

**Révision du loyer : La cour  
d'appel peut remédier aux vices  
de l'expertise de première  
instance en ordonnant une  
nouvelle mesure d'instruction  
(Cass. civ. 2007)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 17176	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 186
<b>Date de décision</b> 20070117	<b>N° de dossier</b> 233/1/6/2005	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Vice de procédure, Révision de loyer, Rejet, Pouvoir des juges du fond, Notification, Loyer, Expertise judiciaire, Droits de la défense, Décision avant dire droit, Cour d'appel, Bail, Appréciation souveraine	
<b>Base légale</b> Article(s) : 62 - 63 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 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		<b>Source</b> Revue : Revue la Lettre de l'Avocat مجلة رسالة المحاماة	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, saisie d'un litige relatif à la révision d'un loyer, remédie aux irrégularités affectant une expertise ordonnée en première instance en prescrivant une nouvelle mesure d'instruction. Ayant ordonné une nouvelle expertise à laquelle les parties ont été conviées et participé, et constaté que le rapport décrivait le bien loué et tenait compte des facteurs pertinents pour l'évaluation de sa valeur locative, la cour d'appel apprécie souverainement la valeur et la portée des conclusions de l'expert pour fixer le nouveau loyer. Elle détermine par ailleurs la période d'application de l'augmentation jusqu'à la date d'effet de la résiliation du bail convenue entre les parties, et non jusqu'à la date de notification du congé.

## Résumé en arabe

العناصر الأساسية لتحديد الوجيبة الكرائية / دور وأثر الخبرة القضائية:

معانة المحكمة كون الخبير المنتدب من طرفها ضمن في تقريره مرافق ومشمتملات المحل ومساحته وطبيعة استعماله من طرف المكتري مع التعرف على حالة البناء، وصيانتته وعلى مواصفات المحل بواسطة الهندسة العقارية وقيامه بتحديد قيمة الاستغلال بناء على ذلك فإن المحكمة لما عللت ما قضت به أنه « بعد تصفحها للخبرة المنجزة على الوجه القانوني وما تضمنه من وصف للعين المكراة والتغيرات التي طرأت على خصائصها ومميزاتها واعتبارا للظروف الاقتصادية العامة ومدى تأثيرها على القيمة الكرائية خلال الفترة التي لم تقع فيها المراجعة تكون موافقة للفصل السادس من ظهير 25/12/1980 ويخضع تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة لسلطتها التقديرية.

## Texte intégral

المجلس الأعلى / الغرفة المدنية بتاريخ 17/01/2007، رقم القرار 186 - رقم الملف 233/1/6/2005

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 17/01/2007 إن الغرفة المدنية القسم السادس بالمجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: الدولة المغربية وزارة الاتصال

الوكيل القضائي للمملكة

الطالب

وبين: (خ.ك) و (خ.ب).....

ينوب عنهما الأستاذان عبد الرحيم بن بركة ومحمد الجارري المحاميان بهيئة الرباط والمقبولان للترافع أمام المجلس الأعلى.

المطلوبين

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 29/11/2004 من طرف الطالب المذكور أعلاه والرامية إلى نقض القرار الصادر عن محكمة

الاستئناف بالرباط بتاريخ 24/06/2004 تحت رقم 440 في الملف عدد 35/03/7 والقرار التمهيدي عدد 102 بتاريخ 20/11/2003.

وبناء على جواب المطلوب في النقض بتاريخ 14/06/2005 بواسطة نائبيه الأستاذين عبد الرحيم بن بركة ومحمد الجارري المحاميان

بالرباط والرامي إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 04/12/2005.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 17/01/2007.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد مخلص.

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي.

وبعد مداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 22/02/95 قدم (ك.خ) و (ب.خ) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرضا فيه أن الدولة

المغربية تكتري منهما المحل الكائن بالرباط تشغله وزارة الاتصال بوجيبة كرائية قدرها 3000 درهم منذ 16/05/86 طالبين رفعها إلى

مبلغ 8000 درهم.

ولما لم يقدم المدعى عليهم جوابا وبعد إجراء خبرة، أصدرت المحكمة المذكورة حكمها بتاريخ 01/02/1996 في الملف عدد 13/10/95

برفع السومة الكرائية إلى مبلغ 5000 درهم من تاريخ الطلب.

استأنفه الوكيل القضائي فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها بتاريخ 04/01/2001 في الملف عدد 3684/99 الذي نقضه المجلس الأعلى بقراره بتاريخ 08/05/2002 تحت رقم 683 في الملف عدد 1156/1/3/2001 وأحال القضية على نفس المحكمة بعلّة عدم احترام القرار لمقتضيات الفصل 62 من قانون المسطرة المدنية لعدم تبليغ القرار التمهيدي بإجراء خبرة إلى الطالب. وبعد الإحالة وإجراء خبرة أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 4000 درهم شهريا من مارس 95 حتى فاتح يوليوز 98 وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف الوكيل القضائي بأربع وسائل. فيما يتعلق بالوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعن القرارين فيها بعدم الارتكاز على أساس وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه يقر بوقوع فسخ عقد الكراء بين الطرفين بتاريخ 21/04/98 ورغم ذلك قضى بمراجعة الوجيبة الكرائية بأثر لاحق عن تاريخ الفسخ ولمدة تزيد عنه بثلاثة أشهر، لكن حيث إن المحكمة في إطار تقييمها للأدلة واستخلاص قضائها منها فإنها لما عللت ما توصلت إليه بأنه وإن « كان عقد الكراء بشأن محل النزاع قد تم فسخه باتفاق الطرفين حسب ما هو ثابت من الكتاب الموجه من المكترية وزارة الاتصال للطرف المستأنف عليه بتاريخ 21/04/98 والذي أشعرته بعزمها على إنهاء عقد الكراء الرابط بينهما من فاتح يوليوز 98 والالتزام الصادر من طرف المستأنف عليه بنفس التاريخ بتسليم المحل » فإنها تكون بذلك قد عللت ما توصلت إليه من أداء الكراء حتى فاتح يوليوز المذكور على اعتبار أنه تاريخ انتهاء العقد الرابط بينهما تعليلا سليما وبنته على أساس والوسيلة عديمة الاعتبار.

