رقم : 28

كراء سكني

– تصفية الفرق بين السومتين – فسخ العقد.

بمقتضى الفصل 7 من ظهير 1980/12/25 تكون المراجعة المحكوم بها نهائيا قابلة للتنفيذ دونما حاجة إلى استصدار حكم بتصفية الفرق بين السومتين، وعليه لكي يكون المكتري في حالة مطل لعدم أدائه الفرق المحكوم به، والذي يبرر فسخ العلاقة الكرائية، يتعين تبليغ الحكم القاضي بالمراجعة إليه وامتناعه عن تنفيذه، حتى لا يؤدي الكراء مرتين.

نقض وإحالة

الأساس القانوني :

"تكون المراجعة المحكوم بها نهائيا قابلة للتنفيذ دونما حاجة إلى استصدار حكم بتصفية الفرق بين السومتين". (الفقرة الأخيرة من الفصل 7 من ظهير 25 دجنبر 1980 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للإستعمال المهني).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

القرار عدد 2440
الصادر بتاريخ 1 يوليوز 2009
في الملف عدد 2008/6/1/1727

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2005/10/19 قدم عبد السلام طنيش مقالا إلى المحكمة الابتدائية بفاس عرض فيه أنه يكري للمدعى عليه أحمد الصفاوي الشقة الكائنة بسفلي الدار رقم 28 زنقة 4 جنان بنكيران باب الخوخة فاس بوجيبة شهرية قدرها 430 درهم، وارتفعت إلى 460 درهم شهريا ابتداء من 2002/3/04 بمقتضى حكم مدني نهائي عدد 2846 الصادر بتاريخ 02/9/24 في الملف عدد02/567، تقاعس عن أداء الفرق بين السومتين ابتداء من 2002/3/4 إلى 2005/2/3 بحساب 30 درهم شهريا، فيكون المجموع 1320 درهم، بالإضافة إلى نصف مصاريف الدعوى المحددة في مبلغ 305 درهم. كما تقاعس عن أداء مقابل الكراء عن المدة من 2005/6/1 إلى 2005/10/30 بحساب 430 درهم شهريا أي ما مجموعه 2150 درهم، وبذلك يكون قد تخلد بذمته ما مجموعه 3775 درهم، والذي امتنع من أدائه رغم توصله بالإنذار بتاريخ 2004/12/9 طالبا لذلك الحكم عليه بأدائه له مبلغ 3775 درهم، والمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له، وتبعا لذلك إفراغه هو ومن يقوم مقامه من العين المؤجرة، وأدلى بالحكم عدد 2846، وشهادة بعدم الطعن، ونسخة من الإنذار المؤرخ في 2004/11/16،

وثلاثة تواصيل أداء. ولم يجب دفاع المدعى عليه رغم إمهاله لجلسة 2005/1/30 فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها رقم 373 بتاريخ 2006/2/13 في الملف عدد 05/4198 على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 1320,00 درهم من قبل الفرق بين السومة الكرائية عن المدة ما بين 2002/3/4 إلى 2005/10/30 ومبلغ 305 درهم عن مصاريف دعوى الزيادة في الكراء ومبلغ 2150 درهم وجيبة كراء المدة من 2005/6/1 إلى 2005/10/30 بحساب 430 درهم في الشهر. والمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2004/12/9 وتبعا لذلك إفراغه من العين المؤجرة من شخصه وأمتعته وكل من يقوم مقامه باسمه استأنفه المحكوم عليه وركز استئنافه على أنه لم يتوصل بأي إنذار يحثه على أداء الكراء، كما أنه لم ينقطع عن أداء الكراء إلى متم يناير 2006 كما تثبته التواصيل المدلى بها، وبذلك فإن الإنذار والدعوى المبنيين على أسباب مبالغ كرائية تم استخلاصها يتعين رفضهما. وطلب المستأنف عليه الحكم على المستأنف بأداء الكراء الحال عن المدة من 2006/2/1 إلى 2006/8/31 بحساب 460 درهم وجب عنها مبلغ 3220 درهم، وتنازل عن المطالبة بأداء الكراء عن المدة ما بين 2005/6/1 إلى 2005/10/30 لتوصله بها بعد فوات الأجل الوارد في الإنذار، وتمسك بطلبه المتعلق بأداء الفرق الكرائي عن المدة الواردة في الإنذار، وأدلى بنسخة من شهادة التسليم المتعلقة بالإنذار فألغت محكمة الاستئناف المذكورة الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء المستأنف للفرق الكرائي، وكذا الكراء عن المدة من 2005/6/1 إلى 2005/10/30، والحكم من جديد برفض طلب الفرق الكرائي والإشهاد على المستأنف بتنازله عن طلب كراء المدة المذكورة، وتأييده في باقي مقتضياته الأخرى، والحكم بأداء المستأنف للمستأنف عليه مبلغ 3220 درهم وجيبة كراء مدة آخرها متم غشت 2006 وتحميل الطرفين الصائر على نسبة المحكوم به، وهو القرار المطعون فيه من طرف المستأنف

