قرار محكمة النقض

رقم 6/194

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المدني رقم 2020/6/1/603

واجبات الكراء – عرض عيني – أثره.

بمقتضى الفصل 275 من ق.ل.ع إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بذاته وجب على المدين أن يدعو الدائن إلى تسلمه في المكان المعين في العقد فإذا رفض الدائن تسلمه كان للمدين أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات، وبذلك فإنه لا يكفي للتحلل من الالتزام مجرد عرض الشيء على المدين وإنما يجب عند رفضه التسلم إيداعه في مستودع الأمانات ما دام قابلا للإيداع المذكور.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 13 يناير 2020 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ح.أ)، الرامي إلى نقض القرار عدد 1556 الصادر بتاريخ 2019/11/5 في الملف عدد 2019/1305/1313 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ **2023/10/18**.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ **2023/3/21**.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد **سعيد المعتصم** والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 07 يناير 2019 قدم ورثة (ع.ه.س) مقالا افتتاحيا وآخر إضافيا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، عرضوا فيه أنهم يملكون العقار موضوع الرسم عدد (...) وأن المدعى عليه (م.ش) يشغل منه الشقة المتواجدة بالطابق (...) من العمارة المتواجدة

بزنقة (...) الدار البيضاء على وجه الكراء، بسومة شهرية قدرها 5500 درهم، وأنه توقف عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح ماي 2018 إلى غاية متم نونبر 2018، رغم إنذاره وتوصله به بتاريخ 2018/12/04، كما امتنع عن أداء المدة اللاحقة من نونبر 2018 إلى متم فبراير 2019، طالبين الحكم عليه بأداء واجبات الكراء المتخلذة بذمته، وفسخ عقد الكراء إفراغه ومن يقوم مقامه من العين المكراة مع تعويض عن التماطل قدره 15000 درهم. وأجاب المدعى عليه أنه بمجرد توصله بالإنذار بتاريخ 2018/12/03 بادر بتاريخ 2018/12/17 إلى إشعار المدعين بخصم المبالغ الكرائية من مبلغ 117119,12 الذي هو دين ثابت في ذمتهم بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 6552 موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/8540، مما تبقى معه حالة المطل غير ثابتة. وبتاريخ 2019/02/26، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف رقم 19/1301/516 بعدم قبول أداء شهر فبراير 2019 وبأداء المدعى عليه للمدعي مبلغ 54781,92 درهم واجب كراء المدة من فاتح ماي 2018 إلى متم يناير 2019 على أساس مشاهرة قدرها 6086,88 ومبلغ 8000 تعويض عن التماطل، وبفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من العين المكراة. استأنفه المدعون والتمسوا أداء الكراء الحال عن المدة من فاتح مارس 2019 إلى متم ماي 2019، فقضت محكمة الاستئناف بتاريخ 2019/06/25 في الملف رقم 2019/1302/742 بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول أداء واجب كراء شهر فبراير 2019 شكلا، وتصديا الحكم من جديد بقبوله وبأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفين مبلغ 6086,88 درهم عن واجب كراء شهر فبراير 2019 وبتأييده في الباقي، وفي الطلب الإضافي على المستأنف عليه بأدائه لفائدة المستأنفين مبلغ 18260,64 درهم واجبات كراء المدة من فاتح مارس 2019 إلى متم ماي 2019. تعرض عليه المستأنف عليه (م.ش) بعلة أن المحكمة قضت بأداء واجب كراء شهر فبراير بالإضافة إلى أشهر مارس أبريل وماي من نفس السنة، بالرغم من أن عقد الكراء تم فسخه نهاية شهر يناير، وأن الكراء يؤدى مقابل الانتفاع بالعين المكراة، وأنه بعث إنذارا إلى الطرف المتعرض عليه توصلوا به بتاريخ 2019/01/28 يشعرهم فيه نيته فسخ التعاقد تضمن إشعارهم بالحضور يوم 2019/01/31 قصد تسلم المفتاح ومعاينة الإفراغ، فأصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 2019/11/05 في الملف رقم 2019/1305/1314 قرارا قضى بالعدول عن القرار المتعرض عليه فيما قضى به من واجبات كراء المدة ما بين مارس إلى متم ماي 2019 والحكم تصديا برفض الطلب بشأنها وإقراره في الباقي، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المتعرض عليهم **بوسيلة فريدة** متخذة من خرق القانون، ذلك أن المحكمة مصدرته لم تناقش محضر المفوض القضائي (ح.آ.ط) والخبير (ش.د) المثبتين لتخلف المطلوب بتاريخ 2019/01/31 على الساعة العاشرة الذي حدده في الإشعار الموجه إليهم بتاريخ 2019/01/28 من أجل تسليمهم الشقة موضوع الكراء، في حين اعتمدت ما أدلى به المطلوب من كونه عرض مفاتيح العين المكراة على (ر.س) بتاريخ 2019/02/15 في عنوانها الشخصي، معتبرة أن هذا العرض كافي لإبراء ذمته، في حين أنه بالرجوع إلى مقتضيات الفصول 174 و175 من ق.م.م وكذلك الفصول 274 و275 من