وفيما يخص الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن القرارين فيها بخرق الفصل 62 من قانون المسطرة المدنية وفساد التعليل المنزل منعدمه، ذلك أن الاحتجاج بتبليغه القرار التمهيدي بتاريخ 04/05/2004 هي له لا عليه لأن الخبرة أنجزت قبل ذلك بشهرين ولما كان الهدف هو الاطلاع على النقط موضوع الخبرة واسم الخبير حتى تتمكن من ممارسة التجريح وذلك يدخل في حقوق الدفاع وأنه يترتب عن عدم تبليغ القرار التمهيدي في إبانه بطلان جميع الإجراءات اللاحقة للحكم المذكور وأن المحكمة لما عللت ما قضت به بأنه « بالرجوع إلى وثائق الملف يلفى بأن الطرف المستأنف قد توصل بالقرار التمهيدي يوم 04/05/2004 مما تكون معه غير خارقة للقاعدة المنسوب إليها خرقها وعللت ما قضت به تعليلا سليما وما بالوسيلة غير مؤثر.

وفيما يرجع للوسيلتين الثالثة والرابعة:

حيث يعيب الطاعن القرارين في الوسيلة الثالثة بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس وعدم تعليل الزيادة المحكوم بها ذلك أن المحكمة لم تقم بمراعاة العناصر التي حددها الفصل 6 من ظهير 25/12/1980 فلم تحدد خصائص ومميزات المحل ولا الظروف الاقتصادية ولم تبين ما إذا كانت التغيرات من شأنها أن تبرر الزيادة ولا تأثيرها على الحياة الاقتصادية العامة إضافة إلى أن الخبرة كانت باطلة ولم تكن موضوعية أو محايدة وفيها تناقض لما صرح الخبير أنه تعذر عليه دخول المحل ثم قام بوصفه وأنها أنجزت سنة 2004 لتحديد سومة مناسبة لسنة 1998 وكان على المحكمة أن تستعين بخبير يطلع على الظروف الاقتصادية لسنة 98 وليس سنة 2004. ويعيبهما في الوسيلة الرابعة بانعدام التعليل وعدم الرد على وسائل وأسباب الاستئناف يعتبر نقصانا في التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه لم يجب على الدفع بعدم تبليغ الحكم التمهيدي أبان المرحلة الابتدائية وكذا خرق الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية والعيوب التي شابته الخبرة.

لكن ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما فإن المحكمة لما أمرت بإجراء خبرة في المرحلة الاستئنافية تكون قد أخذت بعين الاعتبار ما أثاره الطاعن في استئنافه حول عدم تبليغه بالحكم الابتدائي التمهيدي وكذا خرق الخبير للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، وأنه يتجلى من خبرة محمد معروف المنجزة استئنافية بتاريخ 5/2/2004 أن الوكيل القضائي حضرها بصفته هذه ونائبا عن الدولة المغربية، وأن الخبير ضمن في تقريره بان المحل يتوفر على سرداب ومرآب على مساحة 100م مكاتب على مساحة إجمالية هي 500 م م كانت تستعمله وزارة الاتصال كمطبعة وذلك بمعاينته من الخارج بحكم أن الأبواب الخارجية كلها من الزجاج فتم التعرف على حالة البناء وشكله وصيانته كما تم الاطلاع على مواصفات المحل بواسطة الهندسة العقارية وقام بتحديد قيمة الاستغلال عن الفترة من 22/2/95 وحتى 21/4/98 والمحكمة لما اعتمدت الخبرة المذكورة الموافقة للفصل السادس المذكور وعللت ما قضت به بأنه « بعد تصفحها للخبرة المنجزة على الوجه القانوني وما تضمنه من وصف للعين المكراة والتغيرات التي طرأت على خصائصها ومميزاتا واعتبارا

للظروف الاقتصادية العامة ومدى تأثيرها على القيمة الكرائية خلال الفترة التي لم تقع فيها المخارحة وتبين لها بأن الوجيبة الكرائية المحكوم بها مبالغ فيها مما يقتضي تخفيضها إلى 4000.00 درهم شهريا « تكون قد علقت ما توصلت إليه تعليلا كافيا ورفضت الدفع المثارة فكان بذلك قرارها مرتكزا على أساس والوسيلتان عديمتا الاعتبار.

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 العيادي ..... رئيسا.

والمستشارين السادة:

محمد مخلص ..... عضوا مقررا.

وأحمد بلبكري وميمون حاجي ومصطفى لزرق ..... أعضاء.

وبمحضر المحامي العام السيد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.