

**Révision du loyer : Les critères
de la valeur locative (art. 6)
constituent le complément
interprétatif des « changements
de caractéristiques » (art. 5)
(Cass. civ. 2003)**

Identification			
Ref 18660	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 588
Date de décision 27/02/2003	N° de dossier 1829/1/6/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés نقض وإبطال, Cassation, Changements des caractéristiques des lieux, Conditions de la révision, Conditions économiques générales, Critères d'appréciation de la valeur locative, Interprétation combinée de la loi, Révision du loyer, Caractéristiques du bien loué, Vice de motivation, القيمة الحقيقية, للعین المؤجرة, تعليل فاسد, تغيير الظروف الاقتصادية, تغييرات على خصائص ومميزات الأماكن المكراة, مراجعة السومة الكرائية, موقع العقار وقيمتة الحقيقية, الظروف الاقتصادية العامة, Articulation des critères légaux		
Base légale	Source Revue : مجلة رسالة المحاماة N° : 25 Page : 114		

Résumé en français

La Cour suprême censure la décision d'une cour d'appel ayant déclaré irrecevable une demande en révision de loyer au seul motif de l'absence de modifications matérielles apportées au bien. Une telle approche procède d'une interprétation erronée du Dahir du 25 décembre 1980, car elle isole l'article 5 de ce texte de son contexte.

En effet, la Haute juridiction rappelle que l'article 5 doit être lu en combinaison avec l'article 6, qui en est le complément interprétatif indispensable. Ce dernier impose au juge d'apprécier l'ensemble des critères déterminant la valeur locative, incluant non seulement les changements physiques, mais aussi l'emplacement du bien, sa valeur réelle et les conditions économiques générales. L'omission de cet examen global vicie la motivation de l'arrêt et justifie sa cassation pour violation des dispositions combinées desdits articles.

Résumé en arabe

رغم أن الفصل الخامس من ظهير 25 دجنبر 1980 يسمح للمكري وللمكتري إمكانية مراجعة السومة الكرائية بالزيادة أو النقصان كلنا طرأت تغييرات على خصائص ومميزات الأماكن المكراة والتي من شأنها أن تعدل الشروط التي حددت الوجيبة الكرائية على أساسها، فإن عل القاضي أن يراعي في تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة التغييرات التي أدخلت على خصائص ومميزات الأماكن معتمدا في ذلك على موقع العقار، وقيمتة الحقيقية، وقدمه، ودرجة الرفاهية، وحالة الصيانة، والظروف الاقتصادية العامة من يوم تقديم الطلب، وذلك طبقا لأحكام الفصل السادس من نفس القانون، مما يجعل تعليل القرار القاضي بعدم قبول الطلب تعليلا فاسدا و خارقا لمقتضيات الفصلين 5 و 6 من ظهير 1980 ويجعله عرضة للنقض والإبطال.

Texte intégral

القرار رقم 588، بتاريخ: 27/2/2003، ملف عدد: 1829/1/6/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

فيما يتعلق بوسيلتي النقض الأولى والثانية مجتمعتين.

بناء على الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث إن كل حكم أو قرار يجب أن يكون معللا تعليلا صحيحا وكافيا من الناحية الواقعية والقانونية وإلا كان باطلا وأن سوء التعليل أو نقصانه يوازي انعدامه.

وحيث يستفاد من محتويات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2001 عن محكمة الاستئناف بمراكش في الملف المدني عدد 1714/2001 تحت رقم 2803 أن طالب النقض (ع.ش) تقدم أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بمقال طلب فيه مراجعة السومة الكرائية للفيلا الكائنة بطريق ابن حزم رقم 22 عن طريق محمد البقال السملالية بمراكش التي يشغلها على وجه الكراء المدعى عليه (ت.م) ورفعها من 6000.00 درهم في الشهر إلى 7500.00 درهم لأنها لم تعرف أية مراجعة منذ خمس سنوات خلت رغم تغير الظروف الاقتصادية وارتفاع الأسعار ولم تعد مناسبة للقيمة الحقيقية للعين المؤجرة التي تشمل بالإضافة للمرافق الداخلية على حديقة كبيرة تبلغ مساحتها 680 مترا مربعا ومسبح ومرافق أخرى واحتياطيا تعيين خبير لتحديد السومة الملائمة لها وذلك وفقا لمقتضيات الفصل الخامس من ظهير 25 دجنبر 1980.

وبعد أن أمرت المحكمة تمهيدا بإجراء خبرة أسفرت عن اقتراح الخبير المعين تحديد السومة الكرائية للفيلا محل النزاع في مبلغ 6700.00 درهم والتماس المدعى رفع الوجيبة الكرائية إلى القدر المطلوب في المقال نظرا للامتيازات التي يتوفر عليها المدعى فيه وما طرأ على المدان الاقتصادي من تغييرات ولهزالة ما اقترحه الخبير.

وبعد استدعاء المدعى عليه وتخلفه عن الحضور رغم توصله صدر الحكم القطعي الذي قضى بالزيادة في السومة الكرائية وذلك بجعلها محددة في 6400.00 درهم ابتداء من تاريخ الطلب الذي هو 9 أكتوبر 2000.

كما استأنفه المكتري استئنفا فرعا ملاحظا بأن السومة الكرائية المحددة في 6000.00 درهم في الشهر جد مناسبة موازاة مع مميزات وخصائص العقار موضوع الدعوى وملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والتصريح بأن الزيادة المحكوم بها ليس لها أي أساس.

فصدر القرار الذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف وصرح من جديد بعدم قبول الطلب بعلته أن المستأنف المكري التمس في مقاله رفع

السومة الكرائية إلى القدر المطلوب ابتدائيا بينما المستأنف فرعيا اعتبر السومة المحكوم بها ابتدائيا مبالغ فيها والمحكمة بمراجعتها ما تضمنه تقرير الخبير تبين لها أنه وصف العين المكراة والمرافق التي تتوفر عليها موضحا بأنه لم تظهر أن تغييرات على المحل المذكور إلا ما كان من بعض التحسينات التي قام بها المكترى على نفقته، وأنه طبقا لمقتضيات الفصل الخامس من ظهير 25 دجنبر 1980 المعدل بموجب القانون رقم 99/63، فإنه يمكن للمكري أو المكترى بغض النظر عن أي اتفاق مخالف مراجعة الوجيبة الكرائية زيادة أو نقصانا كلما طرأت تغييرات على خصائص أو مميزات الأماكن المكراة من شأنها أن تعدل الشروط التي على أساسها تم تحديد الوجيبة الكرائية وطلب المستأنف المكري للزيادة في الوجيبة الكرائية، قدم بعد سريان العمل بالتعديل الوارد في الفصل الخامس وتقرير الخبير لم ترد به أية إشارة تفيد تغيير خصائص ومميزات المحل المكترى وتبرر تطبيق مقتضيات الفصل المشار إليه باستثناء بعض التحسينات التي لا تعتبر تغييرا من شأنه أن يعدل الشروط التي على أساسها تم تحديد الوجيبة الكرائية لأنها تمت بمبادرة من المكترى مما يكون معه طلب المكري الذي لم يدل بأية حجة تبرر طلب الزيادة في الوجيبة الكرائية وفقا لما اشترطه الفصل الخامس غير مستوف للشروط القانونية ويقضي التصريح بعدم القبول. وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار ضعف التعليل ومخالفة مقتضيات الفصل السادس من القانون رقم 6/79 المعدل بموجب القانون رقم 63/99 ذلك أنه من الواضح أن المقتضيات التي جاء بها التعديل الوارد في الفصل السادس من القانون المذكور لا تكتسي التعديل من غير إهمال للحالات الأخرى المأمور باعتماد القاضي عليها مثل « الموقع والقيمة الحقيقية ودرجة الرفاهية وحالة الصيانة... » والمستأنف عليه لم يثر هذا الموضوع ولم يتمسك حتى بالتحسينات التي زعم الخبير أنه أحدثها في العقار، وإنما اكتفى بالقول بأن السومة المؤداة من طرفه مناسبة للعقار المكترى، والخبير لم يعزز تلك التحسينات بوثائق مما يفيد بأن محكمة الاستئناف لما تصدت وقضت بإلغاء الزيادة التي أمرت محكمة الدرجة الأولى وغضت الطرف عن مناقشة ما جاء في المقال الاستئنافي واستندت لعبارات غامضة وردت في الفصل السادس ولم تفسرها واقعيًا تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه.

حيث صح ما نعاه الطاعن على القرار ذلك أنه رغم أن الفصل الخامس من ظهير 25 دجنبر 1980 أعطى للمكري وللمكترى إمكانية مراجعة الكراء زيادة أو نقصانا كلما طرأت تغييرات على خصائص ومميزات الأماكن المكراة من شأنها أن تعدل الشروط التي حددت الوجيبة الكرائية على أساسها، فإن الفصل السادس من نفس القانون نص 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 من يوم تقديم الطلب وبذلك يكون الفصل السادس المذكور قد فسر العناصر التي يجب اعتمادها في تقييم الخصائص والمميزات المنصوص عليها في الفصل الخامس وباعتبار ما ذكر، فإن ما اعتمده المحكمة مصدرة القرار في تعليل قرارها القاضي بعدم قبول الطلب يعد تعليلا فاسدا وخارقا لمقتضيات الفصلين الخامس والسادس من ظهير 25 دجنبر 1980 ويجعله عرضة للنقض والإبطال.

وتيسيرا لحسن سير العدالة ولمصلحة المتقاضين يرى المجلس إحالة القضية على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وبإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد طبقا للقانون، وعلى المطلوب في النقض بالصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم 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 السيد رئيس الغرفة عبد الحق خالص والمستشارين السادة: مليكة الدويب مقررة وإدريس كثيري، ومحمد مخلص الحسن أبا كريم، وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة أيت عمي.