

Offre de renouvellement à loyer majoré : Le silence du preneur vaut acceptation tacite des nouvelles conditions et fait échec à la demande d'expulsion (Cass. chambres réunies 2000)

Identification			
Ref 17505	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 600
Date de décision 12/04/2000	N° de dossier 402/1/4/96	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés مسطرة المصالحة, Augmentation du loyer, Bail commercial, Congé avec offre de renouvellement, Déchéance du droit de contester les conditions, Défaut d'engager la procédure de conciliation, Procédure de conciliation, Acceptation réputée des conditions du renouvellement, Rejet de la demande d'expulsion, طلب الإفراغ, سقوط حق المكتري, زيادة في السومة الكرائية, سقوط حق المكتري, طلب الإفراغ, ظهور 24 ماي 1955, قبول الشروط المقترحة, محتلا للدكان بدون سند, رفض الطلب, Absence d'occupation sans droit ni titre		
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 الجزء : N° قرارات المجلس الأعلى بغرفتين أو بجميع الغرف الثاني		

Résumé en français

Statuant en chambres réunies sur la portée de l'article 27 du Dahir du 24 mai 1955, la Cour Suprême juge que le preneur, destinataire d'un congé avec offre de renouvellement à un loyer majoré, qui omet d'engager la procédure de conciliation dans le délai légal, est seulement déchu de son droit de contester les nouvelles conditions proposées.

Cette déchéance n'entraîne pas la résiliation du bail mais a pour unique conséquence de réputer le preneur comme ayant accepté le nouveau loyer. Dès lors, le bail se trouve renouvelé de plein droit aux conditions de l'offre et le preneur ne peut être qualifié d'occupant sans droit ni titre, rendant la demande d'expulsion du bailleur infondée.

Résumé en arabe

أصل تجاري - إنذار - الزيادة في السومة الكرائية - عدم اللجوء إلى مسطرة المصالحة - قبول الشروط المقترحة (نعم).
رتب الفصل 27 من ظهير 24/5/1955 على عدم إقامة دعوى المصالحة سقوط حق المكثري الذي يعتبر آنذاك إما كونه تنازل عن تجديد العقدة إن كان عازما على المنازعة في الأسباب ، أو عدل عن المطالبة بالتعويض عن الإفراغ إن كان عازما عليها، واما كونه قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة إن كان عازما على عدم قبولها، والطالب الذي لم ينازع في مقاله المقابل في أسباب الإنذار، ولا أبان عن رغبته في المطالبة بالتعويض وإنما لم يقبل الشروط المقترحة عليه ، وبسقوط حقه يعتبر قابلا لهذه الشروط .

Texte intégral

القرار عدد 600، الصادر بغرفتين بتاريخ 12 أبريل 2000، الملف التجاري 402/1/4/96

باسم جلالة الملك

أن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية وجدة بتاريخ 22 نوفمبر 1994 تحت عدد 2455 في الملف 860/92 أن السيد معافي موسى تقدم بمقال استعجالي للسيد رئيس المحكمة الابتدائية بوجدة بتاريخ 19 يونيو 1991 يعرض فيه أنه يؤجر للسيد حريز محمد دكانا يقع بالحي الجديد زنقة مكناس رقم 632 بتاوريرت يستعمله المدعى عليه لبيع البنادق التقليدية بسومة كرائية قدرها 70 درهما شهريا منذ سبع سنوات وأن السومة المذكورة التي لم تراجع طيلة تلك المدة لم تعد تتلاءم والظروف الاقتصادية التي عرفت ارتفاعا في الأسعار وغلاء في المعيشة وتزايدا في الضرائب، وأن العارض وجه للمدعى عليه إنذارا يشعره فيه بضرورة الزيادة في السومة الكرائية من 70 إلى 300 درهما وإلا فالعقد يعسر مفسوخا ومنحه أجلا للإفراغ وفقا لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 ، إلا أن المدعى عليه لم يتقدم بمسطرة المصالحة طبقا للفصل المذكور مما يجعله محتلا للدكان بدون سند ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليه من الدكان موضوع النزاع من شخصه وماله وكل من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الحكم .

وتقدم السيد حريز محمد بمقال استعجالي مقابل يعرض فيه أن المدعى

أصليا حاول مراجعة السومة الكرائية حيبا ففشلت المحاولة وكان عليه أن

يسلك المسطرة القضائية فلم يفعل مما يجعله غير محتل للمحل بدون سند ولا قانون وأن العارض يعتمر المحل بعدما اشترى أصله التجاري من مكثريه السابق بمقتضى عقد عرفي مصحح الإمضاء وكان يؤدي واجبات الكراء بانتظام لتاريخ 6 فبراير 1991 إلا أن المدعى عليه رفض التوصل بواجبات الكراء حسبما هو ثابت من صورة الحوالة الموجهة له من العارض وأنه ينوي المطالبة بالنقص من السومة ملتصا برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل إصدار حكم تمهيدي بإجراء خبرة لتحديد السومة الكرائية الجديدة للمحل. فأصدر السيد رئيس المحكمة امرا قضى على المدعى عليه حريز محمد بإفراغ المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم يوميا ابتداء من تاريخ الامتناع من التنفيذ وفي الطلب المقابل رفضه على محالته استأنفه المكثري فقضت المحكمة الاستئنافية بمقتضى قرارها المطعون فيه بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول طلب الإفراغ .

