

CCass,27/2/2003,588

Identification			
Ref 19747	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 588
Date de décision 20030227	N° de dossier 1829/1/6/02	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Révision du loyer, Critères de valorisation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Les dispositions de l'article 5 de la Loi n°6/79, modifiée par la Loi n°63/99, prévoyant la nécessité de l'accomplissement de travaux de valorisation dans le local pour justifier la révision du loyer, ne constituent qu'une simple recommandation. Le juge peut se fonder sur les caractéristiques et les spécificités des lieux loués (emplacement de l'immeuble, valeur réelle, ancienneté, standing, état d'entretien, conditions économiques générales, ...) au jour de la présentation de la demande, pour statuer.

Résumé en arabe

السومة الكرائية - شروط تغييرها
 ما ورد في الفصل السادس من القانون رقم 6-79 المعدل بموجب القانون رقم 63-99 من ضرورة حدوث تغييرات على المحل لتغيير السومة الكرائية هو مجرد توصية ، وأن القاضي يمكنه الاعتماد على خصائص ومميزات الأماكن المكراة معتمدا على موقع العقار وقيمتة الحقيقية وقدمه ودرجة الرفاهية وحالة الصيانة والظروف الاقتصادية العامة يوم تقديم الطلب

Texte intégral

المجلس الأعلى (الرباط)

قرار عدد : 588 بتاريخ 20030227

ملف عدد : 1829/1/6/02

باسم جلالة الملك

بتاريخ 27/02/2003

إن الغرفة المدنية : القسم السادس بالمجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : عبد اللطيف الشرايبي ، عنوانه بمراكش.

النائب عنه الأستاذ عبد الله الشليح المحامي بمراكش.

– الطالب –

وبين : توفيق المستاري ، عنوانه بمراكش.

– المطلوب –

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يتعلق بوسيلتي النقص الأولى والثانية مجتمعتين.

بناء على الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث إن كل حكم أو قرار يجب أن يكون معللا تعليلا صحيحا وكافيا من الناحية الواقعية والقانونية وإلا كان باطلا وإن سوء التعليل أو نقصانه يوازي انعدامه.

وحيث يستفاد من محتويات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2001 عن محكمة الاستئناف بمراكش في الملف المدني عدد 1714/2001 تحت رقم 2803 أن طالب النقص عبد اللطيف الشرايبي تقدم أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بمقال طلب فيه مراجعة السومة الكرائية للفيلا الكائنة بمراكش التي يشغلها على وجه الكراء المدعى عليه توفيق المستاري ورفعها من 6000 درهم في الشهر إلى 7500 درهم لأنها لم تعرف أية مراجعة منذ خمس سنوات خلت رغم تغير الظروف الاقتصادية وارتفاع الأسعار ولم تعد مناسبة للقيمة الحقيقية للعين المؤجرة التي تشتمل بالإضافة للمرافق الداخلية على حديقة كبيرة تبلغ مساحتها 680 مترا مربعا ومسبح ومرافق أخرى واحتياطيا تعيين خبير لتحديد السومة الملائمة لها وذلك وفقا لمقتضيات الفصل الخامس من ظهير 25 دجنبر 1980.

وبعد أن أمرت المحكمة تمهيدا بإجراء خيرة أسفرت عن اقتراح الخبير المعين تحديد السومة الكرائية للفيلا محل النزاع في مبلغ 6700 درهم والتماس المدعي رفع الوجيبة الكرائية إلى القدر المطلوب في المقال نظرا للامتيازات التي يتوفر عليها المدعى فيه وما طرأ على الميدان الاقتصادي من تغييرات ولهزالة ما اقترحه الخبير.

وبعد استدعاء المدعى عليه وتخلفه عن الحضور رغم توصله صدر الحكم القطعي الذي قضى بالزيادة في السومة الكرائية وذلك يجعلها محددة في 6400 درهم ابتداء من تاريخ الطلب الذي هو 9 أكتوبر 2000.

استأنفه المدعي استئنافا أصليا طالبا تأييده مبدئيا مع رفع السومة الكرائية إلى مبلغ 7500 درهم في الشهر ابتداء من تاريخ الطلب لأن السومة المحكوم بها غير ملائمة للمحل موضوع الدعوى.

كما استأنفه المكثري استئنافا فرعيا ملاحظا بأن السومة الكرائية المحددة في 6000 درهم في الشهر جد مناسبة موازاة مع مميزات وخصائص العقار موضوع الدعوى وملتصا بإلغاء الحكم المستأنف والتصريح بأن الزيادة المحكوم بها ليس لها أي أساس.

