طرف الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط كما يوجب ذلك الفصل المحتج به فالوسيلة خلاف الواقع. من اجله: قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحمل صاحبته الصائر . وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة رئيس الغرفة محمد الجناتي والمستشارين : محمد عباس البردعي مقررا، والحاج محمد الصبار، عبد الوهاب عبابو، عبد الله الشرقاوي وبمحضر جناب المحامي العام السيد احمد بنيوسف وكاتب الضبط السيد عبد الله بنحيدة. المحاميان الأستاذان الصديق حركات، حميد الحبابي. . * مجلة المحاكم المغربية، عدد 41 ، ص 84