

CCass,29/05/1985,1286

Identification			
Ref 19686	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1286
Date de décision 19850529	N° de dossier	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Expulsion, Défaut prolongé de paiement des loyers sans motif valable, Baux d'habitation	
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 : Revue Marocaine de Droit المجلة المغربية للقانون Année : Avril, Mai , Juin 1986	

Résumé en français

L'article 692 D.O.C. donne au propriétaire le droit de résilier le bail lorsque les loyers ne sont pas payés à leur terme. Selon l'article 254 et 255 D.O.C., le débiteur est en demeure lorsqu'il s'est abstenu d'exécuter son obligation sans motif légitime, et par la simple échéance prévue à l'acte constitutif de l'obligation. Lorsque le locataire s'est abstenu de payer son loyer sans motifs valables pendant plus de quatre ans et n'a pas offert de le régler, son bail doit être résilié et son expulsion ordonnée.

Texte intégral

المجلس الأعلى قرار رقم 1286 صادر بتاريخ 29/05/1985 التعليق: _ فيما يتعلق بالوسيلة الأولى : حيث يعيب الطاعن على القرار عدم ارتكازه على أساس، وخرق الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود... ذلك أن الفصل المشار إليه ينص على أن قيام المكثري بأداء الكراء في وقته هو من الالتزامات الملقاة على عاتقه، وإلا اعتبر في حالة تماطل يؤدي إلى فسخ عقد الكراء. وتبين من محتويات الملف أن المطلوبة امتنعت عن أداء الكراء طيلة أربع سنوات وأربع أشهر، وأن ادعاءها بكون الطالب هو الذي كان يمتنع عن قبض الكراء ليس له ما يبرره، مادامت المطلوبة لم تدل بأية حجة تدل على أنها عرضت الكراء على الطالب إما عن طريق البريد أو بواسطة صندوق المحكمة، ولهذا، فإن محكمة الاستئناف قد خرقت القانون ولم تعلل قرارها تعليلاً قانونياً مما يعرضه للنقض. حيث إنه طبقاً للفصل 692

من قانون الالتزامات والعقود، فإن للمكري الحق في طلب فسخ عقد الكراء، إذا لم يؤد المكثري الكراء في وقته، وأنه طبقا للفصل 254 من نفس القانون، فإن المدين يكون في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب معقول، وأن الفصل 255 من نفس القانون يجعل المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام، وأنه طبقا للفصل 275 من نفس القانون يجب على المدين أن يقوم بعرض الدين على الدائن عرضا حقيقيا. وبالرجوع إلى وثائق الملف، نجد أن المطلوبة رغم اعترافها بملء ذمتها بالكراء، فإنها لم تدل بما يثبت أنها قامت بعرضه على الطالب مما يجعل عنصر التماطل قائما، وأن ذهاب محكمة الاستئناف إلى خلاف ذلك، يجعل قرارها غير مغل، وغير متمش مع الفصول المشار إليها، مما يعرضه للنقض. وحيث إنه عملا بالفصل 368 من قانون المسطرة المدنية، فإن المجلس يتوفر على العناصر الواقعية التي تثبت لقضاة الموضوع بحكم سلطتهم هذه، والتي لازالت قائمة، مما يتعين عليه التصدي والبت في جوهر التراع. وحيث إن الاستئناف المقدم من الطاعن، قدم وفق الصفة وداخل الأجل القانونيين، مما يتعين قبوله شكلا. وحيث إنه تبين من المقال، أن المدعي طلب الحكم على المطلوبة بالإفراغ للدار التي تشغلها بالكراء لتخلفها عن أداء الكراء عن مدة تتراوح ما بين شهر يناير 1978 إلى نهاية شهر يناير 1980، مما تجمع بذمتها مبلغ 2.500,00 درهم، بحسب مائة درهم في الشهر. وحيث اعترفت المدعى عليها بملء ذمتها بالكراء، إلا أنها لم تدل بما يفيد أنها أدت هذا الكراء أو عرضته عرضا حقيقيا على المدعي. مما تعتبر معه في حالة مطل، الشيء الذي يتعين معه الحكم عليها بإفراغ الدار المذكورة، تطبيقا للفصلين 254، 692 من قانون الالتزامات والعقود. وحيث إنه بناء على ذلك، يكون الحكم المستأنف الذي قضى برفض طلب الإفراغ في غير محله، مما استوجب إلغائه، والحكم بعد التصدي بما سبق ذكره. لهذه الأسباب: · نقض القرار وتصديا، الحكم في الشكل، بقبول الاستئناف وفي الموضوع، بإلغاء الحكم المستأنف، وتصديا الحكم بإفراغ السيدة فاطنة محمد من الدار موضوع الدعوى، وعليها الصائر استئنافيا ونقضا.