

Le renouvellement judiciaire du bail commercial fait obstacle à un préavis ultérieur en augmentation de loyer (Cass. com. 2009)

Identification			
Ref 19185	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 769
Date de décision 20050513	N° de dossier 1408/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Renouvellement judiciaire, Préavis en augmentation de loyer, Nullité du préavis, Loyer, Durée du bail, Droit à la propriété commerciale, Dahir du 24 mai 1955, Contestation, Cassation, Bail commercial	
Base légale 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

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour valider un préavis en augmentation de loyer, s'abstient de répondre au moyen du locataire invoquant la nullité de ce préavis au motif qu'il a été délivré pendant la durée du bail précédemment renouvelé par décision de justice. En effet, un tel préavis ne peut produire d'effet juridique que s'il respecte la durée du contrat en cours, et le locataire conserve le droit d'en contester la validité dans le cadre de l'instance tendant à sa validation.

Résumé en arabe

لا يترتب الأثر القانوني عن الإنذار الموجه في إطار ظهير 24/5/55، إلا إذا كان مطابقاً للقانون.
 يحق للمكتري إثارة الدفع ببطالان الإنذار الموجه في الوقت غير المناسب، أثناء الدعوى المتعلقة بالمصادقة على الإنذار.

Texte intégral

قرار عدد: 769، بتاريخ: 13/5/2009، ملف تجاري عدد: 1408/3/2/2007

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء ادعاء المطلوبة في النقض الشركة المدنية العقارية(غيتة) أنها تملك العقار الكائن به المحل بالعمارة رقم 95 زاوية زنقة أزيلال و زنقة لافاييت بالدار البيضاء يشغله على وجه الكراء الطاعن جميل حسن بسومة قدرها 1000 درهم وأنها وجهت له إنذارا في إطار ظ 55 بتاريخ 29/04/02 تنذره برفع السومة إلى 3000 درهم ابتداء من فاتح يونيو 02 بلغ له بتاريخ 23/05/02 وتقدم بدعوى المصالحة فأصدر رئيس المحكمة التجارية قرارا بسقوط الحق في الإنتفاع بما يخوله ظ 55 طبقا للفصل 29 منه لأجله تلتمس المصادقة على الإنذار والحكم برفع السومة إلى مبلغ 3000 درهم، وأجاب المدعى عليه بأن حكما صدر عن رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 20/12/01 في الملف عدد 515/01 قضى بتجديد العقد لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 17/09/01 مع الإبقاء على باقي الشروط للقيمة الكرائية الحالية، وبتاريخ 10/01/05 أصدرت المحكمة التجارية حكما بالمصادقة على الإنذار والحكم تبعا لذلك برفع السومة الكرائية إلى 3000 درهم شهريا ابتداء من 01/06/02 استأنفه المحكوم عليه بعلة أن الإنذار وجه أثناء سريان مدة العقد التي جددت بالحكم الصادر بتاريخ 20/12/01، وبعد انتهاء المناقشة أصدرت محكمة الإستئناف قرارا بتأييده وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن القرار بعيب التعليل. ذلك أن المحكمة اعتبرت أن قرار قاضي الصلح عدد 4290/02 الصادر في الملف عدد 4680/02 قضى بسقوط حقه بصفته مكتريا من الإنتفاع بما يخوله إياه ظ 55. ويلاحظ من تعليل القرار أن المحكمة أعطت القوة التبوئية للأمر المذكور في حين انكرتها ضمنا على الأمر الإستعجالي عدد 1096 الصادر بتاريخ 20/12/02 في الملف 515/01 فتكون قد تناقضت في تعليلها ولم تناقش الدفع المقدم من طرفه بخصوص الأمر عدد 1096 فجعلت بقرارها الأطراف أمام عقدين اثنين للكراء الأول ما زال ساريا والثاني تم سريانه خلال مدة العقد الأول مخالفا بذلك ظ 55 مما يعرضه للنقض.

حيث إن الثابت من مناقشة القضية كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطاعن تمسك في سائر مراحل الدعوى بأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين جدد بمقتضى الأمر الإستعجالي الصادر بتاريخ 20/12/01 في الملف 515/01 لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 17/09/01 تاريخ توصله بالإنذار مع الإبقاء على باقي الشروط للقيمة الكرائية المحددة في 1000 درهم ودعم دفعه بالأمر المذكور وبأن الإنذار المطلوب المصادقة عليه بمقتضى الدعوى الحالية والذي وجه له بتاريخ 29/04/02 وتوصل به بتاريخ 23/05/02 وجه قبل انتهاء مدة العقد الجديد، وأن المحكمة لم تركز قرارها على أساس لما استبعدت الدفع المثار بعلة « أنها لا يمكنها مناقشة الإنذار الذي بنى عليه القاضي سقوط الحق لنهايته » والحال أن الدفع المثار من طرف الطاعن يتعلق أساسا بصحة الإنذار الموجه في إطار ظهير 24/05/55 والذي لا يمكن أن يترتب عنه الأثر القانوني إلا إذا كان مطابقا للقانون من ضرورة احترامه مدة العقد، وأنه لا يوجد في القانون ما يمنع المكتري من إثارة الدفع ببطالان الإنذار الموجه في الوقت غير المناسب ضد دعوى المكري الرامية إلى المصادقة على الإنذار والذي يظل الحق قائما فيه للمكتري ما لم يصرح القضاء باعتباره صحيحا تترتب عليه جميع آثاره القانونية، ولذلك فإن التعليل الذي اعتمده المحكمة لتعليل مخالف للقانون وما نعته الوسيلة يعتبر واردا على القرار موجبا لنقضه./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض المصاريف.