

**Bail commercial : l'acceptation
par le preneur du nouveau loyer
proposé dans le congé renouvelle
le contrat et fait obstacle à
l'expulsion pour occupation sans
titre (Cass. com. 2005)**

Identification			
Ref 19143	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 125
Date de décision 20050209	N° de dossier 151/3/2/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Renouvellement, Baux		Mots clés Renouvellement du bail, Rejet, Occupation sans droit ni titre, Dahir du 24 mai 1955, Congé avec offre de renouvellement, Bail commercial, Augmentation de loyer, Action en expulsion, Acceptation du preneur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté, au vu des pièces du dossier, que le preneur avait accepté le nouveau loyer proposé par le bailleur dans le congé qui lui avait été délivré, une cour d'appel en déduit à bon droit que le bail commercial s'est trouvé renouvelé aux nouvelles conditions. Par conséquent, elle justifie légalement sa décision de rejeter la demande d'expulsion du preneur pour occupation sans droit ni titre.

Résumé en arabe

مراجعة السومة الكرائية
سومة كرائية - قبول مراجعتها - تجديد العقد (نعم).
لا يعتبر المكترى محتلاً بدون سند الذي توصل بإنذار برفع الوجيبة الكرائية والتجاً إلى قاضي الصلح ثم نازع في أسباب الإنذار ورفض طلبه وقبل مراجعة السومة الكرائية.

Texte intégral

القرار رقم 125، الصادر بتاريخ 09/02/2005، في الملف التجاري رقم 151/3/2/2004

باسم جلالة الملك

بناء على مقال العريضة المرفوعة بتاريخ 26/01/04 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ خليل محمد المهدي والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بمراكش الصادر بتاريخ 20/11/03 في الملف عدد: 1410/2/02.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 21/12/04.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 09/02/2005.

وبناء على المناذرة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة جميلة المدور والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف، ومن القرار المطعون فيه عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 20/11/03 في الملف 1410/2/02 أن الطالب الطغراني إدريس تقدم لدى رئيس المحكمة التجارية بمراكش مقالا عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه حمزة أحمد (المطلوب في النقض) الدكان رقم 25 مكرر الكائن بقسارية متاجر الباهية المتحدة وقد وجه إليه إنذارا بالإفراغ في إطار ظهير 24/05/55 وتقدم بدعوى المصالحة أسفرت عن عدم نجاح الصلح وتقدم بدعوى المنازعة في الإنذار انتهى بعدم قبول الطلب أيد استئنافيا وبعدما ذكر لم يبق هناك سند لاستمراره في المحل ملتصقا بالحكم بطرده للاحتلال بدون سند هو ومن يقوم مقامه وتقدم المدعى بمذكرة جوابية مع مقال إدخال الغير في الدعوى بلدية مراكش المدينة وأدلت هذه الأخيرة بمذكرة جوابية مع مقال معارض وبعد تمام الإجراءات صدر أمر استعجالي برفض طلب المدعى والمدعى عليه وبعد الاختصاص فيما يخص طلب بلدية مراكش استأنفه المدعى (الطالب) وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في الوسيلة الفريدة عدم الارتكاز على أساس وفساد التعليل الموازي لانعدامه من حيث إن المطلوب لو كان بالفعل يقبل الشروط المقترحة عليه لإبرام عقد الكراء والمتمثلة في زيادة السومة لما كان لإقامة دعوى الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 24/05/55 ولا إلى المنازعة في الإنذار حسب الفصل 32 وحتى مع تجاوز ما ذكر فإن المطلوب لم يعبر مطلقا عن قبوله للسومة المقترحة والتمس في مقاله الرامي إلى الصلح المؤرخ في 11/07/99 تحديد عقد الكراء على أساس السومة الكرائية القديمة وهي 300 درهم وليس 450 درهما وهذا ما أكده الأمر الصادر بعدم نجاح الصلح، وأن الفصل 32 من ظهير 24/05/55 لا يفسح المجال للمطلوب إلا في المنازعة في الأسباب الداعية إلى الرفض و المطالبة بالتعويض عن الإفراغ وليس رفع السومة الكرائية والقرار جاء ناقص التعليل مما يعرض للنقض.

لكن حيث أن الثابت لمحكمة الاستئناف من خلال الوثائق المدرجة بالملف أن المطلوب قبل بالسومة المقترحة وهي 450 وهو ما ينتج عنه أن العقد قد جدد ولم يعد هناك محلا لإفراغه والمحكمة عندما صرحت « بأنه لا يمكن الحديث إطلاقا عن الاحتلال بدون سند مادام المكترى قد قبل بتجديد العقد بشروط الإنذار تكون قد عللت قرارها تعليلًا كافيًا وركزته على أساس وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى الطلب ويحميل الطاعن المصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: جميلة المدور مقررة ومليكة بنديان ولطيفة رضا

وحليمة ابن مالك أعضاء ومحاضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.