

**Loyer du bail renouvelé :
Cassation de l'arrêt ne répondant
pas au moyen tiré de l'annulation
de la décision fixant le loyer de
référence (Cass. com. 2005)**

Identification			
Ref 19269	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1086
Date de décision 20051026	N° de dossier 532/3/2/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés قرارات محكمة النقض, Renouvellement de bail, Procédure de conciliation, Pouvoirs du juge, Motivation des décisions de justice, Loyer, Fixation judiciaire du loyer, Défaut de réponse à conclusions, Dahir du 24 mai 1955, Cassation partielle, Bail commercial		
Base légale Article(s) : 24 - 27 - 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 pour défaut de motivation, l'arrêt d'une cour d'appel qui, saisie de la fixation du loyer d'un bail commercial renouvelé, omet de répondre au moyen du preneur l'informant de la cassation de la décision judiciaire ayant fixé le loyer antérieur qui a servi de base de calcul au nouveau loyer. En ne se prononçant pas sur un tel moyen, de nature à avoir une influence sur la solution du litige, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision.

Résumé en arabe

مراجعة أكرية المحلات التجارية
إن عدم جواب المحكمة على الدفع بكون الإنذار الذي وجهه المكثري مبني على وجيبة كرائية مخالفة للواقع، لأن المجلس الأعلى ألغى قرار محكمة الاستئناف الذي حددها في 11800 درهم يشكل انعدام التعليل المبرر للنقض.
الإنذار الذي يوجهه المكثري للمبني على سبب غير صحيح لا ينتج أي أثر.

Texte intégral

القرار رقم 1086، الصادر بتاريخ 26/10/2005، في الملف التجاري رقم 532/3/2/2004

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 14/04/04 من طرف الطالبة المذكورة حوله بواسطة نائبها الأستاذ الحسن الجاي والرامي إلى نقض القرار رقم 206 الصادر بتاريخ 19/02/04 في الملف رقم 1172/03 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 28/09/05 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 26/10/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة حليلة ابن مالك والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 19/02/04 في الملف 1172/03 تحت رقم 206 أن الطالبة تقدمت بمقال مفاده: أنها توصلت من المدعى عليه بإنذار برفع الوجيبة الكرائية بالنسبة للمحل الذي توجد به المدرسة الحرة الكائنة بفيلا رقم 9 زنقة أبو الدراء طريق إيموزار فاس. وذلك بمبلغ 11.800 درهم إلى مبلغ 15.000 درهم بمقتضى الأمر بتبليغ إنذار الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بفاس ملف رقم 1849/02. وأنها تعارض في مبدأ رفع الوجيبة الكرائية ذلك أن المشرع أفرد ظهير 05/01/53 كإطار قانوني لمراجعة القيمة الكرائية وأن على المدعى عليه سلوك المسطرة المحددة بهذا القانون وليس ظهير 24/05/55. كما أن الطرف المكري كان قد طالب برفع السومة الكرائية التي تم رفعها من مبلغ 10.000 درهم إلى 11.800 درهم وأنه لم تمر ثلاث سنوات على تاريخ صدوره ملتزمة عدم موافقتها على رفع السومة الكرائية وحفظ حقها في المنازعة في الإنذار. وبعد جواب المدعى عليه بكونه لا يمانع في تجديد عقد الكراء على أساس تحديد الوجيبة الكرائية وبعد إجراء خبرة وبعد إجراء هذه الأخيرة على يد الخبير عبد اللطيف عافي صدر الأمر القاضي بالإشهاد على الصلح الواقع بين الطرفين بخصوص تجديد عقد الكراء وبتحديد قيمة الكراء الشهرية لمحل النزاع في مبلغ 12.300 ابتداء من 01/01/03 استأنفته الطالبة فأيد استئنافا بمقتضى القرار المطعون فيه.

حيث تنعى الطاعنة على القرار في السبب الأول للنقض. عدم ارتكازه على أساس انعدام التعليل ذلك أنه بني على أساس أن تقديم دعوى الصلح من طرف المكثري يترتب عنه قبوله لمبدأ تجديد العلاقة الكرائية مع المكري. وأن هذا الأخير هو الذي له الحق في قبول بمبدأ تجديد هذه العلاقة مع المكثري ولا يحق لهذا الأخير أن يصرح بخلاف ذلك. وأن ما اعتمده القرار فيه خرق وتحريف للفصل 27 من ظهير 24/05/55 الذي ينص « أن المكثري العازم إما على المنازعة في الأسباب التي يستند عليها المكري لإفراغ المكان أو لرفض تجديد العقد وإما على المطالبة بأحد التعويضات ... إلخ » والذي بموجبه يكون للمكثري كامل الحق في المنازعة في الأسباب التي يستند عليها المكري لطلب الإفراغ. كما له الحق كذلك في عدم قبول الشروط المقترحة عليه لإبرام العقد الجديد والمطالبة بالتعويض. وحق المكثري في المنازعة في الإنذار حق طبيعي وإلا أصبح عقد كراء محل تجاري عقد إنعان. وأن القرار يكون بذلك قد خرق الفصل 27 المذكور وبني على غير أساس عرضة للنقض.

