Contrat de bail. Résiliation pour impayé. La taxe d’édilité n’est pas un motif de résiliation du bail (Cass. civ. 2000)

Identification			
Ref 16748	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 3297
Date de décision 12/09/2000	**N° de dossier** 252/1/3/00	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		**Mots clés** واجبات النظافة, فسخ الكراء, عدم أداء الكراء, سوء تطبيق القانون, حجيته, التزام تعاقدي, إفراغ المكتري, Taxe d'édilité, Résiliation de bail, obligation contractuelle, Non-paiement du loyer, Interprétation restrictive de la loi, Inexécution des obligations, Clause résolutoire	
Base légale		**Source** Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى | Page : 71	

Résumé en français

La Cour Suprême a statué sur la résiliation d'un bail pour impayés.

Dans cette affaire, le preneur avait été expulsé suite à un défaut de paiement de la taxe d'édilité. La Cour Suprême a rappelé que l'article 692 du Dahir des Obligations et Contrats (DOC) n'autorise la résiliation du bail que pour le non-paiement du loyer échu.

Elle a affirmé que la taxe d'édilité ne constitue pas une obligation contractuelle dont la violation entraînerait la résiliation du bail. Par conséquent, la Cour Suprême a cassé la décision d'expulsion, jugeant qu'il y avait une application erronée de l'article 692 du DOC en étendant ses effets à des sommes autres que le loyer principal.

Résumé en arabe

ضريبة النظافة – عدم الاداء – حالة المطل (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 المطل 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 الفصل692 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 دجنبر1994 إلى يونيو 96 وكذا واجبات النظافة، منذ يوليوز 1991 إلى يونيو96 بالرغم من انذارها ملتمسا الحكم عليها باداء واجبات الكراء والنظافة المذكورة. اجابت المدعى عليها بان عقد الكراء لا يتضمن تحملها بها كما ان سكوته عنها عدة سنوات دليل على عدم استحقاقها، اما بخصوص الاداء، فالمدعي هو الذي يرفض تسلم الواجبات الكرائية مما يحدو بها لايداعها بصندوق المحكمة أو لدى محامية.

فصدر الحكم باداء المدعى عليها واجبات الكراء والنظافة عن المدة في 1/3/96 إلى متم يونيو96 بسومة900 درهما شهريا، استانفه المدعي 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 ماي1998، والحكم باداء المستانف عليها واجبات النظافة بسومة 90 درهما شهريا من1/7/91 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 والشيء يترتب عنه أن ضريبة النظافة وهي غير مشمولة في التزام العارضة التعاقدي، وبالتالي فالحكم بها يشكل خرقا للفصول أعلاه.

لكن حيث ان المحكمة اعتمدت للحكم بادء واجبات النظافة الحكم الصادر عن قاضي المقاطعات الذي حملها للطاعنة، والذي قضى رئيس المحكمة برفض طلب الاحالة المتعلقة بها، وهو حكم له حجيته 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 الفصل692 من قانون الالتزامات والعقود، و12 من ظهير25/12/1980 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 يقم 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 الرافعي وعمر الأبيض اعضاء وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة المصباحي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.

رئيس الغرفة المستشار المقرر كاتبة الضبط