CCass,11/11/1981,1261

Identification			
Ref 20651	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1261
Date de décision 19811111	**N° de dossier** 91311	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Loyers, Baux	**Mots clés** Révision des loyers, Défaut de recours à l'action en conciliation, Congé, Acceptation de la révision
Base légale Article(s) : 27 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 59

Résumé en français

Si le congé est fondé sur la révision de la valeur locative accompagnée d'une nouvelle proposition de loyer, et que le locataire n'a pas introduit l'action en conciliation dans les délais, en déclarant au cours de la procédure d'expulsion qu'il a accepté la valeur locative, il ne peut être considéré occupant sans droit ni titre.

Résumé en arabe

ـ محل تجاري ـ انذار بإفراغه من اجل عدم كفاية السومة الكرائية ـ عدم تقديم طلب المصالحة ـ احتلال بدون حق ولا سند ـ لا ـ. اذا كان الانذار بافراغ محل تجاري مبنيا على عدم كفاية السومة الكرائية واقتراح سومة جديدة، فان عدم تقديم طلب المصالحة من طرف المكتري، وتصريحه اثناء مسطرة طلب افراغه بانه قبل السومة المقترحة عليه، لا يجعله محتلا بدون حق ولا سند.

Texte intégral

الغرفة المدنية قرار المجلس الأعلى عدد 1261 ـ بتاريخ 11/11/1981 – ملف مدني عدد 91311 فيما يخص الوسيلة الوحيدة للنقض :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 1981/1/27رقم 53 إن الجامعي مصطفى والجامعي زهرة قدما مقالا استعجاليا بتاريخ1980/5/27 الى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بسطات يعرضان فيه بأنهما وجها بتاريخ79/10/11 إنذارا مضمونا مع إشعار بالتوصل إلى الصابوري الحاج محمد السعيدي يشعرانه برغبتهما في رفع السومة الكرائية للمحل الكائن بزنقة ابن سينا رقم 158 بسطات الذي يشغله بالكراء منهما وذلك من 220 درهما إلى 500 1درهم وفي حالة عدم قبول الزيادة المقترحة إخلاء المحل المذكور، مضيفا بأنه ضمن في الإنذار مقتضيات الفصل 27 من ظهير24 ماي 1955 وان المدعى عليه لم يقم بدعوى المصالحة خلال المدة المنصوص عليها في الفصل المذكور الامر الذي يجعله متنازلا عن تجديد العقد وبالتالي اصبح محتلا له بدون سند ولا قانون ملتمسا من السيد رئيس المحكمة الأمر بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ، وبتاريخ 1980/8/18 اصدر السيد رئيس المحكمة أمرا بان الإشعار بالإفراغ قانوني ومقبول وتحكم على المدعى عليه الصابوري الحاج محمد السعيدي بالإفراغ من المحل المذكور أعلاه بعلة أن دفوعات المدعى عليه غير مرتكزة على أساس وينبغي رفضها، وان المدعى عليه أصبح محتلا للمحل بدون سند ولا قانون، فاستأنف المحكوم عليه وبالتاريخ المشار إليه أولا أعلاه أصدرت محكمة الاستئناف حكما يقضي بتأييد الأمر المستأنف وهذا هو القرار المطلوب نقضه. حيث يعيب الطاعن القرار بانعدام الأساس القانوني وخرق القانون وخرق ظهير 24 ماي 1955 وانعدام التعليل وسوء تطبيق اجتهاد المجلس الأعلى ذلك أن القرار المطعون فيه جاء مؤسسا على حيثيتين اثنتين رئيسيتين مفادهما أن تقاعد الطالب عن تقديم دعوى الصلح في الأمد المحدد يعتبر متنازلا عن تجديد عقد الكراء وان المستأنف لم يعبر عن قبوله السومة الكرائية المقترحة قبل انتهاء الأجل المحدد له في ستة اشهر، مع انه من الثابت ماديا ان الانذار المذكور جاء، والحالة هذه، باقتراح سومة كرائية جديدة على العارض قدرها 1500 درهما بدلا من 220 درهما وهذا معناه أن صاحب الملك يقترح تغيير شرط من شروط عقد الكراء وهو شرط السومة الكرائية دون مساس بفحوى العقد الذي يبقى قائما بجميع اثره في باقي الشروط بين المتعاقدين، بل ان الطاعن صرح بأنه يقبل تجديد العقدة الكرائية بالشروط المقترحة وانه كان على محكمة الموضوع ان تبقى في حدود أساس الإنذار حول السومة الكرائية ولا حق لها في مناقشة باقي شروط العقد التي ليست موضوع الانذار، وان اجتهاد المجلس الأعلى قد أعطى في غير مناسبة التغيير القانوني للفصل 27 من الظهير المذكور واتخذ فيه قرارا، على ان العبرة من الانذار هي ما جاء مؤسسا عليه، فإذا كان مؤسسا على رفع السومة الكرائية فان التراع يبقى منصبا على السومة الكرائية، وان الانذار جاء منصبا على رفع السومة الكرائية فانه يبقى منصبا عليها ولا علاقة له بالافراغ خلافا لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه. حقا، فانه بالرجوع إلى مستندات الملف أن الطاعن قبل الزيادة في السومة الكرائية وعلى هذا الأساس يكون غير محتل للمحل بدون حق ولا سند وان محكمة الموضوع حينما قضت بطرده من العين المكراة تكون قد اخلت بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 55 مما يعرض قرارها للنقض. واعتبارا لحسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يتعين احالة القضية على نفس المحكمة. من اجله: قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية على نفس المحكمة لتنظر فيها من جديد وهي متركبة من هيئة اخرى طبقا للقانون وعلى المطلوبين في النقض بالصائر. كما قرر إثبات حكمه هذا في سجلات محكمة الاستئناف بسطات انظر الحكم المطعون فيه او بطرته. وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد عمور والمستشارين السادة : الطيب برادة ـ مقررا ـ عبد الرفيع بوعبيد ـ مولاي العربي العلوي ـ عمر ايت القاضي ـوبمحضر المحامي العام السيد عبد الكريم الوزاني وبمساعدة كاتب الضبط السيد سعيد المعروفي. · مجلة المحاكم المغربية، عدد 38 ، ص 59 .