

Bail commercial : Portée novatoire d'un jugement révisant le loyer sur le contrat (Cass. com. 2003)

Identification			
Ref 17574	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 649
Date de décision 21/05/2003	N° de dossier 219/3/1/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés نقض وإحالة, Cassation et renvoi, Cassation pour défaut de réponse à un moyen, Congé pour non-paiement, Contrôle de la cour suprême, Défaut de motivation, Nouveau bail, Novation du bail par l'effet d'un jugement, Bail commercial, Révision judiciaire du loyer, إنذار بالإفراغ, تجديد عقد الكراء, حكم محدد لسومة, رفع السومة الكرائية, عدم الأداء, عدم جديده, خرق الفصل 9 من ظهير 1955, Substitution de contrat, Ancien bail		
Base légale	Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 61		

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de motivation, l'arrêt d'une cour d'appel qui omet de répondre au moyen déterminant du preneur, tiré de la novation du bail commercial par l'effet d'une décision de justice antérieure ayant révisé le montant du loyer.

En l'espèce, un preneur s'opposait à la validation d'un congé pour non-paiement en soutenant que le jugement ayant, à la demande du bailleur, augmenté la somme locative, avait substitué un nouveau contrat à l'ancien. Il en déduisait que le congé, fondé sur les stipulations originelles, était devenu sans objet.

La Cour suprême juge qu'en ne se prononçant pas sur cet argument, la cour d'appel l'a privée de son contrôle de légalité sur le caractère certain et exigible de la créance de loyers fondant le congé. Partant, la décision est cassée et l'affaire renvoyée pour qu'il soit statué à nouveau, en tenant compte de la portée de la décision de révision du loyer sur le rapport contractuel entre les parties.

Résumé en arabe

توجيه إنذارين بإفراغ أصل تجاري في زمنين متلاحقين ومؤسسين على سببين مختلفين. عدم جواب المحكمة على ما أثير بشأن تجديد عقد الكراء بمقتضى الإنذار بالإفراغ السابق الذي بث فيه، وعلى تداخل المدة المطالب بها في الإنذار بالإفراغ الثاني مع المدة المحكوم بها في الملف المتعلق بالإنذار الأول، حرم المجلس من بسط رقابته بخصوص حسن تطبيق القانون حينما يتزامن إنذاران بإفراغ أصل تجاري مؤسسان على سببين مختلفين.

Texte intégral

القرار عدد: 649، المؤرخ في: 21/5/2003، الملف التجاري عدد: 219/3/1/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية خريبكة تحت عدد 553 بتاريخ 03/12/01 في الملفين عدد 860/01 و 569/01 أن الطالب عبد السلام الذهبي رفع دعوى لابتدائية خريبكة عرض فيها أنه توصل بإنذار من المطلوب بالإفراغ المحل المعد للتجارة الكائن بشارع مولاي إسماعيل رقم 5 مؤسس على عدم الأداء ورفع السومة الكرائية وبعد أن ألت مسطرة الصلح لعدمه، يلتمس التصريح ببطان للإنذار لكونه عرض الكراء على المالك فرفضه، وتقدم المدعى عليه بمقال مقابل التمس فيه تصحيح الإنذار والحكم بالإفراغ المدعى وكل مقيم باسمه من محل النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية، كما أقام نفس المدعي دعوى أخرى عرض فيها أن المالك بعث له بإنذار لإفراغ نفس المحل مؤسس بدوره على عدم الأداء، ذاكرا أنه لم يتوصل بهذا الإنذار لكونه كان طريح الفراش بمنزله لمدة سبعة عشر يوما حسب الشواهد الطبية المدلى بها، ولا توجد شهادة للتسليم تثبت توصله ملتصا بالحكم ببطان تبليغ الإنذار عدد 1598/99، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف الأول وفق الطلب المقابل ورفضت الطلب الأصلي، وفي الملف الثاني حكمت برفض الطلب، استأنفهما المدعي (الطالب) فأيدتهما محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بعد ضمها الملفين لبعضهما. في شأن الشق الثاني من الفرع الرابع للسبب الأول،

حيث ينعى الطاعن على القرار خرقه للفصل التاسع من ظهير 24 ماي 1955، ذلك أنه بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 11/11/99 في ملف الأكرية عدد 367/99 القاضي بالأداء وبرفع السومة الكرائية فإن العقد تجدد تلقائيا بسومة جديدة، ولكونه غير محدد المدة فإن المدة الجديدة أصبحت ثلاث سنوات (الفقرة 2 من الفصل 9 المذكور)، وأضحى بالتالي هذا الحكم هو سند الدين الوارد بالإنذار بالأداء، وأصبح معه هذا الإنذار في حكم المعدوم بعدما استغرق مبلغه الحكم المذكور، والقرار المطعون فيه باعتداده على الإنذار بالأداء، دون التفاته لتجدد العقد بموجب الحكم المذكور يكون قد خرق الفصل السالف ذكره مما ينبغي نقضه.

حيث أورد الطالب في معرض أوجه استئنافه كون المطلوب سبق أن وجه له إنذارا توصل به بتاريخ 25/5/99 اقترح عليه فيه تجديد عقد الكراء على أساس سومة كرائية قدرها 1500 درهم بدل 1000 درهم، وأنه صدر حكم بتاريخ 11/11/99 في الملف عدد 367/99 قضى وفق طلبه، وبموجبه حدد عقد جديد بشروط جديدة ارتضاها المكري، ثم قام هذا الأخير ببيع إنذار آخر له لم يتوصل به مؤسس على التماطل في الأداء، إلا أن الإنذار الأخير كان في ظل العقد القديم الذي أصبح لاغيا بالحكم المذكور المحدد لسومة جديدة، فيبقى بالتالي كل ما بني على العقد الأول باطلا، ورغم ما ذكر فإن الحكم الابتدائي أساء التعليل لعدم الجواب على دفع مهم يتعلق بكون العقد القديم الذي كان يحدد السومة الكرائية في مبلغ 1000 درهم، بيد أن القرار المطعون فيه لم يجب لا سلبا ولا إيجابا على الدفع المذكور بالرغم

مما قد يكون له من تأثير على مآل النزاع بخصوص ما أثير بشأن تجدد عقد الكراء وتداخل المدة المطالب بها في الإنذار بالأداء مع المدة المحكوم بها في الملف عدد 367/99، فحرم المجلس الأعلى من بسط رقابته بخصوص حسن تطبيق القانون على النزاع مما يعرضه للنقض.

حيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبحث فيها من جديد وهي متركبة من هيئة أخرى طبقاً للقانون، وتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيسا والمستشارين السادة: عبد الرحمان المصباحي مقررا وزبيدة التكلانتي وعبد الرحمان مزور وحليمة بن مالك وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.