لكن لما كان المقصود بالعزم على المنازعة الواردة في الفصل 27 من ظهير 24/05/55 هي أن المكثري الذي عقد العزم على المنازعة في أسباب الإنذار أو رفض تجديد العقد في الوقت المناسب وأمام المحكمة المختصة يجب عليه سلوك دعوى الصلح أي التماس تجديد العقد، ولما كان المكري هو الذي له الحق في أن يقبل أو لا يقبل تجديد العقد الذي قدم المكثري طلبه بشأنه لدى قاضي الصلح والذي لا يمكنه رفض التجديد الذي طلب الحصول عليه بتقديمه لدعوى الصلح. ولما كان المكري الذي يوافق على تجديد العقد لكن بشروط لم

يوافق عليها المكتري تجعل قاضي الصلح يتولى تحديد شروط العقد الجديد إذا لم يستطع التوفيق بينها على ضوء ما يقتضيه الفصل 24 من الظهير بخصوص تحديد وجيبة الكراء ومدته. فإن محكمة الاستئناف التي عللت قرارها « مادام أن المكري باعث الإنذار لم يعارض في مبدأ تجديد العلاقة فإنه يتعين تبعا لذلك على رئيس المحكمة الإشهاد على الصلح الرامي إلى قبول الطرفين استمرار هذه العلاقة على أساس الوجيبة الكرائية الذي له حق تقديرها ولو بالاستعانة بالخبرة بكون ما ذهب إليه الأمر المستأنف مطابق للقانون ولم يتم خرق أي بند من بنود هذا القانون » تكون قد ركزت قرارها على أساس قانوني وعللته تعليلا كافيا والوسيلة على غير أساس.

حيث تنعى الطاعنة على القرار في السبب الثاني للنقض المتخذ من انعدام التعليل. ذلك أنها أكدت سواء أمام قاضي المستعجلات أو أمام محكمة الاستئناف بأن السومة الكرائية التي أسس عليها المكري الإنذار الرامي إلى رفعها من 11.800 درهم التي حددها قرار محكمة الاستئناف بفاس عدد 1000/02 بتاريخ 13/05/02. في حين أن هذا القرار تم نقضه بموجب قرار المجلس الأعلى بتاريخ 09/04/03 في الملف عدد 1299/02 الذي تم الإدلاء به رفقة عريضة الاستئناف كما أكدت أن الأساس الذي بنى عليه المطلوب الإنذار بالإفراغ موضوع هذه الدعوى هو سومة كرائية محددة بالقرار المذكور المنقوض وكذلك الخبرة التي أنجزها الخبير على أساس تقديره زيادة مبلغ 500 درهم على السومة الكرائية التي حددها نفس القرار كسومة كرائية لم يبق لا للطلب ولا للخبرة أي موضوع مادام صدر قرار بنقض القرار عدد 1000/02 فانعدم بذلك أساس الإنذار والخبرة ومادام نقض القرار يعيد الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل نقضه فإن تحديد القيمة الكرائية في مبلغ 11.800 درهم لم يعد له وجود. وأن القرار لم يعلل سبب عدم اعتماد هذا الدفع فبني على غير أساس وبذلك فهو منعدم التعليل معرض للنقض.

حيث تمسك الطالب أمام محكمة الاستئناف بأن القرار الاستئنافي القاضي برفع السومة الكرائية إلى مبلغ 11.800 درهم وهي السومة التي كانت نقطة انطلاق المكري في توجيه الإنذار برفع السومة الكرائية من 11.800 درهم إلى 15.000 درهم والخبرة المأمور بها من طرف المحكمة في تحديد السومة الملائمة للمحل قد تم نقضه من طرف المجلس الأعلى بمقتضى القرار عدد 429 الصادر بتاريخ 09/04/03 ملف عدد 1299/02 معززا دفعه المذكور بنسخة من القرار المذكور رفقة مقاله الاستئنافي إلا أن محكمة الاستئناف لم تجب عن الدفع المذكور ما قد يكون له من تأثير على تحديد السومة الكرائية لمحل النزاع فلم تمكن المجلس الأعلى من مراقبة ذلك. مما تكون معه قد عللت قرارها تعليلا ناقصا موازيا لانعدامه جعلته عرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه فيما قضى به من تحديد قيمة الكراء الشهرية في مبلغ 12.300 درهم والرفض في الباقي. وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتمويل المطلوب في النقض الصائر بالنسبة.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: حليلة ابن مالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيد عبد الرحيم آيت علي.