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

ق.ل.ع، فإن العرض العيني الكفيل بإبراء الذمة وإنهاء العلاقة التعاقدية هو الذي يبتدأ بالعرض الفعلي في عين المكان وينتهي بإيداع المفاتيح لدى صندوق الأمانات بالمحكمة.

حيث صح ما عابه الطرف الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه بأنه: "طبقا لمقتضيات الفصل 690 من ق.ل.ع فإنه من الناحية القانونية فعقد الكراء يكون قد فسخ وتكون العلاقية الكرائية قد انتهت بمجرد تحقق واقعتي توجيه إنذار بإنهاء الكراء من جهة المتعرض وتوصل المتعرض عليهم به بتاريخ 2019/01/28، وكذا عرض المفتاح بصفة فعلية بتاريخ 2019/02/22 ورفض التسلم، ويكون معه المكتري قد أبرأ ذمته من الالتزام الملقى على عاتقه، ناهيك على أن المتعرض قام فضلا عن ذلك بإفراغ الشقة من محتوياتها وجعلها رهن إشارة مالكيها حسب المحضر المؤرخ في 2019/01/31 الذي عاين فيه المفوض القضائي واقعة الإفراغ، وبذلك يكون المكتري قد قام بما يلزمه قانونا لإنهاء الكراء من جانبه، مما يكون ملزما فقط بكراء شهر فبراير دون الأشهر الموالية له وهي مارس وأبريل وماي من سنة 2019". في حين أنه بمقتضى الفصل 275 من ق.ل.ع إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بذاته، وجب على المدين أن يدعو الدائن إلى تسلمه في المكان المعين في العقد أو الذي تقتضيه طبيعة الالتزام، فإذا رفض الدائن تسلمه، كان للمدين أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات التي تعينه المحكمة، وبذلك فإنه لا يكفي للتحلل من الالتزام مجرد عرض الشيء على المدين، وإنما يجب عند رفضه التسلم إيداعه في مستودع الأمانات ما دام قابلا للإيداع المذكور، وأنه يتجلى من وثائق الملف أن المطلوب لم ينازع في عرض المفاتيح على الطرف الطاعن وتعذر تسليمها لهم حسب ما هو مفصل في محضر العرض المحتج به، ولا يستفاد أنه بادر إلى إيداعها رهن إشارة الطرف الطاعن والمعتبر قانونا تسليما صحيحا للمحل ومبررا للتحلل من التزامه بالأداء وما يترتب عنه، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما بتت في الدعوى دون مراعاة المقتضيات المشار إليها، وعند الاقتضاء التأكد من الإيداع الذي أوجبته المقتضيات المذكورة أو إجراء بحث للتحقق من تسلم الطاعن فعليا للعين موضوع الدعوى وحيازتها على ضوء واقعة نزع عدادي الماء والكهرباء من الشقة، هذا فضلا على كون القرار المطعون فيه الذي اعتبر التسليم حاصلا بمجرد عرض المفاتيح قد رتب عن ذلك في منطوقه إقرار القرار المتعرض عليه المؤيد للحكم الابتدائي القاضي بالأداء والإفراغ وهي نتيجة مبدئيا تحتاج التوضيح، فجاء بذلك غير مرتكز على أساس وفاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب في النقض المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** السيد المصطفى لزرق، والسادة المستشارين: سعيد المعتصم **مقررا**، وعبد الحكيم العلام، ومحمد لكحل، وسعيد الرداني **أعضاء**، وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض