

La fixation du loyer du bail commercial renouvelé relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond (Cass. com. 2004)

Identification			
Ref 19045	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3
Date de décision 20040107	N° de dossier 112/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Renouvellement, Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, Motivation des arrêts, Loyer, Juges du fond, Fixation du loyer, Expertise judiciaire, Dahir du 24 mai 1955, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 24 - 27 - 28 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Exerce son pouvoir souverain d'appréciation et justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour fixer le loyer du bail commercial renouvelé, se fonde sur les éléments prévus par l'article 24 du dahir du 24 mai 1955, tels que la superficie du local, son emplacement et l'activité qui y est exercée. Elle n'est pas liée par les conclusions du rapport d'expertise, qu'elle peut retenir à titre de simple renseignement, et sa décision est suffisamment motivée dès lors qu'elle se réfère à ces critères objectifs d'évaluation, peu important l'absence de certains équipements.

Résumé en arabe

إن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه التي عللت قرارها « بأن المحكمة بعد دراستها لوثائق الملف ولما تمسك به كل من الطرفين وإطلاعها على الخبرة المنجزة في النازلة خلال المرحلة الابتدائية التي يؤخذ بها على سبيل الاستئناس والتي تتضمن العناصر التي يتوفر عليها محل الكراء لاستخلاص مدى أهميتها وبالنظر لمعطيات المحل المذكور من حيث مساحته وموقعه والنشاط الممارس وإعمالا من المحكمة لسلطتها التقديرية في هذا المجال وتمشيا مع اجتهادها وعملا بمقتضيات الفصل 24 من ظهير 24/05/1995 ارتأت تعديل الأمر المستأنف جزئيا وحصر السومة الكرائية في 700 درهم » تكون قد اعتبرت العناصر المتعلقة بالمحل والواردة بتقرير الخبرة بما

فيها عدم توفره على مادتي الماء والكهرباء وكذا العناصر التي يحدد على أساسها كراء المحلات المعدة للتجارة الموجه بشأنها إنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24/5/1995 والمنصوص عليا في الفصل 24 منه ويكون قرارها معللا تعليلا كافيا.

Texte intégral

القرار عدد 3 المؤرخ في 07/01/2004، ملف تجاري عدد: 112/3/2/2003

باسم جلالة الملك

بتاريخ 07/يناير 2004، الغرفة التجارية - القسم الثاني - بالمجلس الأعلى، في جلستها العلنية، أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: عبد الفتاح الزواق الكائن بزقة جامع الشلوح رقم 152 البيضاء أنفا.

النائب عنه الأستاذ محمد المليح المحامي بالبيضاء والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالب

وبين: أمينة ربيع، الساكنة بزقة الشلوح المدينة القديمة رقم 150 البيضاء.

المطلوبة

بناء على الطعن المودع بتاريخ 16/10/2001 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة دفاعه الأستاذ محمد المليح المحامي بالبيضاء

والرامي إلى نقض القرار رقم 1515 الصادر بتاريخ 16/04/2002 في الملف عدد 2117/01 عن محكمة الاستئناف بالبيضاء.

وبناء على الأوراق المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 12/11/2003.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 07/01/2004.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة زبيدة التكلاتي والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة خديجة

الوزاني.

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على قرار السيدة رئيسة الغرفة بعدم إجراء بحث طبقا لأحكام الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

في شأن الوسيلة

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية البيضاء بتاريخ 16/04/2002 تحت عدد 1515 في الملف عدد

2117/01 أن السيد الزواق عبد الفتاح تقدم بمقال استعجالي للسيد رئيس المحكمة الابتدائية بالبيضاء أنفا بتاريخ 13/01/2000 يعرض

فيه أنه يكتري من السيدة ربيع أمينة المحل المستغل للجزارة الكائن بزقة جامع الشلوح رقم 152 المدينة القديمة البيضاء بسومة شهرية

