القرار عدد 97

الصادر بتاريخ 14يوليوز 2016

في الملف المدني عدد 2016/9/1/2629

مطل المكتري – سلطة المحكمة في استخلاصه.

إن المحكمة لما استنتجت عن صواب أن عرض المبالغ تم خارج الأجل الممنوح بالإنذار، وأن عنصر المطل ثابت في حقه، تكون قد طبقت مقتضيات المادة 56 من القانون رقم 67.12 تطبيقا سليما، وعللت قرارها بما فيه الكفاية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه رقم 746 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2015/11/24 في الملف رقم 1301/2015/15 أن المطلوب العربي (ه) قدم إلى المحكمة الابتدائية بذات المدينة مقالا افتتاحيا بتاريخ 2012/9/3 ثم مقالا إضافيا بتاريخ 2013/3/14، جاء فيهما أنه يكري للمدعى عليه مصطفى (ق) الشقة الكائنة بـــ"..." الرباط بسومة شهرية قدرها 750 درهم وأنه اعتاد على التماطل في أداء الواجبات الكرائية وتخلف في ذمته واجبات كراء المدة من شهر يوليوز سنة 2012 إلى شهر مارس سنة 2013 والتي وجب عنها ما مجموعه مبلغ 6750 درهم، كما تخلف في ذمته واجب النظافة عن سنة 2011 بحسب مبلغ 750 درهم، ووجه له إنذارا لأداء ما بذمته والزيادة في سومة الكراء توصلت به زوجته، ملتمسا في آخر مقاله الإصلاحي الحكم بأداء ما مجموعه مبلغ 6750 درهم واجبات كراء المدة المذكورة، ومبلغ 750 درهم واجب النظافة لسنة 2011، ومبلغ 5000 درهم تعويضا عن التماطل، والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليه أو من يقوم مقامه أو بإذنه من الشقة المذكورة، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. وأجاب المدعى عليه بأنه لم يتهاون قط في الوفاء بالتزاماته وقام بما يجب القيام به، وأن المدعي تخادل عن الحضور لتسلم واجبات الكراء وعرضها عليه عرضا عينيا بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة، غير أنه رفض حيازة واجبات الكراء حسب ما هو ثابت من محضر المفوض القضائي عدد 2012/2054، وفي المرة الثالثة اضطر إلى إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة مما ينفي عنه حالة المطل، وبخصوص ضريبة النظافة فإنها من مشتملات السومة الكرائية، ملتمسا

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الحكم برفض الطلب. وبعد انتهاء الردود والإجراءات، أصدرت المحكمة الحكم رقم 263 بتاريخ 2013/5/2 في الملف رقم 2012/1303/301 قضى بالإشهاد على أداء المدعى عليه لواجب الكراء المحدد في مبلغ 4500 درهم عن المدة من شهر يوليوز إلى شهر دجنبر سنة 2012 والمودع بصندوق المحكمة بالحسابين عدد 82269 وعدد 818824 مع الإذن للمدعي بسحبه من الحسابين المذكورين، وعلى المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 2250 درهم واجب كراء المدة من شهر يناير 2013 إلى شهر مارس 2013، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، ورفض باقي الطلبات. فاستأنفه المدعي المطلوب، وبعد جواب المستأنف عليه وانتهاء الإجراءات، أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من رفض طلب واجب النظافة والتعويض عن التماطل والإفراغ، وتصديا الحكم على المستأنف عليه بأدائه للمستأنف واجب ضريبة النظافة عن المدة من شهر يوليوز إلى شهر شتنبر سنة 2012 بحسب مبلغ 750 درهم وتعويض عن التماطل بحسب مبلغ 200 درهم، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وإفراغه من العين موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من المستأنف عليه الطالب بمقال تضمن **ثلاث وسائل** لم يجب عنه المطلوب.

