

Renouvellement du bail commercial après reconstruction : fixation du loyer et pouvoir souverain du juge(Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34529	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 68
Date de décision 26/01/2023	N° de dossier 2021/2/3/1620	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Renouvellement du bail commercial après reconstruction, Rejet du pourvoi, Pouvoir souverain d'appréciation, motivation de la décision, Loyer nouveau, Fixation du loyer, Expertise judiciaire, Droit de priorité du locataire, Contestation du loyer, Conditions nouvelles du bail, Caractéristiques du local, Bail commercial	
Base légale Article(s) : - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la fixation du loyer consécutive à la démolition et à la reconstruction de l'immeuble loué obéit à des règles distinctes de la simple révision du loyer en cours de bail.

Saisie d'un pourvoi formé par un locataire commercial contestant le montant du nouveau loyer fixé par la cour d'appel après la reconstruction du local, la Cour de cassation précise le cadre juridique applicable. Le locataire invoquait notamment une violation des articles 34 et 35 de la loi n° 67.12 relative aux baux d'habitation ou à usage professionnel, estimant l'augmentation excessive.

La Cour écarte l'application des dispositions de la loi n° 67.12, considérant que la demande ne portait pas sur une révision de loyer mais sur la détermination des conditions d'un nouveau bail commercial suite à une reconstruction. Dans ce contexte, les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation pour fixer le nouveau loyer.

Dès lors, la cour d'appel qui, pour déterminer le nouveau loyer, se fonde sur les conclusions d'une expertise judiciaire ainsi que sur les caractéristiques objectives du local reconstruit, telles que sa superficie, son emplacement et l'activité commerciale environnante, motive suffisamment sa décision. Le pourvoi fondé sur l'inapplicabilité de la loi n° 67.12 et sur un prétendu défaut de motivation est donc rejeté.

Résumé en arabe

الجزء الأول قضايا الكراء التجاري / دعوى الإفراغ - عدم صحة العنوان الوارد بالإنداز - بطلان الحكم بالإفراغ

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/09/09 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م. ب)، الرامي إلى نقض القرار رقم 102 الصادر بتاريخ 2018/01/08 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2017/8232/1453.

حيث يستفاد من وثائق الملف من القرار المطعون فيه أن الطالب تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرض فيه أنه يكتري من المطلوب الدكان الكائن بعنوانه رقم (...) بسومة شهرية قدرها 350.00 درهم يمارس فيه الخياطة، وبعد أن أفرغ المحل المذكور من أجل هدمه وإعادة بنائه استنادا إلى حكم قضائي، مارس حق الأسبقية وبعد انتهاء أشغال البناء أبدى رغبته في تجديد عقد الكراء، غير أن المكري اقترح مبلغ 2500.00 كسومة جديدة وهي سومة مرتفعة مقارنة بالسومة القديمة، لأجل ذلك يلتبس أساسا تجديد عقد الكراء بنفس السومة القديمة واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد السومة الجديدة المناسبة.

وبعد جواب المدعى عليه بأنه لا يمانع في إبرام عقد جديد بسومة جديدة تراعي جودة البناء ومساحة المحل ومواصفاته، صدر حكم بإجراء خبرة أنجزها الخبير محمد بنسعيد الذي انتهى في تقريره إلى تحديد السومة الكرائية في مبلغ 900.00 درهم شهريا. وبعد التعقيب وتامم الإجراءات قضت المحكمة التجارية بتجديد عقد الكراء الرابط بين الطرفين على أساس سومة شهرية قدرها 900.00 درهم بعد تجهيزه من طرف المكري وجعله صالحا للاستعمال، استأنف المطلوب الحكم التمهيدي الصادر في الملف وكذلك الحكم البات فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بتعديل الحكم المستأنف وذلك بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 1750 درهم في الشهر وأيدته في الباقي بقرارها المطلوب نقضه. في شأن وسيلتي النقض مجتمعين: حيث ينعي الطاعن على القرار خرق مقتضيات المادتين 34 و35 من القانون رقم 67.12 والفصل 345 من ق.م.م، بدعوى أن مبلغ السومة الكرائية تضاعفة تضاعف خمس مرات في الوقت الذي يوجد فيه المحل بمكان عادي جدا بمدينة بنسليمان، وأن السومة لا يمكن أن تتجاوز 50 في المائة من السومة المكترى بها المحل وفق ما تنص عليه المادتين 34 و35 من قانون 67.12 مما يتعين معه اعتبار القرار المطعون فيه الذي حصر السومة الكرائية في مبلغ 1750.00 درهم غير مبني على أساس، كما أن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار مهنة الطاعن الذي هو خياط تقليدي بسيط ومكان تواجد المحل في حي شعبي، والضرر الذي سيلحقه مما يجعل القرار غير معلل تعليلا سليما ومخالف لروح الفصل 345 من ق.م.م ومعرضا للنقض.

لكن، حيث إنه لما كانت الدعوى تهدف إلى تحديد عقد كراء محل تجاري بعد هدمه وإعادة بنائه، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي حددت السومة الكرائية الجديدة في مبلغ 1750,00 درهم بعد أن كانت محددة في مبلغ 350.00 درهم قبل الهدم والبناء معتمدة في ذلك ما خلص إليه الخبير المعين من طرفها وما يتميز المحل من مواصفات من حيث مساحته ومكان وجوده وموقعه والحركة التجارية التي يعرفها المكان تكون قد علقت قرارها بشأن السومة الكرائية الجديدة تعليلا كافيا وسليما ولا محل للنعي على قرارها خرق

مقتضيات المادتين 34 و35 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني غير القابل للتطبيق على النازلة لكون الأمر يتعلق بتحديد عقد كراء بشروط جديدة، وكان ما ورد بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة، والمستشارين السادة: السعيد شوكيب مقررا، محمد الكراوي، محمد طيبي وزاني ونور الدين السيدي أعضاء، ومحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.