القرار عدد 115

الصادر بتاريخ 16 فبراير 2016

في الملف المدني عدد 2015/2/1/1024

فسخ عقد الكراء – التماطل – الإنذار.

إن المحكمة اعتمدت لفسخ عقد الكراء التماطل في أداء الكراء، والإنذار المرتب لذلك لم يشترط فيه القانون شكلا معينا لأن المكري بصريح الفصل 12 من ظهير 1980/12/25 غير ملزم بتوجيه الإنذار المنصوص عليه في الفصلين 8 و9 من نفس القانون في الأحوال المشار إليها في الفصل 692 من ق.ل.ع التي من بينها عدم أداء الكراء الذي حل أجله، وباعتبار الأمر في نازلة الحال يتعلق بالمطالبة بالإفراغ من أجل التماطل في أداء الكراء وليس الإفراغ للاحتياج، فإن المكري غير ملزم بتضمين الإنذار كافة مرافق العين.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في شأن من الوسيلة الأولى:

حيث يؤخذ من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرشيدية رقم 208 بتاريخ 2014/12/09 في الملف عدد 2014/1303/168 أن المطلوب في النقض (ع) ادعى أنه أكرى للطاعن (ز) الطابق السفلي للمنزل الكائن برقم (...) حي (...) الرشيدية بسومة شهرية قدرها 700 درهم تقاعس عن أدائها منذ 2013/03/01 رغم الإنذار الذي وجه له وتوصل به بتاريخ 2013/07/04 طالبا الحكم عليه بأداء واجب الكراء بحسب مبلغ 700 درهم شهريا ابتداء من 2013/03/01 إلى تاريخ التنفيذ والمصادقة على الإنذار المؤرخ في 2013/06/21 وإفراغه هم ومن يقوم مقامها أو بإذنه من العين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. أجاب المدعى عليه بما يهدف إلى رفض الطلب فقضت المحكمة الابتدائية على المدعى عليه بأدائه واجبات الكراء المتخلدة بذمته بحسب مبلغ 700 درهم شهريا ابتداء من 2013/03/01 إلى تاريخ 2014/07/23 وبفسخ عقد الكراء وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من العين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 عن كل يوم تأخير عن التنفيذ بحكم استأنفه المحكوم

عليه أيدته محكمة الاستئناف مع تعديله بجعل الحكم بأداء وجيبة الكراء من 2013/04/01 وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على القرار انعدام التعليل، ذلك أنه اعتبره متماطلا في أداء واجبات الكراء موضوع الإنذار على الرغم تأكيده أن المطلوب في النقض توصل بكراء شهر مارس 2013 ورغم ثبوت إيداع كراء شهر يوليوز 2013 مما يحمل تناقضا إذ التماطل لا يتحقق إلا بأن تكون كل الواجبات المطالب بها مستحقة.

لكن، حيث بمقتضى الفصل 254 من ق.ل.ع فالمدين يكون في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا دون سبب مقبول ولما كان الكراء المطلوب بمقتضى الإنذار يتعلق بالفترة من 2013/03/01 إلى غاية التوصل به بتاريخ 2013/07/04 وما تحصل أداؤه كان جزئيا يتعلق بكراء شهر مارس 2013 وإيداع مبلغ 600 درهم من كراء شهر يوليوز من نفس السنة المذكورة التي يجب فيها 700 درهم، فإن المحكمة لما اعتبرت نتيجة ذلك أن الطاعن متماطل ورتبت على دلك فسخ عقد الكراء يكون قرارها معللا والوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثانية : حيث ينعى الطاعن على القرار خرق الفصل 46 من مدونة الكراء وانعدام التعليل، ذلك أنه اعتبر سبب الإنذار هو الإفراغ للتماطل وليس للاحتياج، في حين أن الإنذار الذي جاء غير متضمن لجميع مرافق العين المكراة اعتمد التماطل والاحتياج كسبب للإفراغ.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن، حيث فضلا عن أن المقتضيات المحتج بخرقها لم تدخل حيز التطبيق إلا بتاريخ 2014/03/01 والدعوى أقيمت بتاريخ 2013/10/08 مما يجعل مقتضيات القانون رقم 6.79 هي الواجبة التطبيق فإنه لما كان ما اعتمدته المحكمة لفسخ عقد الكراء هو التماطل في أداء الكراء، فإن الإنذار المرتب لذلك لم يشترط فيه القانون شكلا معينا وهي بذلك بما جاء في تعليلها أن المكري بصريح الفصل 12 من ظهير 1980/12/25 غير ملزم بتوجيه الإنذار المنصوص عليه في الفصلين 8 و9 من نفس القانون في الأحوال المشار إليها في الفصل 692 من ق.ل.ع التي من بينها عدم أداء الكراء الذي حل أجله، وباعتبار الأمر في نازلة الحال يتعلق بالمطالبة بالإفراغ من أجل التماطل في أداء الكراء وليس الإفراغ للاحتياج فإن المستأنف عليه غير ملزم بتضمين الإنذار كافة مرافق العين يكون قرارها معللا غير خارق للمقتضيات المحتج بها والوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثالثة : حيث ينعى الطاعن على القرار انعدام التعليل ذلك أنه طالب إجراء بحث والاستماع للشهود لإثبات وجود اتفاق بموجبه تنازل المطلوب

في النقض عن الزيادة في قيمة الكراء بمبلغ 100 درهم شهريا مع إرجاع مبلغ 2100 درهم الممثل لواجب كراء الشهور من أبريل إلى يونيه إلا أن المحكمة لم تستجب له بتعليل أنه لن يضيف جديدا والشهود سبق الاستماع إليهم ابتدائيا في حين أن الشاهد (...) لم يسبق الاستماع إليه.

لكن، حيث إن المحكمة غير ملزمة بإجراء بحث لم تر ضرورة له ما دام قد وجدت في وثائق الملف ما يكفي للبت وهي بما جاء في تعليلها الغير المنتقد – أن الإدعاء بقي مجردا غير مثبت بمقبول وأن شهود إثباته المدعى حضورهم الاتفاق المذكور جرى الاستماع لثلاثة منهم ابتدائيا و لم يؤكد أي واحد منهم ما يدعيه أما الشاهد (...) فقد رفض في نفس المرحلة من التقاضي التوصل بالاستدعاء للحضور لجلسة البحث لجلستين متتاليتين، يكون قرارها معللا تعليلا سليما والوسيلة غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض طلب النقض وتحميل الطاعن الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة سعيدة بنموسى **رئيسة** والمستشارين السادة : عبد الرحيم سعد الله **مقررا**، رشيدة الفلاح، حسن بوشامة وعبد الرحمان انويدر **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد المرابط، وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد محمد الإدريسي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض