القرار عدد 2940
الصادر بتاريخ 29 يونيو 2010
في الملف المدني عدد 2009/6/1/2949

كراء سكني

– دعوى الإفراغ للتماطل – عرض المكتري الاقتطاع من الضمانة.

تمسك المكتري بأن المبلغ المسلم للمكري كان من أجل ضمان أداء الكراء، وأنه طلب من المكري اقتطاع الوجيبة الكرائية الحالة من هذا المبلغ بعد أن حدثت له ضائقة مالية، والمحكمة حين اعتبرت المبلغ المذكور لا علاقة له باستخلاص واجبات الكراء الحالة، واعتبرت أن المكتري في حالة مطل وقضت بإفراغه من المحل المكرى، يكون قرارها معللا تعليلا فاسدا ومعرضا بالتالي للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2006/5/30 قدم بوشعيب (ب) مقالا افتتاحيا، وآخر إصلاحيا بتاريخ 2007/4/16 إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرض فيهما بأن المدعى عليه أحمد (م) يكتري منه الشقة الكائنة بعنوانه بمشاهرة قدرها 1500 درهم توقف عن أدائها منذ فاتح نونبر 2005 إلى متم فبراير 2007 بالإضافة إلى ضريبة النظافة بنسبة 10% من مبلغ الكراء من فاتح يناير 2001 إلى متم أبريل 2006 لم يؤدهما رغم توصله بالإنذار طالبا الحكم عليه بأدائه الكراء والنظافة المذكورين بالإنذار، ومبلغ 1000 درهم تعويضا عن المطل، وبفسخ عقد الكراء، وإفراغه من العين المؤجرة من شخصه وأمتعته ومن يحل

محله بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع، وأرفق مقاله بنسخة من عقد الكراء، ونسخة من الإنذار ومحضر تبليغه. وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد بأن المدعي تسلم منه مبلغ 20.000 درهم كضمانة من قبل الكراء، وأنه بعدما حصلت له ضائقة مادية اتفق مع المدعي بأن يخصم مبالغ الكراء من الضمانة المذكورة، إلا أنه فوجئ بتقديم الدعوى ضده ولذلك فهو غير مماطل وأما بخصوص ضريبة النظافة فالمدعي لم يدل بما يثبت أداءها، طالبا لذلك الحكم على المدعي باسترجاع مبلغ الضمانة المذكورة، وأدلى بشهادة موقعة من طرف المدعي، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عدد 386 بتاريخ 2007/7/26 في الملف رقم 16/2006/299 على المدعى عليه أحمد (م) بأدائه للمدعي بوشعيب (ب) مبلغ 24.000 درهم وجيبة كراء المدة من نونبر 2005 إلى فبراير 2007، وتعويض عن المطل قدره 500 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين، وتبعا لذلك إفراغ المدعى عليه من العين المكتراة من شخصه وأمتعته وكل من يحل محله تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وفي الطلب المضاد الحكم على بوشعيب (ب) بإرجاعه لفائدة أحمد (م) مبلغ 20.000 درهم موضوع الإشهاد المؤرخ في 2001/9/5 ورفض باقي الطلبات. استأنفه المكتري أحمد (م) فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف.

في **السبب الفريد** بفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه تأكد بأن مبلغ 20.000 درهم تسلمه المطلوب في النقض كضمانة من قبيل الكراء للمحل المدعى فيه ومع ذلك حكم بإفراغه استنادا إلى عدم إثباته الاتفاق المبرم بينه وبين المطلوب في النقض بشأن استخلاص الوجيبة الكرائية من مبلغ الضمانة مع أن المبلغ المودع لدى المطلوب هو من قبيل ضمانة الكراء، فجاء بذلك القرار المطعون فيه معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه "بأنه ثبت للمحكمة من خلال وثائق الملف أن المستأنف سلم للمستأنف عليه مبلغ 20.000 درهم كضمانة من قبيل كراء المحل المدعى فيه، وأن هذا الأخير التزم بإرجاعه عند نهاية العلاقة الكرائية، ولا دليل بالملف يثبت إبرام اتفاق بين الطرفين يخالف ما ورد فيه بالإشهاد الصادر عن المكري ورضاه بإعفاء المستأنف من أداء وجيبة الكراء المطلوبة مقابل خصمه من مبلغ الضمانة، وثبت لها كذلك من وثائق الملف أن المستأنف تمسك خلال المرحلة الابتدائية بطلبه الرامي إلى استرجاع مبلغ الضمانة مما يعد حجة على أن إرادته لم تتجه لاعتباره كمقابل أداء وجيبة الكراء الشيء الذي يسعفه في تبرير براءة ذمته من الوجيبة الكرائية المنازع حولها لإعفائه من حالة المطل نتيجة توصله بالإنذار من أجل الأداء وعدم الوفاء بالتزامه داخل الأجل المحدد له مما يجعل موجبات الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود متوفرة في النازلة"، **في حين** أن الطاعن تمسك منذ المرحلة الابتدائية بأن مبلغ 20.000 درهم المسلم للمطلوب في النقض كان من أجل ضمانة أداء الكراء، وأنه طلب من المكري اقتطاع الوجيبة الكرائية الحالة من المبلغ المذكور بعدما حصلت له ضائقة مادية، إلا أن هذا الأخير بادر إلى تقديم الدعوى ضده، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت بأن مبلغ 20.000 درهم المسلم للمطلوب في النقض لا علاقة له باستخلاص وجيبة الكراء الحال، واعتبرت الطاعن في حالة مطل وقضت بفسخ العلاقة الكرائية والإفراغ، تكون بذلك قد عللت قضاءها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

لــــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد محمد العيادي – **المقرر**: السيد ميمون حاجي – **المحامي العام**: السيد الطاهر أحمروني.