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه خرق القانون (الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1995) ونقصان التعليل وعدم ارتكازه على

أساس قانوني وخرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية بدعوى أنه أسس دعواه على مقتضيات ظهير 24 ماي 1995 وليس ظهير يناير 1953 وأنه بعث للمطلوبة بإنذار يشعره فيه بضرورة الزيادة في السومة الكرائية من 70 درهما إلى 300 درهم شهريا وإلا اعتبر العقد مفسوخا وسيطالبه بالإفراغ ومنحه أجل ستة أشهر وأشعره بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955 إلا أن المطلوب الذي توصل بالإنذار لم يلجأ لقاضي الصلح للمطالبة بتجديد العقد وتقديم في إطار دعوى إفراغه بطلب مضاد عبر فيه صراحة عن رفضه للسومة المقترحة من طرف العارض ، ما يصبح معه محتلا للدكان بدون سند قانوني والقرار الاستثنائي القاضي بإلغاء الحكم الابتدائي ورفض طلب الإفراغ يكون مخالفا للقانون خاصة الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955) وذلك هو ما أكده المجلس الأعلى في اجتهاداته وكذا الفقه إضافة إلى أنه أسس دعواه على ظهير 24 ماي 1955 كما بنى دعواه الرامية لإفراغ المطلوب على توصله بالإنذار بالإفراغ في إطار الفصل 27 من ظهير 1955 وعدم إقامته لدعوى الصلح ورفضه للسومة المقترحة من طرفه في حين أن المحكمة الاستئنافية قضت برفض طلب الإفراغ معللة قرارها بمقتضيات ظهيو هيناير 1953، وبأن هذا الأخير ينص على أنه في حالة عدم رد المكثري على الكراء المقترح فإنه يصبح قابلا له ولا يحق للمكثري مطالبة المكثري بالإفراغ وذلك التعليل ناقص وغير مرتكز على أساس قانوني لأن الظهير الواجب التطبيق هو ظهير 1955 ولأن ظهير 1953 لا ينص على الإفراغ وإنما على الزيادة في الكراء فضلا عن أن المطلوب عبر عند رفضه للسومة المقترحة وطالب بالانقاص منها ولم يعد هناك مجال للقول بأنه أصبح قابلا للسومة المقترحة من طرف العارض مما يجعله محتلا للمحل بعد رفضه لتلك السومة ، وأن القرارات يجب أن تكون معللة تعليلا قانونيا والمحكمة تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 345 من ق. م. م. ولم تغل قرارها تعليلا قانونيا وسليما.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وإن أشارت في قرارها لظهير 1953 خطأ فإن مضمون الفصل المطبق من طرفها هو الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 الموجه في إطاره الإنذار والمستند إليه من الطاعن ، وبخصوص ما أثير من أن عدم قيام المطلوب بمسطرة المصالحة ورفضه للسومة المقترحة بمقتضى مقاله المقابل يجعله محتلا للمحل بدون سند» ((فإن الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955)) أوجب على المكثري العازم على المنازعة في الأسباب التي يستند إليها المكثري للإفراغ أو لرفض تجديد العقد أو على المطالبة بأحد التعويضات أو كونه لا يقبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة رفح النازلة للسيد رئيس المحكمة الابتدائية في ظرف أجل 30 يوما من تاريخ توصله بالاعلام بالإفراغ أو من تاريخ جواب الملاك، ورتب على عدم إقامة مسطرة المصالحة المذكورة سقوط حق المكثري الذي يعتبر انذاك إما كونه تنازلا عن تجديد العقدة إن كان عازما على المنازعة في الأسباب، أو عدل عن المطالبة بالتعويض عن الإفراغ إن كان عازما عليها، وإما كونه قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة إن كان عازما على عدم قبولها ، والطالب لم ينارح في مقاله المقابل في أسباب الإنذار ولا أبان عن رغبته بالتعويض وإنما لم يقبل الشروط المقترحة عليه وبسقوط حقه هذا يعتبر قابلا لهذه الشروط وهو ما رمى إليه القرار في تعليله المنتقد الذي ساير مقتضيات الفصل 27 المذكور فيكون غير خارق لأي مقتضى ومعللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل رافعه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه

مقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط 0، وكانت الهيئة الحاكمة

المؤلفة من غرفتين متركية من السادة الأستاذ محمد بناني رئيس الغرفة

التجارية (القسم الأول والأستاذ عبد الله الشرقاوي رئيس الغرفة المدنية القسم الثالث والمستشارين السادة زبيدة تكلانتي مقررة ، مشبال

عبد اللطيف ، الباتول الناصري، عبد الرحمان مزور، عنتر فاطمة ، لوباريس نور الدين ، الرافعي عبد القادر، العراقي فوزية ، وبمحضر

المحامية العامة السيدة فاطمة الحلاق ، بمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب