

Révision du loyer - Conditions - La demande en révision n'est pas subordonnée à la preuve de modifications matérielles des lieux loués (Cass. civ. 2004)

Identification			
Ref 16956	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1488
Date de décision 20040512	N° de dossier 1962/1/6/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Révision du loyer, Pouvoir d'appréciation du juge, Motivation des décisions, Loyer, Demande en augmentation de loyer, Conditions économiques générales, Conditions, Changement des caractéristiques des lieux loués, Cassation, Bail, Ancienneté du loyer	
Base légale Article(s) : 5 - 6 - Dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel Article(s) : 345 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Il résulte des articles 5 et 6 du dahir du 25 décembre 1980 organisant les rapports contractuels entre bailleurs et locataires que la demande en révision du loyer est conditionnée par des changements dans les caractéristiques des lieux loués, lesquels s'apprécient au regard non seulement des modifications matérielles du bien, mais aussi de sa situation, de sa valeur, de son état d'entretien et des conditions économiques générales. Encourt la cassation l'arrêt qui rejette la demande du bailleur au seul motif qu'il n'a pas démontré l'existence de modifications matérielles, alors qu'il lui appartenait de rechercher si les autres critères légaux, tels que l'évolution des conditions économiques et la longue période écoulée sans révision, ne justifiaient pas l'augmentation sollicitée.

Résumé en arabe

كراء - مراجعة السومة الكرائية - مجال ممارستها .

العناصر التي يجب اعتمادها في تقييم الخصائص والمميزات المنصوص عليها في الفصل 5 من ظهير 25/12/1980 المتعلق بكراء الأماكن المعدة للسكنى وللإستعمال المهني المغير بموجب قانون 63-99.

إن الفصل 5 من ظهير 25-12-1980 المغير بموجب القانون 63-99 حدد مجال ممارسة مراجعة السومة الكرائية في حين حدد الفصل 6 من نفس الظهير ما يجب أن تتم مراعاته في تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة وهي التغييرات التي أدخلت على خصائص ومميزات الأماكن المكراة، كما بين ما يجب اعتماده في ذلك، وأن القرار المطعون فيه اعتمد على عدم إلقاء المدعي بما يفيد حصول التغييرات الواردة في الفصلين الخامس والسادس المذكورين، والحال ان الحكم المستأنف الذي ألغاه قد أشار في حيثياته إلى أن الخبرة لم تكن محل أي طعن وإلى أنه اعتبارا لموقع العقار وعدد المرافق التي يحتوي عليها وما توفر للمكتري من مزايا واعتبارا لتطور الظروف الاقتصادية العامة ومدى تأثيرها على قيمة الكراء خلال المدة التي لم تعرف المراجعة وعملا بالسلطة التقديرية المخولة للمحكمة بمقتضى ظهير 25-12-1980 كما وقع تعديله وتتميمه، مما يفيد ويؤكد وجود العناصر التي يجب اعتمادها، ف جاء بذلك القرار المطعون فيه خارقا لمقتضيات الفصلين المذكورين وللфصل 345 من قانون المسطرة المدنية.

Texte intégral

القرار عدد 1488 ، المؤرخ في: 12/05/2004 ، الملف المدني عدد: 1962/1/6/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

في شأن الوسيلة الثانية

بناء على الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية والفصلين 5 و 6 من ظهير 25-12-1980 المغير.

حيث إنه بمقتضى الفصل 345 المذكور فإن قرارات محكمة الاستئناف يجب أن تكون معللة وأن فساد التعليل يوازي انعدامه. وأنه بمقتضى الفصلين 5 و 6 من ظهير 25-12-1980 المغير فإن مراجعة السومة الكرائية مرهون بحصول تغييرات على خصائص ومميزات بالأماكن المكراة من شأنها أن تعدل الشروط التي على أساسها تم تحديد الوجيبة الكرائية التي يجب أن تراعى اعتمادا على موقع العقار وقيمتة وقدمه وحادة الرفاهية وحالة الصيانة والظروف الاقتصادية العامة يوم تقديم الطلب.