قدرها 400 درهم وأنه توصل بإنذار غير قضائي من قبل المكترية تنذره فيه بأداء مبلغ 1500 درهم كسومة كرائية جديدة وفي حالة عدم

الاستجابة لذلك إفراغ المحل داخل أجل ستة أشهر ابتداء من اليوم الموالي للجل ملتصقا حفاظا على حقوقه إجراء محاولة الصلح وفق

ما يقضي به الفصلان 27 و28 من ظهير 24/05/1995 وفي حالة رفض الصلح من المدعي عليها الإشهاد بعدم نجاحه.

فأصدر قاضي الصلح أمرا تمهيديا بإجراء خبرة ثم قضى بتجديد عقد كراء المحل المعد للتجارة الكائن في 152 زقة جامع الشلوح

المدينة القديمة البيضاء لمدة ثلاث سنوات من تاريخ التوصل بالإنذار ورفع السومة الركائية للمحل إلى 480 درهم شهريا ابتداء من

تاريخ التوصل بالإنذار بما في ذلك ضريبة النظافة وإثر استئناف المكترية للأمر المذكور، قضت المحكمة الاستئنافية بمقتضى قرارها

المطعون فيه بتأييد الأمر المستأنف مع تعديله وذلك بحصر السومة الكرائية في مبلغ 700 درهم.

حيث ينعي الطاعن على القرار خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف بدعوى أن تقرير الخبرة حدد نسبة الزيادة في السومة الكرائية

في مبلغ 523 درهم وتقرير الخبرة أكد أن العقار موضوع النزاع لا يتوفر على مادتي الماء والكهرباء وأنه برفع السومة من 400 إلى 700 درهم تكون نسبة الزيادة قد فاقت 80 % وذلك شيء يخالف ما استقرت عليه المحاكم الابتدائية والاستئنافية مما يكون معه القرار المؤسس على تلك الزيادة عرضة للنقض.

لكن، حيث لم توضح الوسيلة القاعده المسطرية التي تم خرقها بالقرار فتكون غير مقبولة.
في شأن الوسيلة الثانية

حيث ينعي الطاعن على القرار انعدام التعليل بدعوى أنه لم يعتبر كون الدكان لا يتوفر على مادتي الماء والكهرباء ولم يراع الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي تعرفها الوضعية الاقتصادية والكساد الذي يعاني منه الطاعن وذلك يعد بمثابة نقصان التعليل الموازي لانعدامه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي عللت قرارها « بأن المحكمة بعد دراستها لوثائق الملف ولما تمسك به كل من الطرفين واطلاعها على الخبرة المنجزة في النازلة خلال المرحلة الابتدائية التي يؤخذ بها على سبيل الاستئناس والتي تتضمن العناصر التي يتوفر عليها محل الكراء لاستخلاص مدى أهميتها وبالنظر لمعطيات المحل المذكور من حيث مساحته وموقعه والنشاط الممارس وإعمالا من المحكمة لسلطتها التقديرية في هذا المجال وتمشيا مع اجتهادها وعملا بمقتضيات الفصل 24 من زهير 24/05/1995 ارتأت تعديل الأمر المستأنف جزئيا وحصر السومة الكرائية في 700 درهم » تكون قد اعتبرت العناصر المتعلقة بالمحل والواردة بتقرير الخبرة بما فيها عدم توفره على مادتي الماء والكهرباء وكذا العناصر التي يحدد على أساسها كراء المحلات المعدة للتجارة الموجه بشأنها إنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24/5/1995 والمنصوص عليها في الفصل 24 منه ويكون قرارها معللا تعليلا كافيا والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة الباتول الناصري والمستشارين السادة زبيدة التكلانتي مقررة وعبد اللطيف مشبال وعبد الرحمان مزور وحليمة بن مالك أعضاء وبحضور المحامية العامة السيدة خديجة الوزاني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتحة موجب.