القرار عدد 3329

الصادر بتاريخ 16غشت 2011

في الملف المدني عدد 2010/6/1/2493

كراء سكني – فسخ – التماطل.

لما كان الكراء بالنسبة للعقارات يدفع في المكان التي توجد فيه العين المكتراة، فإنه حتى يثبت المطل المبرر لفسخ العقد في حق المكتري، على المكري توجيه إنذار للمكتري من أجل أداء الوجيبة الكرائية في أجل لا يقل عن خمسة عشر يوما، والقول بأن مناقشة أجل الإنذار غير منتج لأن تاريخ تسديد الوجيبة الكرائية معلوم بين الطرفين هو أمر غير ثابت في النازلة.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2008/8/26 قدم (م.د) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالقنيطرة، عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليها (خ.م) المحل السكنى المشار إليه بعنوانها بوجيبة شهرية قدرها 400 درهم، بعدما قامت بمراجعتها بمقتضى الحكم عدد 112 بتاريخ 2007/2/6 من 300 درهم إلى 400 درهم، وأنها تقاعست عن أدائها منذ يونيو 2007 إلى يونيو 2008، ومبلغ الزيادة الذي قدره 100 درهم عن المدة من نونبر 2006 إلى يونيو 2008، رغم إنذارها وتوصلها بتاريخ 2008/6/16، طالبا لذلك الحكم عليها بأدائها له مبلغ 6265 درهم من مجمل الكراء، وإفراغها من العين المكراة لها، وعزز مقاله بالحكم القاضي بمراجعة السومة الكرائية ونسخة إنذار مع محضر تبليغه، وأجابت المدعى عليها بأنها أودعت الكراء بصندوق المحكمة بتاريخ 2008/11/5، وأنها لا تعلم أن باعث الإنذار هو المالك. وبتاريخ 2009/4/15، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها رقم 987 من الملف عدد 2008/2485 بإفراغ المدعى عليها من المحل موضوع العلاقة الكرائية منها ومن يقوم مقامها، وبرفض باقي الطلب. استأنفته المحكوم عليها فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى القرار المطعون فيه من طرفها بخرق القانون وبالخصوص مقتضيات الفصل التاسع من ظهير 1980، لعدم تضمين الإنذار الموجه إليها أجلا لا يقل عن ثلاثة أشهر، وأن عدم احترام الإنذار لمقتضيات الفصل المذكور يجعله باطلا. وأن القرار حين اعتبر المطل قائما وطبق مقتضيات الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود، واعتبر أن المالك غير ملزم بتوجيه أي إنذار لفسخ العلاقة الكرائية جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه علل قضاءه بأن «مناقشة أجل الإنذار هو بدوره غير منتج، لأن تاريخ تسديد وجيبة الكراء معلوم بين الطرفين: فالمكري غير ملزم بتوجيه الإنذار أصلا للمكتري، والفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود رتب فسخ الكراء لمجرد المطل في أدائه بدون سبب مبرر، وهو أمر غير ثابت في نازلة الحال»، في حين أنه بمقتضى الفصل 666 من قانون الالتزامات والعقود، يدفع الكراء بالنسبة إلى العقارات في المكان الذي توجد فيه العين المكتراة، وهذا يقتضي أن المكري يسعى إلى المكتري لتسلم الوجيبة الكرائية. وأن يثبت أنه طلب الكراء من المكتري، وأن هذا الأخير امتنع عن أدائه بدون سبب مقبول داخل أجل معقول طبقا للفصلين 254 و255 من القانون المذكور، وذلك حتى يثبت المطل في حق المكتري المبرر لفسخ العقد، خاصة وأن القانون رقم 64/99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية خول للمكري إمكانية توجيه إنذار للمكتري من أجل أداء الوجيبة الكرائية في أجل لا يقل عن 15 يوما، الأمر الذي كان معه القرار فاسد التعليل الموازي لانعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس : السيد محمد العيادي – **المقرر** : السيد أحمد بلبكري – **المحامي العام** : السيد الطاهر أحمروني.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض