Révision du loyer commercial : Office du juge et portée d’une expertise judiciaire contestée (Cass. com. 2002)

Identification			
Ref 17548	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 413
Date de décision 13/03/2002	**N° de dossier** 1891/2000	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** وسيلة مثارة لأول مرة أمام المجلس الأعلى, مراجعة السومة الكرائية, سلطة تقديرية للمحكمة, رفض الطلب, خبرة قضائية, تجديد عقد الكراء, انعدام التعليل, Révision du loyer, Production de pièces nouvelles en cassation, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Moyen nouveau devant la Cour de cassation, Moyen non étayé, Irrecevabilité, Expertise judiciaire, Charge de la preuve, Bail commercial
Base légale	**Source** Revue : مجلة رسالة المحاماة | N° : 20 | Page : 205

Résumé en français

À l’occasion d’un litige en révision de loyer commercial, la Cour suprême rappelle que la fixation de la valeur locative relève du pouvoir souverain d’appréciation des juges du fond, dès lors qu’ils motivent leur décision sur les éléments objectifs d’un rapport d’expertise, même si celui-ci n’a qu’une valeur consultative.

La Cour écarte également le moyen relatif aux réparations prétendument effectuées par le locataire, au motif qu’une juridiction n’est pas tenue de répondre à des allégations non étayées. Le demandeur au pourvoi n’avait en l’espèce rapporté aucune preuve de la réalité ou du coût des travaux invoqués.

Enfin, elle déclare irrecevable le moyen tiré de l’anéantissement antérieur de la décision ayant servi de base au calcul du loyer. La Cour réaffirme ainsi le principe constant selon lequel un moyen et les pièces qui l’appuient, présentés pour la première fois devant elle, sont irrecevables.

Résumé en arabe

- ان المحكمة غير ملزمة للجواب على دفع غير مدعم.

- ان موضوع الوسيلة اثير لاول مرة أمام المجلس الأعلى فتكون الوسيلة غير مقبولة.

Texte intégral

ملف تجاري 1891/2000 – قرار عدد :413 – بتاريخ 13/3/2002

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

في شان الدفع بعدم القبول،

حيث دفعت المطلوبة بان مقال النقض غير مقبولة لانه قدم باسم الفندق الملكي المغربي بينما الدعوى هي في اسم الفندق الملكي.

لكن حيث ان اضافة كلمة » المغربي « لاسم الطالب الفندق الملكي لا يعيبه في شيء ما دام هو الفندق المقصود الكائن بـ .....، فضلا على ان ما ذكر لا يؤدي إلى لبس في هويته أو جهل بها والدفع على غير أساس.

في شان الوسيلة الأولى

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ9/2/00 في الملف عدد 7054/99 ان الطالب الفندق الملكي المغربي تقدم بمقال مفاده انه توصل من المطلوبة إ. د.ج. م بانذار التمس بمقتضاه رفع السومة الكرائية للمحل موضوع النزاع الى19.000 درهم، والتمس إجراء محاولة الصلح وتجديد عقد الكراء بنفس الشروط السابقة، وبعد لجوء السيد رئيس المحكمة الابتدائية إلى خبرة اصدر امرا حدد بمقتضاه السومة الكرائية في مبلغ 7500 درهم ابتداء من 8/2/98 ايدته محكمة الاستئناف.

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه المطعون فيه خرق الفصل24 من ظهير24/5/55 وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس بدعوى انه تجاهل دفوعه المتمثلة في عدم الرد على اوجه البطلان التي تشوب الخبرة من حيث محتواها وجوهرها وكذا دفعه المعزز بتقريره الخبرة القضائية المنجزة في الملف عدد 1/452/92 الذي حدد قيمة إصلاح الفندق في مبلغ 853655 درهم والحكم الصادر في نفس الملف بتاريخ19/5/93 الذي قضى على المطلوبة بالقيام بعلميات إصلاح الفندق مع ثبوت امتناعها من تنفيذ مما لا يستساغ معه ان تستفيد من مردود الزيادة في الكراء، تعود إلى الترميمات والاصلاحات التي تولي الطالب القيام بها، والقرار المطعون فيه تعال بان مراجعة السومة الكرائية تخضع لاجتهاد المحكمة ولسلطتها التقديرية والخبرة لا يؤخذ بها الا على وجه الاستئناس، مع ان هذه السلطة ينبغي الا تتجاهل ردود الأطراف كما اثار في مقاله الاستئنافي انه يتعين تجديد عقد الكراء بين الطرفين بنفس شروطه السابقة وهي الشروط التي لا زالت تحت انظار المجلس الأعلى بعدما طعن الطالب بالنقض في القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ10/2/93 الذي رفع السومة الكرائية من 4000 درهم إلى 5500 درهم في الشهر الذي انطلق منه القرار المطعون فيه مع ان المجلس الأعلى نقض القرار المذكور مما يعرضه للنقض.

