

CCass,21/11/1988,3132

Identification			
Ref 19712	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3132
Date de décision 19881121	N° de dossier 375/87	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Résiliation du bail (Non), Refus du locataire, Droit à révision (Oui), Défaut de mention de l'article 27, Congé pour augmentation du loyer	
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 : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى Année : 2007 Page : 71	

Résumé en français

La lettre de congé pour augmentation du loyer qui ne se réfère pas aux dispositions de l'article 27 du Dahir du 24 mai 1955 en précisant que le refus d'augmentation emporte la résiliation du contrat, ne constitue qu'une simple sommation de révision de prix. L'action en révision est soumise aux dispositions du Dahir du 5 janvier 1953 et non à celles du Dahir du 24 mai 1955 relatives aux baux commerciaux.

Résumé en arabe

- لئن كان الانذار الذي وجه الى المكثري بالزيادة في الكراء قد ضمن فيه نص الفصل 27 من ظهير 24 مايو فانه لم يشر الى رغبة المكثري في وضع حد للعقد في حالة عدم قبول الاقتراح بالزيادة المذكورة . - لهذا فقد كانت المحكمة على صواب حين اعتبرته مجرد انذار عادي بمراجعة الكراء واعتبرت كذلك الدعوى التي اقامها المكثري في هذا الشأن هي دعوى خاضعة لاحكام ظهير 5 يناير 1953 المتعلق بمراجعة الكراء التجاري وليس لاحكام ظهير 24 مايو المنظم لكيفية انتهاء عقود الكراء التجاري.

Texte intégral

قرار رقم : 3132 - بتاريخ 21/11/1988- ملف عدد : 87/375 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، في شأن وسيلة النقص الفريدة حيث يستفاد من القرار المطعون فيه ومن بقية الملف، ان الزخواني عبد السلام تقدم امام المحكمة الابتدائية بوزان بمقال يعرض فيه، ان الرهوني محمد يستغل الحانوت الكائن بحي جنان علي درب باب كليدة رقم 62 على وجه الكراء بوجيبة شهرية قدرها 20 درهما، وانه وجه اليه انذارا يعلن فيه عن رغبته في رفع السومة الكرائية الى 200 درهم، مع تذكيره بمحتوى الفصل 27 من ظهير 55، وبما انه لم يستحب لهذا الانذر، ولم يمارس أي اجراء قانوني، فانه يطلب المصادقة على الانذار، وتحديد السومة الكرائية في 200 درهم شهريا ابتداء من فاتح شتنبر 1983 . وبعد ان استدعي المدعى عليه للجواب عن الدعوى ولم يحضر وبعد الامر تمهيدا باجراء خبرة وانجازها بالفعل، اصدرت المحكمة حكما قضت فيه بتحديد السومة الكرائية في 200 درهم ابتداء من تاريخ 24/11/1983، فاستأنفه المحكوم عليه . وبعد جواب المستأنف عليه بانه يطلب الحكم بعدم قبول الاستئناف، اصدرت محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 5/2/1986 قرار في القضية المدنية ذات العدد 3861/85 قضت فيه بعدم قبول الاستئناف شكلا، بعله ان الامر يتعلق باستئناف حكم برفع السومة الكرائية من 20 درهم الى 200 درهم وان الاستئناف مخالف لمقتضيات الفصل 3 من ظهير 5/1/53، وهو المطلوب نقضه . وحيث يعيب الطاعن القرار المذكور بخرق القانون، ذلك ان هذه الدعوى انطلقت في نطاق ظهير 24/5/1955، وان مقتضيات لهذا الظهير لا تنص على عدم قبول الاستئناف عندما يقل مبلغ الكراء عن مبلغ معين، ولذلك فان القرار المطعون فيه عندما اعتمد على الفصل 3 من ظهير 53 وقضى بعدم قبول الاستئناف، يكون قد اساء تطبيق القانون، وخرق مقتضيات ظهير 5 يناير 1953 بتطبيقه في غير محله . لكن، حيث ان الدعوى ترمي في الواقع الى رفع السومة الكرائية، لكون الانذار الموجه لهذه الغاية لم يتضمن الرغبة في انتهاء العقد، عند عدم قبول السومة المقترحة وان مثل هذه الدعوى تدخل في اطار ظهير 5/1/53 بالاخص الفصل 3 منه، ولذلك، وطبقا لمقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية، فقد كانت المحكمة على صواب عندما طبقت على النازلة مقتضيات ظهير 53، وقضت بعدم قبول استئناف الطالب لكون الكراء المطلوب مراجعته لا يزيد عن 150 درهما، مما تكون معه الوسيلة غير مرتكزة على اساس . لهذه الاسباب قضى برفض الطلب الرئيس : السيد بنعزوز المستشار المقرر : السيد الحطاب المحامي العام : السيد عزمي الدفاع : الاستاذ البيطفتي