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 21/11/2002 تحت عدد 839 في الملف رقم 566/02/7 أن الطالب محمد بن المكي بن الراضي قدم مقالا افتتاحيا أمام محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 01-2-6 عرض فيه أنه مالك للعقار الكائن بزققة طبرية عمارة رقم 7 الطابق الثالث عبد اللطيف الزياني بمشاهرة قدرها 180 درهما، وأن هذه السومة لم يطرأ عليها أي تغيير منذ زمن بعيد. وأن العقار المذكور يتوفر على كل الشروط الضرورية من تهوية وإنارة إلى غير ذلك من المنافع، ولذلك وجه إليه إنذارا برفعها إلا أنه لم يستجب له طالبا الحكم برفعها إلى مبلغ 1000 درهم ابتداء من دجنبر 2000 وتحمله الصوائر.

أجريت المسطرة في النازلة وأمرت المحكمة تمهيدا بإجراء الخبرة حيث وضع الخبير المنتدب لتقريره بالملف والمتضمن لاقتراح مبلغ 350 درهما كسومة كرائية للمحل المذكور شهريا وقدم الطرفان مستنتاجاتهما. واصدرت بعد ذلك المحكمة المذكورة حكما بتاريخ 27/12/01 تحت عدد 353 في الملف رقم 13. 32/2001 قضى برفع سومة كراء المحل المذكور إلى مبلغ 350 درهما شهريا ابتداء من

6 فبراير 2001 وبتصفية الفرق بين السومتين عند صيرورة الحكم نهائيا ويجعل الصائر مناصفة بين الطرفين. استأنف المدعى عليه الحكم المذكور استئنافا أصليا بسبب أن الفصل الخامس من القانون رقم 63-99 المعدل للقانون رقم 79-6 المنظم للعلاقة التعاقدية بين المكتري المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4732 بتاريخ 7-10-99 ينص على أن طلب مراجعة الوجيبة الكرائية زيادة أو نقصان يقتضي أن تطرأ تغييرات على خصائص ومميزات المحل المكري. والمدعى لم يبرز في طلبه التغييرات التي طرأت على المحل ومبررات طلب الزيادة. كما أن الخبرة المنجزة لم تبرز هذه العناصر طالبا إلغاءه والحكم تصديا برفض الطلب تطبيقا للفصل 5 المذكور، واحتياطيا تحديد السومة الكرائية الجديدة بنسبة 10% وجعل الصائر على المستأنف عليه. كما استأنفه المدعي فرعيا بسبب أن الزيادة المحكوم بها هزيلة جدا بالمقارنة مع ما توفره العين المكراة من منافع وبالنظر إلى موقعها وسط المدينة طالبا رفع السومة المحكوم بها إلى 1000 درهم مع الحكم بتصفيته بعد صدور قرار محكمة الاستئناف وتحميل المستأنف أصليا جميع المصاريف.