لكن حيث لم يبين الطالب الدفوع التي اثارها بشان الخبرة ولم تجب عنها المحكمة »، كما انه خلافا لما اثاره فان المحكمة لم تستند في تحديد السومة الكرائية للمحل موضوع النزاع إلى سلطتها التقديرية فحسب وانما أيضا إلى مواصفاته ومزاياه التي حددها الخبير

المتمثلة في ان بناءه يتكون من سرداب تحت الارض به الات للتسخين والتدفئة ويحتوي على طابق ارضي به قاعة للشاي واخرى للاكل ومرفق صحي ومطبخ ومحل خاص لاستقبال الزوار وثلاثة طوابق اخرى كل واحد يحتوي على عشرين غرفة بناؤه متين، ويتوفر على جميع التجهيزات الضرورية من ماء وكهرباء وقنوات للتطهير وصيانته لا باس بها، ولما وجدت به من العناصر ما جعلها تطمئن إليه اعتمدته في اطار سلطتها التقديرية، ولئن استصدر حكما قضى على المطلوبة بالقيام بالاصلاحات اللازمة على المحل موضوع النزاع، وإلا قام به الطالب، فانه لم يدل بما يثبت انه قام بها حتى ينعى على القرار المطعون فيه عدم اخذه بعين الاعتبار في تحديد السومة الكرائية ما قام به في هذا الشان، ومن ثم فالدفع المذكور غير مدعم والمحكمة غير ملزمة بالجواب على دفع غير مدعم، ولم يثر الطاعن أمام محكمة الاستئناف ما تعلق بصدور قرار استئنافي قضى برفع السومة الكرائية من 4000 درهم إلى 5500 درهم انطلق منه القرار المطعون فيه في تحديد السومة الكرائية مع ان المجلس الأعلى نقضه ولا استدل امامها بقراري محكمة الاستئناف والمجلس الأعلى المرفقين بمقال النقض فتكون الوسيلة غير مقبولة فيما هو خلاف الواقع وما هو غير واضح وما اثير وما استدل به لاول مرة أمام المجلس الأعلى وعلى غير أساس في الباقي.

في شان الوسيلة الثالثة

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه عدم ارتكازه على أساس قانوني سليم وانعدام التعليل بدعوى » انه اثار في مقاله الاستئنافي انه يتعين التصريح بتجديد عقد الكراء بين الطرفين بنفس شروطه السابقة وهي الشروط التي لا زالت هي نفسها انذاك تحت انظار المجلس الأعلى، فاذا كان القرار المطعون فيه قضى برفع السومة الكرائية من 5500 درهم الى7500 درهم والاساس الذي انبنى عليه القرار المطعون فيه يتمثل في السومة التي كانت محددة في مبلغ 5500 درهم بمقتضى القرار الاستئنافي السابق الذي نقض بمقتضى القرار عدد 5114 وتاريخ 8/10/97 الذي هدم وازال الاساس الذي انطلق منه القرار المطعون فيه ومعلوم ان زوال الحكم المنقوض يؤدي بالتبعية إلى زوال حتى الأحكام التي جاءت لاحقة عليه ومرتبطة به مما يكون معه القرار المطعون فيه باطلا بالتبعية.

لكن حيث ان موضوع الوسيلة اثير لاول مرة كما ان الوثائق المرفقة بمقال النقض استدل بها لاول مرة أمام المجلس الأعلى فتكون الوسيلة غير مقبولة.

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 السيد رئيس الغرفة محمد بناني والمستشارين السادة : عبد الرحمن مزور مقررا وعبد اللطيف مشبال والباتول الناصري وزبيدة تكلانتي وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.