فصدر القرار الذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف وصرح من جديد بعدم قبول الطلب بعلّة أن المستأنف المكثري التمس في مقاله رفع السومة الكرائية إلى القدر المطلوب ابتدائيا بينما المستأنف فرعيا اعتبر السومة المحكوم بها ابتدائيا مبالغ فيها والمحكمة بمراجعتها ما تضمنه تقرير الخبير تبين لها أنه وصف العين المكراة والمرافق التي تتوفر عليها موضحا بأنه لم تظهر أية تغييرات على المحل المذكور

إلا ما كان من بعض التحسينات التي قام بها المكثري على نفقته وأنه طبقا لمقتضيات الفصل الخامس من ظهير 25 دجنبر 1980 المعدل بموجب القانون رقم 99-63 فإنه يمكن للمكثري أو المكثري بغض النظر عن أي اتفاق مخالف مراجعة الوجيبة الكرائية زيادة أو نقصانا كلما طرأت تغييرات على خصائص أو مميزات للأماكن المكراة من شأنها أن تعدل الشروط التي على أساسها تم تحديد الوجيبة الكرائية وطلب المستأنف المكثري للزيادة في الوجيبة الكرائية قدم بعد سريان العمل بالتعديل الوارد في الفصل الخامس وتقرير الخبير لم ترد به أية إشارة تفيد تغيير خصائص ومميزات المحل المكثري وتبرر تطبيق مقتضيات الفصل المشار إليه باستثناء بعض التحسينات التي لا تعتبر تغييرا من شأنه أن يعدل الشروط التي على أساسها تم تحديد الوجيبة الكرائية لأنها تمت بمبادرة من المكثري مما يكون معه طلب المكثري الذي لم يدل بأية حجة تبرر طلب الزيادة في الوجيبة الكرائية وفقا لما اشترطه الفصل الخامس المذكور غير مستوف للشروط القانونية ويقتضي التصريح بعدم القبول. وهذا القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار ضعف التعليل ومخالفة مقتضيات الفصل السادس من القانون رقم 6-79 المعدل بموجب القانون رقم 63-99 ذلك أنه من الواضح أن المقتضيات التي جاء بها التعديل الوارد في الفصل السادس من القانون المذكور لا تكتسي صبغة أمر ولا نظاما عاما وإنما هي توصية يمكن الاعتداد بها في بعض الحالات التي تستوجب التعديل من غير إهمال للحالات الأخرى المأمور باعتماد القاضي عليها مثل « الموقع والقيمة الحقيقية ودرجة الرفاهية وحالة الصيانة » والمستأنف عليه لم يثر هذا الموضوع ولم يتمسك حتى بالتحسينات التي زعم الخبير أنه أحدثها في العقار وإنما اكتفى بالقول بأن السومة المؤداة من طرفه مناسبة للعقار المكثري والخبير لم يعزز تلك التحسينات بوثائق مما يفيد بأن محكمة الاستئناف لما تصدت وقضت بإلغاء الزيادة التي أمرت بها محكمة الدرجة الأولى وغضت الطرف عن مناقشة ما جاء في المقال الاستئنافي واستندت بعبارات غامضة وردت في الفصل 6 ولم تفسرها تفسيراً واقعياً تكون قد عللت قرارها تعليلاً ناقصاً يوازي انعدامه.

حيث صح ما نعه الطاعن على القرار ذلك أنه رغم أن الفصل الخامس من ظهير 25 دجنبر 1980 أعطى للمكثري وللمكثري إمكانية مراجعة الكراء زيادة أو نقصانا كلما طرأت تغييرات على خصائص ومميزات الأماكن المكراة من شأنها أن تعدل الشروط التي حددت الوجيبة الكرائية على أساسها فإن الفصل السادس من نفس القانون نص على أن القاضي يراعي في تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة التغييرات التي أدخلت على خصائص ومميزات الأماكن المكراة معتمدا على موقع العقار وقيمه الحقيقية وقدمه ودرجة الرفاهية وحالة الصيانة والظروف الاقتصادية العامة يوم تقديم الطلب وبذلك يكون الفصل 6 المذكور قد فسر العناصر التي يجب اعتمادها في تقييم الخصائص والمميزات المنصوص عليها في الفصل الخامس وباعتبار ما ذكر فإن ما اعتمده المحكمة مصدرة القرار في تعليل قرارها القاضي بعدم قبول الطلب يعد تعليلاً فاسداً وخارقاً لمقتضيات الفصلين الخامس والسادس من ظهير 25 دجنبر 1980 ويجعله عرضة للنقض والإبطال.

وتيسيراً لحسن سير العدالة ولمصلحة المتقاضين يرى المجلس إحالة القضية على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيها من جديد.

لهذه الأسباب

قضى المجلس بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيها من جديد طبقاً للقانون وعلى المطلوب في النقض بالصائر.

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

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه ، في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة :

الأطراف

بين : السيد عبد اللطيف الشرايبي

وبين : السيد توفيق المستاري.

الهيئة الحاكمة

رئيس الغرفة السيد عبد الحق خالص والمستشارين السادة : مليكة الدويب مقررة ، إدريس كثيري ، محمد مخلص ، الحسن أبا كريم

وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عم