في شأن الوسيلة الأولى يعيب الطالب على القرار المطعون فيه بخرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن القرار المطعون فيه غير موقع من طرف الرئيس والمستشار المقرر ولا يشير إلى المقتضيات القانونية التي طبقت على النازلة ولا يشير إلى صفة ومهنة الطالب والمطلوب، وأن الإخلالات الشكلية المذكورة تعتبر خرقا لمقتضيات الفصل المذكور.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن، حيث إنه ردا على ما جاء في الوسيلة المذكورة، **فمن جهة فإن** الثابت من نسخة طبق الأصل للقرار المطعون فيه والمؤشر عليها من طرف رئيس مصلحة كتابة الضبط بأن هذا الأخير يشهد بأن أصل القرار موقع من طرف الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط وتنصيصات القرار رسمية وموثوق بها، مما يجعل ما جاء في النعي مخالف للواقع، **ومن جهة أخرى فإن** عدم إشارة القرار المطعون فيه إلى النصوص القانونية المطبقة على نازلة الحال ليس سببا من أسباب النقض ما دام جاء مرتكزا على أساس قانوني، وعدم إشارته إلى صفة ومهنة الطالب والمطلوب لم يتضرر منه الطالب، ويكفي في ذلك ما يرفع الجهالة عن الأطراف، مما يجعل الوسيلة غير جديرة بالاعتبار.

وفي شأن الوسيلتين الثانية والثالثة مجتمعتين للارتباط يعيب الطالب على القرار المطعون فيه بخرق مقتضيات الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود وبنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن الكراء مطلوب وليس محمول والمطلوب لا يحضر لتسلم واجبات الكراء والطالب يتحمل عناء عرضها وإيداعها بصندوق المحكمة، وحسب محضر تبليغ الإنذار المزعوم فإن الشخص الذي قيل أنه توصل به هي زوجة الطالب السعدية (ن)، والحال أن زوجته تسمى السعدية (ن) والفرق شاسع بين الاسمين إضافة إلى ذلك فإن الشخص المزعوم توصله بالإنذار لم يتم تسجيل رقم بطاقته

الوطنية و لم يوقع على شهادة التسليم ولا يشير المحضر إلى أوصافه لتحديد هويته، وبالتالي فإن الطالب لم يتوصل بالإنذار، ثم إن القرار المطعون فيه اعتبره في حالة مطل، والحال أن الطالب لم يتوصل أصلا بالإنذار المزعوم وأن مقتضيات الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود تشترط أن يتضمن الإنذار كون المكري سيطالب بفسخ عقد الكراء والإفراغ في حالة عدم الامتثال لمضمون الإنذار، ملتمسا لذلك نقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إنه بمقتضى المادة 56 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الواجبة التطبيق على نازلة الحال، فإنه يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكتري ومن يقوم مقامه دون توجيه أي إشعار بالإفراغ في حالة عدم أداء الوجيبة الكرائية التي حل أجلها رغم توصله بإنذار الأداء، والمحكمة لما قضت على النحو الوارد في منطوق قرارها بعلة أن المستأنف أنذر المكتري لأداء واجبات كراء شهري يوليوز وغشت 2012 بواسطة إنذار توصل به الأخير بتاريخ 2012/8/8، مانحا إياه أجل 15 يوما غير أنه استصدر أمرا بعرض المبالغ بتاريخ 2012/8/29، واستنتجت عن صواب أن عرض المبالغ تم خارج الأجل الممنوح بالإنذار وأن عنصر المطل ثابت في حقه، تكون قد طبقت مقتضيات المادة المذكورة تطبيقا سليما و لم تخرق أي مقتضى قانوني وعللت قرارها بما فيه الكفاية، وأن ما استدل به من منازعة في صفة المتوصل بالإنذار لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع وأن الاستدلال به لأول مرة أمام محكمة النقض غير مقبول، مما يجعل ما جاء في الوسائل لا يرتكز على أي أساس ويتعين رفض الطلب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة سمية يعقوبي خبيزة **رئيسة** والمستشارين السادة: امحمد لفطح **مقررا** – عبد الهادي الأمين – محمد صواليح – وردة المكنوزي **أعضاء** بحضور **المحامي العام** السيد عبد الإله مستقيم وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة فاتحة آيت عمي حدو.