

**Bail commercial : l'action en
révision du loyer n'emporte pas
renouvellement tacite du bail ni
renonciation au congé (Cass.
com. 2009)**

Identification			
Ref 19476	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 67
Date de décision 20090114	N° de dossier 1670/32/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Renouvellement tacite, Renonciation, Référé, Expulsion, Contestation sérieuse, Congé avec refus de renouvellement, Compétence, Cassation, Bail commercial, Action en révision du loyer	
Base légale Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Dahir du 18 rebia II 1372 (5 janvier 1953) relatif à la révision périodique du prix de location des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui, pour se déclarer incompétente à statuer en référé sur une demande d'expulsion d'un local commercial, retient l'existence d'une contestation sérieuse au motif que le bailleur a intenté une action en révision de loyer postérieurement à la délivrance d'un congé. En effet, une telle action, lorsqu'elle est fondée sur le dahir relatif à la révision périodique des loyers et non sur celui régissant le renouvellement du bail, ne constitue ni un renouvellement du contrat, ni une renonciation du bailleur aux effets du congé dont la validité a été judiciairement confirmée.

Résumé en arabe

القاعدة

– ينتهي عقد الكراء التجاري بالإشعار الذي يوجهه المكري إلى المكثري.
– إن الحكم القضائي القاضي برفض المنازعة في أسباب الإنذار والحكم بالتعويض عن الإفراغ تأكيد للإنتهاء الذي تحقق بالإنذار ليس إلا.

- لا مانع من اللجوء إلى القضاء الإستعجالي للأمر بإفراغ المحل بعد تحقق إنهاء عقد الكراء وقضاء محكمة الموضوع بالتعويض عن الإنهاء.
- إن مطالبة المكري بمراجعة السومة الكرائية في إطار ظهير 53 وليس في إطار ظهير 24/05/55، لا يعتبر تجديدا منه لعقد الكراء أو تنازلا منه على الإنذار بالإفراغ الذي سبق أن انتهت الدعوى برفض صحته.
- تعتبر مراجعة الكراء في إطار ظهير 1955 بمثابة تنازل المكري عن الإنذار بالإفراغ الذي سبق توجيهه إلى المكري، ولو انتهى بقرار حائز لقوة الشيء المقضي به.

Texte intégral

قرار عدد: 67، بتاريخ: 14/01/2009، ملف تجاري عدد: 1670/3/2/2007

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطاعنة شركة فيكوم تقدمت بمقال استعجالي لدى رئيس تجارية البيضاء جاء فيه أنها أُنذرت المدعى عليها شركة الطاحونة الحمراء في إطار ظهير 24/05/55 من أجل الإفراغ لعلّة الإحتياج الشخصي وأن دعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه كما تقدمت المدعى عليها بدعوى إبطال الإنذار انتهت برفض طلبها بحكم أيده محكمة الإستئناف وحددت التعويض المستحق مقابل الإفراغ لأجله تلتمس الحكم على المكترية المذكورة بإفراغ المحل، وبعد جواب المدعى عليها صدر أمر استعجالي بعدم قبول الدعوى لسقوطها عملا بالفصل 33 من ظهير 55 فاستأنفته المدعية وأصدرت محكمة الإستئناف التجارية قرارا بإلغاء الأمر الإستعجالي والحكم من جديد بقبول الطلب وموضوعا بعدم الإختصاص.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلتها الثانية بعدم الإرتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، بدعوى أن المحكمة أسست قرارها على تعليل مضمونه « أنه خلال سريان الدعوى الصادر بشأنها القرار الإستئنافي رقم 3934/07 القاضي للمطلوب ضدها بالتعويض مقابل الإفراغ للإستعمال الشخصي تقدمت المكريّة بدعوى مراجعة السومة الكرائية في إطار ظ 53 صدر بشأنها حكم بتاريخ 08/03/01 قضى برفع السومة إلى 1900 درهم الأمر الذي يتبين منه أن منازعة الطرفين حول انتهاء عقد الكراء أو استمراره منازعة جدية وتمس الموضوع وهو ما يخرج عن اختصاص قاضي المستعجلات » دون أن تتفحص جيدا وثائق الملف والتي يستفاد منها أن عقد الكراء لم يقع تجديده بل وضع له حد وتم إنهاؤه بالإنذار الذي رفضت المحكمة المنازعة في صحته بعد رفض تجديد العقد والإشهاد على ذلك أمام قاضي الصلح الذي أصدر أمره بعدم نجاحه، وأن القرار الإستئنافي المذكور صدر بعد مرور سنتين عن تاريخ رفع الطاعنة لدعوى مراجعة السومة التي تمت في إطار ظهير 53 وليس في إطار ظهير 24/05/55 وبالتالي فلا وجود لأي تجديد لعقد الكراء ولا لأي منازعة جدية، وأن المحكمة بنهجها ذلك تكون قد بنت قرارها على تعليل فاسد وغير مرتكز على أساس قانوني لذا يتعين نقضه.

حيث ان الثابت من وثائق الملف المشار إليها في القرار المطعون فيه أن عقد الكراء الرابط الطرفين وضع له حد بمقتضى الإنذار الذي توصلت به المطلوبة في النقض وصدر بشأنه القرار الإستئنافي بتاريخ 24/10/02 قضى لفائدتها بالتعويض مقابل الإفراغ بعد أن تم الإشهاد برفض تجديد العقد خلال مسطرة الصلح وأن الدعوى التي أقامتها الطاعنة من أجل رفع السومة الكرائية مارسها في إطار ظهير 53 المتعلق بمراجعة قيمة كراء المحلات التجارية وليس في إطار ظهير 24/05/55 المتعلق بمراجعة قيمة كراء المحلات وليس في إطار ظهير 24/05/55 المتعلق بتجديد العقد، وأن المحكمة الإستئنافية لم تركز قرارها على أساس قانوني عندما اعتبرت أن هناك منازعة جدية حول انتهاء عقد الكراء بسبب ما أثير بشأن سلوك الطاعنة لدعوى مراجعة الكراء في إطار ظ 53 والذي لا يعتبر تجديدا منها لعقد الكراء أو تنازلا عن مقتضيات الإنذار بالإفراغ الذي انتهت دعوى المنازعة في صحته بالرفض وأصبح الحكم برفض تجديد العقد نهائيا الأمر الذي يجعل ما استدلت به الطاعنة واردا على القرار وموجبا لنقضه.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.