وبالتاريخ أعلاه اصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب وتحميل المستأنف الفرعي المصاريف بعلل منها أن قانون 63-99 اشترط في فصليه الخامس والسادس لحصوله المراجعة بالزيادة ان تكون هناك تغييرات قد طرأت على خصائص المحل ومميزاته. وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف ومعطيات النازلة يتبين أن المستأنف الفرعي حين طلب برفع الوجيبة الكرائية لمحل النزاع لم يدل بما يفيد حصول التغييرات الواردة في الفصلين الخامس والسادس المذكورين. مما يكون معه الحكم المستأنف فيما قضى به في غير محله الأمر الذي يقتضي إلغاءه. والحكم تصديا برفض الطلب. هذا هو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطالب على القرار خرق القانون بخرق الفصلين 5 و 6 من ظهير 25-12-1980 المعدل بموجب القانون رقم 63-99، وانعدام الأساس القانوني وخرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية. ذلك ان قرارات محكمة الاستئناف يجب أن تكون معللة كما هو منصوص عليه في الفصل 345 المذكور وأن المحكمة مصدره القرار ألغت الحكم المستأنف وبعد التصدي برفض الطلب بعللة أن قانون 63-99 اشترط في فصليه الخامس والسادس لحصول المراجعة بالزيادة أن تكون هناك تغييرات قد طرأت على خصائص المحل ومميزاته وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف ومعطيات النازلة يتبين أن المستأنف الفرعي حين طلب رفع السومة الكرائية لمحل النزاع لم يدل بما يفيد حصول التغييرات الواردة في الفصلين الخامس والسادس المذكورين، وانه من الواضح أن المقتضيات التي جاء بها التعديل الوارد في الفصل 6 من قانون 63-99 لا تكتسي صبغة أمره ولا نظاما عاما ولم تنزع السلطة التقديرية للقاضي بشأن تحديد القيمة الكرائية المتعلقة بالموقع ومدة الإيجار التي لم تعرف أية زيادة، وحالة الصيانة والمرافق التي تتوفر عليها العين المكراة، وأن الفصل 5 من ظهير 25/12/80 يعطي الحق للمكري وللمكتري في إمكانية المراجعة كلما طرأت تغييرات على خصائص ومميزات الأماكن المكراة من شأنها أن تعدل الشروط التي حددت على أساسها الوجيبة الكرائية بمقتضى الفصل 6 من نفس القانون التي ينص على أن القاضي يراعي في تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة التغييرات التي أدخلت على خصائص ومميزات الأماكن المكراة معتمدا على موقع العقار وقيمه الحقيقية وقدمه ودرجة الرفاهية وحالة الصيانة والظروف الاقتصادية العامة يوم تقديم الطلب. وأنه يتضح من ذلك أن الفصل 6 من ظهير 25-12-1980 قد فسر العناصر التي يجب اعتمادها في تقييم الخصائص والمميزات المنصوص عليها في الفصل 5 من نفس القانون، ان المحكمة مصدره القرار قد عللت قرارها تعليلا فاسدا وخرقت مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية والفصلين 5 و 6 من ظهير 25-12-1980.

حيث إن ما عابه الطالب على القرار المطعون فيه بالنقض صحيح، ذلك أن الفصل 5 من ظهير 25-12-80 المغير بموجب القانون 63-99 وهو يقضي بإمكانية المراجعة الكرائية لكل من المكري والمكتري بغض النظر عن أي اتفاق مخالف زيادة أو نقصانا، فإنه قد حدد مجال ممارسة هذه إمكانية بخصوص تغييرات على خصائص ومميزات الأماكن المكراة من شأنها أن يعدل الشروط التي على أساسها تم تحديد الوجيبة الكرائية. وأن الفصل 6 من نفس الظهير قد حدد ما يجب أن تتم مراعاته في تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة وهو التغييرات التي أدخلت على خصائص ومميزات الأماكن المكراة كما بين ما يجب اعتماده في ذلك وهو موقع العقار وقيمه الحقيقية وقدمه ودرجة الرفاهية وحالة الصيانة والظروف الاقتصادية العامة يوم تقديم الطلب، وأن القرار اعتمد على عدم إدلاء المدعي بما يفيد حصول التغييرات الواردة في الفصلين الخامس والسادس المذكورين، والحال ان الحكم المستأنف الذي ألغاه قد اشار في حيثياته إلى أن الخبرة لم تكن محل أي طعن وإلى أنه اعتبارا لموقع العقار وعدد المرافق التي يحتوي عليها وما توفر للمكتري من

مزايا واعتبارا لتطور الظروف الاقتصادية العامة ومدى تأثيرها على قيمة الكراء خلال المدة التي لم تعرف المراجعة وعملا بالسلطة التقديرية المخولة للمحكمة بمقتضى ظهير 25-12-1980 كما وقع تعديله وتتميمه، مما يفيد ويؤكد وجود العناصر التي يجب اعتمادها وفقا لمقتضيات الفصل 6 المذكور في إطار تطبيق مقتضيات الفصل 5 المذكور أيضا فجاء بذلك القرار المطعون فيه خارقا لمقتضيات الفصلين المذكورين وللـفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وجاء معرضا للنقض. ونظرا لحسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين.

لهذه الأسباب

ومن غير حاجة لبحث باقي ما أثير.

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار وإحالة القضية على نفس المحكمة مصدرته لأجل البت فيه من جديد طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات المحكمة المذكورة إثر القرار 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 عبد الحق خالص والمستشارين السادة: إدريس كثيري مقررا محمد مخلص، الحسن ابا كريم، أحمد بلبكري وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء بلهاشمي..

الرئيس المستشار المقرر الكاتبة