CCass,23/01/1989,179

Identification			
Ref 20624	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 179
Date de décision 23/01/1989	**N° de dossier**	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** Défaut de procédure de conciliation, Augmentation de loyers, Acceptation de l'augmentation	
Base légale Article(s) : 27 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 57	

Résumé en français

A défaut de procédure de conciliation après réception du congé fondée sur l'augmentation du loyer, cette dernière est considérée comme acceptée.

Résumé en arabe

ان الذي يفهم من مقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 ان المكتري اذا توصل بالإنذار في إطار الظهير المذكور، وكان الأمر يتعلق بالزيادة في السومة الكرائية، ولم يقم بدعوى المصالحة فانه يكون قد قبل الشروط المقترحة عليه مما كان يجب معه على المحكمة الحكم على الطالب بالسومة المقترحة في الانذار.

Texte intégral

المجلس الأعلى الغرفة المدنية

قرار رقم 179 – بتاريخ 23/01/1989 – ملف مدني عدد 3133/87

بناء على الفصل 27 من ظهير 24 ماي 55 الذي ينص على أن المكتري العازم إما على المنازعة في الأسباب التي يستند عنها المكري لإفراغ المكان أو لرفض العقدة، وإما على المطالبة بأحد التعويضات المنصوص عليها في الجزء الثالث من هذا الظهير، او كونه لا يقبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة، يجب ان يرفع النازلة الى رئيس المحكمة الابتدائية للمكان الموجودة فيه الملك، وذلك في ظرف اجل 30 يوما تحسب من يوم توصله بالإعلام المطالب فيه بالافراغ، او من تاريخ جواب المالك المنصوص عليه في الفقرة الاولى من الفصل الثامن .

وان انقضى الاجل المذكور فيسقط حق المكتري، ويعتبر اذ ذاك، اما كونه تنازل عن تجديد العقدة، او عدل عن المطالبة بالتعويض عن الافراغ، واما كونه قبل الشروط المقترحة عليه لابرام الملك الجديد، ويكون ذلك مع التحفظ بشان ما تضمنته الفقرة الاخيرة من الفصل السادس والفقرة الثانية من الفصل الثامن المذكورين اعلاه.

حيث يؤخذ من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه بالنقض الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء، بتاريخ 23/9/1986 في الملف التجاري عدد 1/1/1986 أن المدعى المعاشي الإدريسي قدم مقالا أمام رئيس المحكمة الابتدائية بالبيضاء بصفته قاضي المستعجلات يعرض فيه، انه سبق أن بعث بإنذار في إطار مقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 إلى المدعى عليه بنكريم محمد بن علي، قصد رفع السومة الكرائية للمحل التجاري الكائن بزنقة عبد الرحمان الزموري رقم 243 درب غلف بالبيضاء من 100 درهم إلى 600 درهم في الشهر، وفي حالة الرفض سيقوم بدعوى الإفراغ، وقد توصل بالإنذار المذكور بتاريخ 1983/1/3، ولم يقدم دعوى محاولة الصلح داخل الأجل القانوني، وبعد انتهاء مدة تلك الدعوى والأجل الممنوح له لطلب الإفراغ، فان العارض اضطر إلى إقامة هذه الدعوى لطلب إفراغ المكتري من المحل التجاري المذكور، لعدم انسياقه لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955 ، في حالة إبداء رغبته في تجديد العقد بالسومة المقترحة عليه، الحكم بالمصادقة على الإنذار برفع السومة الكرائية إلى القدر المقترح، وبعد جواب المدعى عليه بانعدام صفة المدعي في الادعاء وبعد إثبات المدعي صفته بمقتضى حكم صدر بين الطرفين عن ابتدائية البيضاء بتاريخ 26/5/1982 في الملف عدد 292/291،أصدر قاضي الأمور المستعجلات أمرا بعدم الاختصاص. وبعد استئناف هذا الحكم من طرف المدعي أوضح في مقال استئنافه أن المدعى عليه، ما دام قد عبر عن رغبته بالبقاء في الدكان، كان على قاضي الأمور المستعجلة، الحكم عليه وفق الشروط المقترحة، أو بالإفراغ إذا رفض الشروط ولا موجب للحكم بعدم الاختصاص لعدم وجود أي نزاع جدي بين الطرفين في الموضوع.

وبعد جواب المستأنف عليه بان مقال الدعوى، لم يوضح ما إذا كان يرمي إلى الإفراغ أو الزيادة في السومة، أصدرت محكمة الاستئناف بالتاريخ أعلاه، حكما قضت فيه بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من الدكان موضوع النزاع، بعلة أن عدم إقامة دعوى المصالحة، وعدم وجود ما يفيد قبول الشروط المقترحة بدليل طلب إجراء خبرة يجعله محتلا بدون سند ولا قانون، وهذا هو القرار المطعون فيه .

فيما يتعلق بالوسيلة الثانية :

حيث يعيب الطاعن على القرار انعدام التعليل، حيث إن الخطأ في التعليل يساوي انعدامه، ذلك انه عندما ألغى الأمر الاستعجالي القاضي بعدم الاختصاص، علل حكمه بأنه ليس هناك، ما يفيد قبول المستأنف عليه للشروط المقترحة الواردة في الإنذار وان طلبه بإجراء خبرة في المرحلة الابتدائية، يعتبر رفضا ضمنيا لتلك الشروط وتنازلا عن حقه في تجديد العقد، حسب مفهوم مقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955 ، ويصبح بالتالي محتلا بدون سند ولا قانون يكون قد أخطا في التعليل، باعتباره أن الطالب لم يناقش الشروط الواردة في الإنذار، ولم يعبر عن قبولها، وإنما اقتصر دفاعه حول سلامة الإنذار أو عدم السلامة، وان ما استنتجته المحكمة من وجود رفض ضمني، هو خاطئ، والخطأ في التعليل يساوي انعدامه، مما يجعل حكما عديم التعليل.

حقا لقد تبين صدق ما نعته الوسيلة على القرار، ذلك ان الذي يفهم من مقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 ان المكتري اذا توصل بالإنذار في إطار الظهير المذكور، وكان الأمر يتعلق بالزيادة في السومة الكرائية، ولم يقم بدعوى المصالحة فانه يكون قد قبل الشروط المقترحة عليه مما كان يجب معه على المحكمة الحكم على الطالب بالسومة المقترحة في الانذار، ولهذا الاعتبار، فان القرار عندما اعتبر أن الطلب إجراء خبرة هو بمثابة رفض ضمني للسومة المقترحة يكون قد خالف مقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 وعرض قراره نتيجة لذلك للنقض.

وحيث تيسيرا للعدالة، ولمصلحة الطرفين ارتأى المجلس إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب:

قضى المجلس بالنقض والإحالة، الصائر على المطلوب.

كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات محكمة الاستئناف بالبيضاء اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بنعمرو والمستشارين السادة : محمد بندريس – مقررا، محمد الجيدي – ابو سالم الحطاب – المدني الزكري – وبمحضر المحامي العام السيد محمد عزمي – وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد بولعجول.

رئيس المحكمة المستشار المقرر كاتب الضبط