

CCass,15/07/2009,1185

Identification			
Ref 19614	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1185
Date de décision 20090715	N° de dossier 1298/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Offre et consignation partielle, Demeure du locataire, Contestation	
Base légale		Source Revue : Revue des Juridictions Marocaines مجلة القضاء المغربية	

Résumé en français

L'offre réelle partielle du montant des loyers en raison d'une contestation mal fondée de leur montant, rend le débiteur en demeure en raison de l'absence de consignation de la totalité des arriérés au vue de la nouvelle valeur locative.

Résumé en arabe

إن العرض الجزئي لمبالغ الكراء والمنازعة في مقدارها من غير أن تكون المنازعة جدية يجعل، المكتري في حالة التماطل في الأداء لعدم عرض وإيداع واجبات الكراء حسب السومة الحقيقية .

Texte intégral

قرار عدد: 1185 ، بتاريخ: 15/7/2009 ، ملف تجاري: 1298/3/2/2007

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/6/07 في

الملف التجاري تحت رقم 989/07/15 أن الطالبة تكتري الشقة من السيد والسيدة الصقلي بمشاهدة قدرها 1200 درهم، وأنها توصلت بإنذار من المطلوب بعد شرائه لها عن طريق المزاد العلني طالبها بالأداء، وسلكت مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه فتقدم المطلوب بمقال يرمي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ، كما تقدمت الطالبة بمقال من أجل الطعن في الإنذار فأصدرت المحكمة التجارية بالبيضاء، بعد ضم الملفين حكما قضى في طلب السيد سعيد بن بوجيدة بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ واجبات الكراء من 1/1/02 إلى 31/8/06 حسب 3700 درهم وواجبات النظافة حسب 3700 شهريا عن نفس المدة مع خصم مبلغ 33600 درهم، والمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 22/3/05 وإفراغ المدعى عليها أو من يقوم مقامها من المحل الكائن بعنوانها وبرفض طلب شركة إيديتيك، استأنفته الطالبة فقضت محكمة الإستئناف بتأييده وهو القرار المطعون فيه .

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الوحيدة بعدم الإرتكاز على أساس قانوني وبنقصان التعليل بدعوى أن الحيثية المؤسس عليها القرار والمتمثلة في « أن العقد المصحح الإمضاء بتاريخ 04/12/01 الذي تتمسك به الطاعنة باعتباره سابقا لانجاز دفتر التحملات لبيع الشقة المكراة موقع عن الطرف المكري من لدن السيد الصقلي طارق باسمه الشخصي، ولحساب السيدة بنعبد الحق ليلي دونما يفيد توكيله عنها، كما أنه موقع على الشركة المكترية دون بيان إسم ممثلها القانوني الذي وقع باسمها مما يجعل العقد المذكور محط ريبة خصوصا وأن التوقيع المضمن به عن كلا الطرفين يعود إلى شخص واحد » لم تكن مرتكزة على أساس إذ أنها اقتصرت المحل بمقتضى عقد كراء مع مالكي العقار لغرض إداري بمشاهدة قدرها 3700 درهم لمدة محددة وبتاريخ 14/12/01 أبرمت عقد كراء ثان حدد فيه مبلغ الكراء 1200 درهم للشهر، وتم قبل إنجاز دفتر التحملات المؤرخ في 14/10/02، والعقد الثاني ألغى الأول، وباستبعاد المحكمة لهذا العقد لمجرد الشك تكون قد خرقت القانون علما بأن المطلوب لم يتقدم بطلب من أجل الحكم ببطان وإبطال العقد والملف يرتكز على ما إذا كان يتعين الأخذ بالعقد الأول أو الثاني الذي ترتب عليه المطل، ونجم عنه الإفراغ، ويكون تعليل المحكمة تعليلا ناقصا ومخالفا للقانون ويتعين نقضه .

لكن حيث إن محكمة الإستئناف قدرت الوقائع المعروضة عليها من خلال الوثائق المدلى بها، وثبت لها أن العرض المقدم من طرف الطالبة كان ناقصا، وعن سوء نية لاستنادها على عقد مشكوك في صحته، لأنه مزيل بتوقيع عن المكتريين، إلا أنه صادر عن شخص واحد وهو الصقلي، خاصة وأنها لم تدل به إبتدائيا وهو موجود بين يديها منذ 14/12/01 ورجحت النسخة المدلى بها من دفتر التحملات المتضمن للوصف الكامل للمحل وللأجرة المؤداة عنه، ولأنها أقرت بوجود عقد اتفق بمقتضاه على أداء سومة 3700 درهم وهي من أدلى به، ومع ذلك ظلت تعرض جزءا من الكراء حسب سومة أقل وانتهت المحكمة « من أن إيداع الواجبات الكرائية المزعومة بمبلغ 1200,00 درهم هي مجرد منازعة غير جدية لصدورها عن سوء نية وليس من شأنها بالتالي أن ترفع عن الطاعنة حالة المطل في الأداء طالما أنها لم تقم بعرض وإيداع واجبات الكراء المطلوبة في الإنذار حسب السومة الحقيقية . » وهي بهذا المنحى تكون قد عللت القرار تعليلا كافيا وركزته على أساس، وما بالوسيلة على غير أساس . /لهذه الأسباب
قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط . وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين السادة : نزهة مرشد مقررة ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام .