

CCass,12/09/2000,252/00

Identification			
Ref 20558	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3297
Date de décision 20000912	N° de dossier 252/00	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Taxe d'édilité, Résiliation du bail, Demeure du locataire, Défaut de paiement	
Base légale Article(s) : 692 - Dahir du 2 octobre 1984 relatif à l'indemnisation des victimes d'accidents causés par des véhicules terrestres à moteur		Source Revue : Bulletin d'information de la Cour Suprême النشرة الإخبارية للمجلس الأعلى Année : 2004 Page : 10	

Résumé en français

La taxe d'édilité est indépendante du montant du loyer. Le défaut de paiement de la taxe d'édilité dans le délai fixé ne peut constituer le locataire en demeure et justifier la résiliation du bail.

Résumé en arabe

ضريبة النظافة – عدم الاداء – حالة المثل (لا) – مفهوم الكراء حسب الفصل 692 من ق.ل.ع. ان ضريبة النظافة لا تدخل ضمن مفهوم الكراء المنصوص عليه في الفصل 692 ق.ل.ع بل هي مستقلة عن الكراء، وبالتالي فان عدم ادائها في وقتها لا يمكن ان يترتب عنه وجود حالة المثل يمكن اعتمادها لفسخ عقد الكراء.

Texte intégral

عدد : 3297 – المؤرخ في : 12/9/2000 – الملف المدني عدد : 252/1/3/00 باسم جلالة الملك ان المجلس الاعلى وبعد المداولة طبقا للقانون حيث انه وبموجب الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود فان للمكري فسخ الكراء إذا لم يؤد المكتري الكراء الذي حل اجله. حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار عدد 5905 الصادر بتاريخ 31/3/99 في الملف عدد 4874/97 ان المطلوب في النقض كعدة

محمد، تقدم بمقال عرض فيه ان الطاعنة كوراني حفيظة تكتري منه محلا للسكن بسومة شهرية 900 درهم مضافا إليها 90 درهم عن واجب النظافة، وانها امتنعت من اداء الكراء منذ فاتح دجنبر 1994 إلى يونيو 96 وكذا واجبات النظافة، منذ يوليو 1991 إلى يونيو 96 بالرغم من انذارها ملتمسا الحكم عليها باداء واجبات الكراء والنظافة المذكورة. اجابت المدعى عليها بان عقد الكراء لا يتضمن تحملها بها كما ان سكوتها عنها عدة سنوات دليل على عدم استحقاقها، اما بخصوص الاداء، فالمدعى هو الذي يرفض تسلم الواجبات الكرائية مما يحدو بها لاداعها بصندوق المحكمة أو لدى محامية فصدر الحكم باداء المدعى عليها واجبات الكراء والنظافة عن المدة في 1/3/96 إلى متم يونيو 96 بسومة 900 درهما شهريا، استأنفه المدعى ملتمسا اعتبار السومة هي 990 درهما شاملة للنظافة والحكم بالافراغ، كما تقدم بطلب اضافي عن المدة اللاحقة إلى غاية دجنبر 97، فقضت المحكمة بالغائه فيما قضى به من رفض المصادقة على الاشعار بالافراغ والحكم بافراغ المدعى عليها تحت غرامة تهديدية، والاشهاد على وقوع اداء الكراء إلى غاية ماي 1998، والحكم باداء المستأنف عليها واجبات النظافة بسومة 90 درهما شهريا من 1/7/91 إلى 30/12/97. حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون الداخلي، اذ انه لم يسبق لها ان التزمت باداء أي مبلغ اضافي عن 900 درهم شهريا المحددة بموجب العقد المبرم بينهما، مما يعد خرقا للفصل 230 ق ل ع كما ان القرار المطعون فيه عندما اعتبرت ان العارضة تتحمل اداء ضريبة النظافة مع ان الفصل 642 ق ل ع يجعلها على عاتق المكري، واعتمد حكم قاضي المقاطعات الغيابي الذي اعتبر ان العارضة ملزمة باداء واجب النظافة زيادة على مبلغ الكراء، ودون التأكد من اثبات المكري انه فعلا ادى هذه الضريبة نيابة عن العارضة والشئ يترتب عنه أن ضريبة النظافة وهي غير مشمولة في التزام العارضة التعاقدية، وبالتالي فالحكم بها يشكل خرقا للفصول أعلاه. لكن حيث ان المحكمة اعتمدت للحكم باده واجبات النظافة الحكم الصادر عن قاضي المقاطعات الذي حملها للطاعنة، والذي قضى رئيس المحكمة برفض طلب الاحالة المتعلقة بها، وهو حكم له حجته مما كانت معه المحكمة في غنى عن مطالبة المطلوب في النقض من اثبات تحمل العارضة بها، فجاء قرارها معللا تعليلا كافيا، ولم تخرق الفصل المحتج به. وتعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الثانية، والجزء الأخير من الوسيلة الأولى بانعدام التعليل وخرق مقتضيات الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود، و12 من ظهير 25/12/1980 اذ ان المحكمة اكتفت بالاستناد على عدم اداء واجبات النظافة للحكم بالافراغ، مع ان لها تصحيح الاشعار بالافراغ في حالة التماطل في اداء الكراء فقط.... حقا، لما كان الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود يعرض المكري لفسخ كرائه إذا لم يقوم بدفع المستحق من الكراء في اجله، ولما كانت ضريبة النظافة لا تشكل التزاما تعاقديا، يترتب عن الاخلال به فسخ العقد، فانه لا يمكن التوسع في هذا النص وترتيب جزاء الفسخ لمجرد عدم اداء ضريبة النظافة التي هي مستقلة عن الواجبات الكرائية، والمحكمة حين اعتبرت ان الطاعنة في حالة مطل لعدم ادائها واجبات النظافة فقط، ورتبت عن ذلك افراغها تكون قد اساءت تطبيق مقتضيات الفصل 692 ق ل ع فعرضت قرارها للنقض. لهذه الأسباب قضى المجلس الاعلى بنقض وابطال القرار المطعون فيه فيما قضى به من افراغ واحالة الملف من جديد على نفس المحكمة لتبت فيه من جديد وهي مشكلة من هيئة اخرى وبرفضه في الباقي والصائر بالنسبة. كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : رئيس الغرفة عبد الله الشرقاوي رئيسا والمستشارين عتيقة السنتيسي مقررة ونور الدين لوبارس وعبد القادر الرافي وعمر الأبيض اعضاء وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة المصباحي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.