المملكة المغربية
محكمة النقض

في الوسيلة الفريدة بخرق القانون خرق مقتضيات الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن الدعوى في الأساس اعتمدت على توجيه إنذار للطاعن من أجل استخلاص الفرق في الكراء خاصة وأنه كان يؤدي الكراء بصفة منتظمة ولم يماطل في أداء الكراء، وأن المطلوب رفض تسليمه وصولات كرائية بالسومة الجديدة نظرا لأن المبلغ الذي تمت مراجعته اعتبره المطلوب غير كاف، وأن القرار المطعون فيه عندما لاحظ كون مناقشة أداء الكراء عن المدة المطلوبة ابتدائيا غير ذي موضوع على اعتبار تنازل المستأنف عليه عن هذا الشق، وأضاف بكون طلب الفرق الكرائي وتوابعه أصبح غير ذي جدوى ولاحاجة لاستصدار حكم فيه، تمشيا مع الفقرة 3 من الفصل السابع من قانون 63/99 المتعلق بظهير 1999/8/25 وأن القرار المطعون فيه اقتنع بأنه لا حاجة لمطالبة الفرق الكرائي وبالتالي تصدى وألغاه في هذا الشق، فإنه يكون قد أساء تطبيق هذا القانون عندما أيد الحكم المستأنف فيما يتعلق بالشق المتعلق بالإفراغ، سيما وأن الدعوى من أساسها بنيت على الإنذار المنصب فقط على الفرق الكرائي، وهو ما أكده المدعي نفسه عندما تنازل في المرحلة الاستئنافية عن المدة المطلوبة مبررا ذلك بأن الأداء كان بعد توصله بالإنذار، مع أن الطاعن يؤكد بأنه لم يتوصل بالإنذار، وبذلك يكون تعليل القرار المطعون فيه تعليلا خاطئا وناقصا ومعتمدا على نتائج متناقضة.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه "بأن عدم إثبات المستأنف أداءه للفرق الكرائي المستحق الذي أصبح يشكل جزء من السومة الكرائية الحالية داخل الأجل المضروب له، يجعل من طلب الإفراغ مؤسسا، إذ ينص الفصل 5 من القانون رقم 64/99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية بأنه يمكن للمكري في حالة عدم أداء المكتري الوجيبة الكرائية المحددة في الإنذار كلها أو جزء منها أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة التصديق على الإنذار بالإفراغ، فكان ما قضى به الحكم الابتدائي من إفراغ في محله خصوصا وأن المنازعة في عدم التوصل بالإنذار باتت غير جدية لثبوت توصل المستأنف بالإنذار حسب الثابت من شهادة التسليم في الملف" **في حين** أنه بمقتضى الفقرة الأخيرة من الفصل 7 من ظهير 1980/12/25 كما وقع تعديله بظهير 1999/8/25 تكون المراجعة المحكوم بها نهائيا قابلة للتنفيذ دونما حاجة إلى استصدار حكم بتصفية الفرق بين السومتين، وعليه لكي يكون المكتري في حالة مطل لعدم أدائه الفرق المحكوم به والذي يبرر فسخ العلاقة الكرائية طبقا للفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود، يتعين تبليغ الحكم القاضي بالمراجعة إليه وامتناعه عن تنفيذه، طبقا للفصلين 349 و 428 من قانون المسطرة المدنية حتى لا يؤدي الكراء مرتين. وأن القرار المطعون فيه لما اعتبر أن الإنذار بالأداء الذي بعثه المكري إلى المكتري يغني عن تبليغ الحكم وطلب تنفيذه ورتب على عدم الاستجابة للإنذار مطل المكتري وقضى بفسخ عقد الكراء فقد خرق مقتضيات الفصل المذكور وعلل قضاءه تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد محمد العيادي رئيسا والمستشارون السادة ميمون حاجي مقررا ومحمد مخليص وأحمد بلبكري والمصطفى لـزرق أعضـاء وبحضور المحامي العام السيد الطاهر أحمروني وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.