

**Paiement du loyer :
l'appréciation souveraine de
l'absence de preuve écrite du
paiement par le locataire
échappe au contrôle de la Cour
de cassation (Cass. civ. 2005)**

Identification			
Ref 17047	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2271
Date de décision 20050727	N° de dossier 2437/1/6/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Serment décisoire, Rejet, Quittance de loyer, Preuve par écrit, Preuve, Pouvoir d'appréciation, Paiement du loyer., Obligations du locataire, Moyen nouveau, Loyer, Irrecevabilité, Charge de la preuve, Bail d'habitation, Arriéré locatif, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source Revue : Revue marocaine de droit des affaires et des entreprises المجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات Année : أكتوبر 2006	

Résumé en français

Est irrecevable comme nouveau le moyen qui invoque pour la première fois devant la Cour de cassation une demande tendant à déférer le serment. Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, retient que le locataire ne rapporte pas la preuve du paiement de ses loyers en l'absence de toute quittance ou autre justificatif versé aux débats, et le condamne en conséquence au paiement de l'arriéré locatif.

Texte intégral

القرار عدد: 2271 المؤرخ في: 27/07/2005، ملف مدني عدد: 2437/1/6/2003

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 27/07/2005 إن الغرفة المدنية، القسم السادس من المجلس الأعلى، في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: بنيس عبد الرزاق الساكن بـ 12 راس الزاوية المخفية فاس المدينة، نائبه الأستاذ امحمد العلمي المحامي بفاس والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالب

وبين: الودغيري علي، الساكن بـ 19 زنقة الجولان الأطلس م ج بفاس.

المطلوب.

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 18/06/2003 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ امحمد العلمي والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بفاس الصادر بتاريخ 6/1/2003 في الملف عدد: 552/02 - 596/02.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 11/05/2005.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 27/07/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد المصطفى لزرقي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي.

وبعد مداولة طبقا للقانون

فيما يخص الوسيلة الفريدة:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس في الملف عدد 552/02 بتاريخ 6/01/03 أن المطلوب في النقض الودغيري علي تقدم أمام المحكمة الابتدائية بفاس بمقال بتاريخ 28/5/91 يعرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه بنيس عبد الرزاق المحل المكون من طابقين الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 1500 درهم وأنه لم يؤد الكراء منذ 1/1/95 رغم الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 20/11/2000 ملتصا بالحكم عليه بأداء مبلغ 111.000,00 درهم عن كراء المدة من 1/1/95 أي متم فبراير 2001 وتعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم والمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغه من المحل الذي يعتمره مع غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ومع النفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى. وأدلى برسم ملكية ومحضر استجواب وكتاب.

وبعد أن أجاب المدعى عليه بأنه أدى واجبات الكراء وأفرغ العين المكتراة، قررت المحكمة إجراء بحث بين الطرفين استمعت فيه إلى شهود. وإثر التعقيب على محضر البحث أصدرت حكما بتاريخ 14/1/02 في الملف عدد 1552/01 قضى على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 22.400 درهم واجب كراء المدة من 1/1/95 إلى متم أبريل 97 بحساب 1500 درهم في الشهر وبرفض باقي الطلبات وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والإجبار في الأدنى.

واستأنف الطرفان الحكم المذكور وجاء في أسباب استئناف المدعي الودغيري علي أن الحكم المستأنف لم يراع الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود في إثبات براءة ذمة المدعى عليه من واجبات الكراء بحجة كتابية كما أنه لم يتم إثبات فسخ العلاقة الكرائية بطريقة قانونية وأن المحكمة وإن استمعت إلى شهادة الشهود فإنها لم تفد في واقعة فسخ العلاقة الكرائية. وجاء في أوجع استئناف المدعى عليه بنيس عبد الرزاق أن الحكم الابتدائي مخالف للواقع والقانون وأن المستأنف عليه تسلم ميع مستحقاته وكذا أداء واجبات الكراء دون الحصول على تواصل الكراء.

وبعد انتهاء الإجراءات أمام محكمة الاستئناف، أصدرت قرارها المطعون فيه أعلاه القاضي بتأييد الحكم الابتدائي بعلم منها أن واقعة الإفراغ ثابتة من خلال محضر البحث خاصة شهادة الشهود والكتاب الصادر عن دفاع المكري في شأن تسلمه لمفاتيح الشقة في 30/5/1997. وأن المكري لم يؤد واجبات الكراء وليس بالملف ما يفيد الأداء عن المدة المحكوم بها إلى غاية الإفراغ المشار إليه. وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه عدم ارتكازه على أساس قانوني ذلك أن العارض أوضح بأنه سلم مفاتيح الشقة لدفاع المكري وذلك بناء على كتاب صادر عن الأستاذ حيدار. وأن مجموعة شهود أكدوا واقعة الإفراغ ون العارض أكد بأنه كان يؤدي واجبات الكراء دون أن يتوصل بوصولات بشأنها وأن المكري لا يسلم الوصولات لجميع مكترهيه تهربا من أداء الضريبة وأن الشهود

أكدوا الواقعة المذكورة. وأن العارض كان يريد توجيه اليمين القانونية للمكري وأنه لم يحضر أمام القاضي الابتدائي وهذا هو السبب الذي دفع العارض لاستئناف الحكم الابتدائي والأكثر من ذلك أدلى بشاهدين اثنين ولم تستجب المحكمة لطلب الاستماع إليهم وإثبات براءة ذمته من المبالغ المحكوم عليه.

لكن حيث إنه فضلا على كون الدفع بتوجيه اليمين القانونية لم يسبق إثارته أمام قضاء الموضوع وأثير لأول مرة أمام هذا المجلس، فإن ما جاء بالوسيلة مجرد مجادلة في الوقائع التي سبق عرضها على محكمة الموضوع، هذه الأخيرة التي لها صلاحية تقييم الحجج المدلى بها واستخلاص ما تراه وجيها منها لما لها من سلطة تقديرية في إجراء بحث أو عدمه في شأن نقطة تتعلق بواقع مدعى به، وأنه باعتبار قدر الوجيبة الكرائية فإن محكمة الاستئناف التي اعتبرت بأنه ليس بالملف ما يفيد أن الطالب أدى واجب الكراء المترتب بذمته من تاريخ 1 يناير 1995 إلى 30/5/1997 قد جاء قرارها على أساس قانوني وما بالوسيلة من جهة غير مقبول ومن جهة أخرى عديم الأساس.

لهذه الأسباب

قض المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة عبد الحق خالص والمستشارين السادة: المصطفى لزرقي مقررًا ومحمد مخلص وأحمد بلبكري والحسن أبا كريم وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء بلهاشمي.