

Prescription de la dette de loyer : obstacle à la résiliation du bail pour défaut de paiement (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17306	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 4141
Date de décision 03/12/2008	N° de dossier 1167/1/6/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés وجيبة كراء متقادمة, Dette de loyer, Expulsion, Extinction de l'obligation, Faute contractuelle, Loyers impayés, Mise en demeure, Motivation des décisions, Cassation, Prescription extinctive, إفراغ, تعليل فاسد, تقادم, سقوط الحق بالتقادم, فسخ العلاقة, نقض وإبطال الكرائية, مطل, Résiliation du bail, Bail d'habitation	
Base légale		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 71	

Résumé en français

Le non-paiement d'une dette de loyer éteinte par la prescription ne saurait constituer une mise en demeure valide justifiant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

La Cour suprême censure la position des juges du fond qui, tout en constatant la prescription d'une partie de la créance de loyer, avaient néanmoins retenu une faute du locataire pour justifier la résiliation du contrat.

La haute juridiction rappelle le lien indissociable entre l'obligation principale et la mise en demeure qui en découle. L'obligation de payer le loyer étant légalement éteinte par l'effet de la prescription, son inexécution ne peut plus caractériser un manquement contractuel ni, par conséquent, constituer une mise en demeure. Dès lors, aucune sanction — qu'il s'agisse de la résiliation, de l'expulsion ou de l'allocation de dommages-intérêts — ne peut être prononcée sur le fondement d'une obligation qui n'existe plus. La motivation de la cour d'appel, ainsi viciée, équivaut à une absence de motifs et entraîne la cassation.

Résumé en arabe

– كراء – وجيبة كرائية – تقادمها – مطل المكثري.

لما كان المكثري غير ملزم بأداء وجيبة كراء المدة المتقادمة، فإن عدم تنفيذ لالتزامه بأداء وجيبة كرائية لحقها التقادم لا يترتب عنه ثبوت حالة المطل المبررة لفسخ عقد الكراء و الإفراغ من العين المكراة و أداء التعويض. لذا يكون معطلا فاسدا القرار الذي رغم اعتباره الوجيبة الكرائية متقادمة، رتب على عدم أدائها حالة المطل المبررة لفسخ عقد الكراء و أداء التعويض بعله أن التقادم و إن طال أداء مبلغ الوجيبة الكرائية عن المدة التي سقطت بالتقادم، فإنه لم يطل المطل الذي يقره المكثري و ذلك بعدم أدائه كراء المدة المتقادمة.

Texte intégral

قرار عدد 4141، مؤرخ في 3/12/2008، ملف مدني عدد 1167/1/6/2007

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 29/12/03 قدمت شركة كورفاسا في شخص ممثلها القانوني مقالا إلى المحكمة الابتدائية بطنجة عرضت فيه أنها أكرت للمدعي عليه شاندر نارينداس المحل السكني المشار إليه بعنوانه بوجيبة شهرية قدرها 680 درهم، امتنع عن أدائها منذ 1/3/95 رغم إنذاره و توصله بتاريخ 03/12/03، طالبة لذلك الحكم عليه بأداء الكراء من 1/3/95 إلى تاريخ التنفيذ، و مبلغ 500 درهم تعويضا عن المطل و بفسخ العلاقة الكرائية، و إفراغ المدعى عليه من العين المكراة، و أجاب المدعى عليه بأن كراء المدة الأولى تقادم و أنه أودع بقية الكراء و أدلى بوصل الإيداع. و بتاريخ 19/5/04 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها رقم 1262 في الملف عدد 2853/13/03 على المدعى عليه بأداء كراء المدة ما بين 1/12/98 إلى يوم التنفيذ و مبلغ 500 درهم عن المطل و إفراغ المدعى عليه من العين المكراة مع الإشهاد على المبالغ المودعة بصندوق المحكمة. استأنفه المحكوم عليه، و بعد إجراء بحث، أيدت محكمة الاستئناف الحكم المستأنف بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرفه في السبب الأول بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه اعتبر أنه و إن كان التقادم قد طال المبلغ الواجب عن المدة التي سقطت بالتقادم، فإنه لم يطل المطل لأن الأصل في المطل هو عدم الداء، و أن الفرع هو المطل و إذا سقط الأصل سقط الفرع بالتبعية، و أن الوجيبة الكرائية مطلوبة و ليست محمولة، و بالتالي فإن المطل لا يثبت إلا من تاريخ الطلب، و أن سقوط الحق بالتقادم يجعل الكراء المطلوب غير مستحق، و يسقط المطل طبقا للفصل 391 من قانون الالتزامات و العقود.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل قضاءه « بأن ما تمسك به المستأنف الأصلي من كون المحكمة الابتدائية تناقضت في حيثياتها بين إقرارها بتقادم المدة من 1/3/95 إلى غاية 30/11/95، و قولها بالمطل لعدم أداء كراء نفس المدة دفع مردود لكون المحكمة اعتبرت أن التقادم و إن طال أداء مبلغ الوجيبة الكرائية عن المدة التي سقطت بالتقادم، فإنه لم يطل المطل الذي يقره المستأنف نفسه و ذلك بعدم أدائه للمدة المتقادمة » في حين أن المكثري غير ملزم بأداء وجيبة كراء المدة المتقادمة، و أن عدم تنفيذ التزام بأداء وجيبة كرائية تقادمت لا يترتب عنه المطل المبرر لفسخ عقد الكراء و إفراغ العين المكراة و أداء التعويض، الأمر الذي كان معه القرار معطلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض و الإبطال.

و حيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

و بصرف النظر عن السبب الباقي المستدل به على النقض

قضى المجلس العلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه، و إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون و تحميل المطلوبة الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا و المستشارين أحمد بلبكري مقررا و محمد مخلص و ميمون حاجي و المصطفى لزرق أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد الطاهر أحمروني و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط