

CCass,07/07/1994,4341/94

Identification			
Ref 20183	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 4341/94
Date de décision 19940707	N° de dossier 3829/93	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Loi applicable, Conciliation, Bail commercial	
Base légale Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Lorsque les parties se mettent d'accord pour recourir à la conciliation, même en l'absence d'entente sur le prix du loyer, seules les dispositions du Dahir du 24 mai 1955 trouvent à s'appliquer, et non plus celles du Dahir du 5 janvier 1953.

Résumé en arabe

كراء تجاري – موافقة الأطراف على الصلح.
إذا وافق الأطراف على الصلح وبقي الخلاف في السومة الكرائية فإن هذه الحالة ينظمها الفصل 30 من ظهير 24/5/55 لا ظهير 5/1/53.

Texte intégral

المجلس الأعلى (الرباط)
القرار رقم 4341/94 بتاريخ 1994/07/07
ملف تجاري عدد 3829/93

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

في شأن الوسائل الثلاث مجتمعة :

حيث يستفاد من محتويات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 12/10/92 موضوع الملف عدد 91-1801 أن السيد (ش.م) تقدم بمقال مستعجل إلى رئيس ابتدائية فاس عرض فيه أنه توصل من المدعى عليها السيدة (ع.ب) بإنذار تشعره فيه بأن السومة الكرائية الجديدة للفرن الذي يكتريه منها والكائن بفاس هي 2.000 درهم للشهر بدل 1250 درهم ابتداء من تاريخ توصله بهذا الإنذار ملتصا بالإشهاد له بأنه سلك مسطرة الصلح مع حفظ حقه في المنازعة في أسباب الإنذار فأجابت المدعى عليها بالموافقة المبدئية على الصلح شريطة الزيادة في السومة الكرائية وبعد الأمر بإجراء معاينة على محل النزاع من طرف الخبير المنتدب ووضع تقريره أصدر السيد رئيس المحكمة أمره بتجديد عقد الكراء بين الطرفين بسومة شهرية قدرها 1541,65 درهم ابتداء من 91-3-12 مع جعل الصائر مناصفة بين الطرفين فاستأنفه المكثري وأيدته محكمة الاستئناف.

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه الخرق القانوني لمقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية والفصل 3 من ظهير 5/1/1953 بدعوى أن المحكمة المصدرة تغاضت عن تطبيق مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية بذريعة تطبيق الفصل 30 من ظهير 24-5-55 دون تمييز بين الحالات التي يطبق فيها هذا الفصل من غيرها خاصة وأن هذا الفصل لا يمكن إعماله إلا في حالة المطالبة القانونية بالإفراغ اعتمادا على عقد محدد المدة وأن الفقرة التالية من بيان أسباب ظهير 24-5-55 تعطي صراحة بأن هذا الظهير لا يعالج مسألة مراجعة أثمان الكراء خلال مدة العقد وأن إعمال الفصل 30 منه يعتبر خرقا لنص قانوني نتج عنه القضاء بما لم يطلب منه وهذا يشكل خرقا للفصل 3 من قانون المسطرة المدنية وأكثر من ذلك فإنه لو كان المشرع يرى أن صلاحية رئيس المحكمة تبقى قائمة دون تقديم طلب معارض كما جاء في القرار المطعون فيه فإنه ما كان للمشرع أن يخص مراجعة كراء الأماكن المستعملة للتجارة والصناعة والحرف بظهير 5-1-53 الذي يحدد على الكاري الراغب في المطالبة بمراجعة الكراء سلوك مسطرة محددة في فصله الثالث وانطلاقا من كل ما ذكر فإن كلا من ظهير 5-1-53 والفصل 3 من قانون المسطرة المدنية يلزمان المكثري بتقديم مطالبة قضائية ولو عارضة على الأقل متى يمكن القول بأن القاضي بت في حدود طلبات الأطراف ومادامت المطلوبة لم تفعل فإن القضاء لا يمكن أن يبت لفائدتها إلا في حدود طلبات المعارض أي الزيادة 30 درهما على الأكثر ، ومن جهة أخرى فقد خرق القرار قاعدة مسطرية من ظهير 5-1-53 أضر بأحد الأطراف بدعوى أن المحكمة المصدرة له لم تراعى ما جاء في الفصل الثالث منه بسلوك مسطرة معينة بينها الفصل المذكور من تقديم طلب بشأن موضوعها وفقا لظهير 5-5-28 وأن عدم مراعاة هذه المسطرة تكون قد أخلت بقاعدة مسطرية كان من نتائجها إحداث ضرر بطالب النقض عندما حملته في قرارها ما لم يطلبه منها وما لم تطلبه المطلوبة في النقض أيضا واعتماد القرار المطعون فيه على الفصل 30 من ظهير 24-5-55 يعتبر إخلال منه بقاعدة مسطرية ينبغي نقضه مادام أن الإنذار لا يعتبر فقها وقانونا مطالبة قضائية نتج عنها آثارها القانونية ودون المطالبة بتصحيحه ومن جهة أخيرة فاستنتاج القرار الخاطئ في تطبيق مقتضيات الفصل 30 من ظهير 24-5-55 بدعوى أن المحكمة عندما استندت على الفصل المذكور في الرد على دفعه تكون قد جاءت باستنتاج خاطئ ومخالف لقواعد قانونية راسخة مما يجعل قرارها في غير محله وينبغي نقضه إذ نص ظهير 24-5-55 يشمل جميع المقتضيات عند مراجعة أثمان الكراء عدا مراجعة الكراء أثناء سريان العقد التي ينظمها ظهير 5-1-53 وتبعا لذلك فإن كل ما جاء في حيثيات القرار المطعون فيه من استناده على الفصل 30 المذكور هو استنتاج غير صحيح لأن الفصل المذكور لا يشمل إلا الحالة التي يكون فيها النزاع قائما بشأن المطالبة بالإفراغ قبل انقضاء عقد الكراء محدد المدة بأجل لا يقل عن ستة أشهر عملا بأحكام الفصل السادس من الظهير المذكور وأن الإنذار بالمراجعة الواردة بشأن موضوعه لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتباره مطالبة قضائية كما يقضي به ظهير 5-1-53 مما يجعل ما استنتجته المحكمة في قرارها المطعون فيه استنتاجا خاطئا ومخالفا للقانون يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

حيث إن الحكم بما لم يطلب ليس من أسباب النقض وما أثير في موضوع الوسيطتين الثانية والثالثة أثير لأول مرة أمام المجلس بالإضافة إلى أنه بمقتضى الفصل 30 من ظهير 24-5-55 إذا نتج عن محاولة الصلح أن رب الملك وافق مبدئيا على التجديد وبقي الخلاف حول السومة الكرائية فإن رئيس المحكمة يصدر حكما مدعما بأسباب بعد أن يكون قد أمر إن اقتضى الحال ذلك بإجراء معاينة للبحث في جميع المسائل التي تمكن بإنصاف من تجديد العقد الجديد والقرار المطعون فيه المؤيد للأمر الابتدائي الذي عاين وقوع

الصلح بين الطرفين وأمر بإجراء خبرة لمعاينة محل النزاع ووضع الخبير تقريره وأصدر أمرا مدعما بأسباب لتجديد عقد الكراء بين الطرفين بسومة كرائية جديدة دون حاجة إلى تقديم ربة الملك مقالا للمطالبة بالمصادقة على الخبرة يكون مسائرا لمقتضيات الفصل 30 من ظهير 24-5-55 وغير خارق لأي مقتضى قانوني وذلك لكون منطلق هذه الدعوى هو الإنذار الموجه من ربة الملك إلى المكتري الطاعن تشعره فيه بعدم رغبتها في تجديد عقد الكراء بعد أجل ستة أشهر من توصله بهذا الإنذار إلا بشرط الزيادة في الكراء طبقا للفصلين السادس والسابع والعشرين من ظهير 24-5-55 المضمن نصه في الإنذار وطالما أن الأطراف وافقا مبدئيا على الصلح المرفوع من الطالب وبقي الخلاف حول السومة الكرائية الجديدة فإن هذه الحالة ينظمها الفصل 30 وما بعده من نفس الظهير لكون الإنذار مشفوعا برغبة المالكة في جعل حد لعقد الكراء ولا ينظمها ظهير 5-1-53 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية خلال سريان عقد الكراء مما جعل الوسائل الثلاث غير مقبولة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس برفض الطلب وبإبقاء الصائر على رافعه.

وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من :

الأطراف

الهيئة الحاكمة

رئيس الغرفة السيد : محمد بناني والمستشارين السادة : عبد الله زيدان مستشارا مقررا - أحمد حمدوش - محمد الديلمي - محمد الإدريسي العمراوي وبمحضر المحامي العام السيد عبد الواحد السراج وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد بولعجول.