

TPI, Rabat, 24/10/1967

Identification			
Ref 20512	Juridiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 506
Date de décision 24/10/1967	N° de dossier	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Civil	Mots clés Preneur, Compétence du président du TPI (Oui), Bailleur, Bail à usage d'habitation, Action en révision du loyer		
Base légale	Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Année : 55		

Résumé en français

Aux termes des dispositions des articles 1^{er} du dahir 05/05/1928 et l'article 14 du dahir 22/07/1952 et l'article 17 du dahir 30/06/1955, les litiges naissant entre bailleur et preneur concernant la révision du loyer sont du ressort du président du TPI.

Texte intégral

(ظهر 5 مايو 1928)

حكم صادر عن المحكمة الإقليمية بالرباط بتاريخ 24/10/1967

حيث استأنف السيدان ميمون بنعيسى وابنه احمد بن ميمون بتاريخ 20 مايو 1967 وأدوا الرسوم

القضائية في نفس التاريخ الحكم الصادر من محكمة السدد بالرباط بتاريخ 13 مارس 1967 في القضية

المدينة عدد 506 والمعلم به بتاريخ 20.

وحيث جاء استئنافهما على الصفة وفي الأجل الموافقين لمقتضيات القانون.
من ناحية الموضوع :

حيث بنى المستأنفان استئنافهما على أن محكمة السدد غير مختصة للنظر في هذه القضية لأنها من اختصاص رئيس المحكمة الإقليمية بمقتضى ظهير 5 ماي 1928 وان الاختصاص يتعلق بالنظام العام يمكن إثارته في جميع مراحل الدعوى طالبين الحكم بان محكمة السدد غير مختصة في قضايا الزيادة في قيمة كراء محلات السكنى والحكم بإلغاء الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف عليه مصاريف الدعوى. وحيث أجاب المستأنف عليه بان محكمة السدد مختصة بتعيين خبير لتقويم السومة الكرائية بناء على الفصل 78 من قانون المسطرة المدنية وان المستأنف عليهما حضر أثناء الحكم التمهيدي القاضي بتعيين خبير ولم يطعنوا فيه بناء على الفصل 88 من القانون المذكور وأذن به اذ ان الفصل 230 من قانون المسطرة المدنية فرض تبليغه القول بأنه حاز قوة الشيء المقضى الحكم بتصحيح الحكم الابتدائي وتحميل ان محكمة السدد لها احكام قارة في التقويم باعتبارها محكمة ذات ولاية عامة وبما أن كراء المحلات المعدة للسكنى فانه يلتزم المستأنفين مصاريف الدعوى.

وحيث عقب المستأنف بمذكرة مؤرخة في 11 يوليوز 1967 بان الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة لم يبلغ إليه حسب الطريقة العادية لتبليغ الأحكام على انه لا يمكن بالنسبة له ولو لقوة الشيء المقضى به أن ظهير 5 ماي 1928 وان أعطى لرئيس المحكمة الإقليمية حث النظر في طلب مراجعة الكراء ولكن الأطراف سلكوا الطريق العادي والتجأوا إلى محكمة تجيز الطعن في الاحكام التمهيدية سواء بصورة مستقلة وقبل صدور الحكم في الجوهر أو بعد صدور الحكم في الجوهر، وفي هذه الحالات لا يبدأ الاستئناف الا من يوم تبليغ الحكم الفاصل في الجوهر ومهما يكن من أمر، فان محكمة السدد غير مختصة للنظر في موضوع الدعوى طالبا الحكم بما تضمنه مقاله الاستئنافي.
فيما يتعلق بالاختصاص :

حيث تبين في مقال الدعوى ان المدعى المستأنف عليه طلب من محكمة السدد أن تحكم بتقويم الدار التي يعتمرها المدعى عليهما بالكراء لكون ثمن الكراء لا يتفق مع ظروف المعيشة. وحيث إن المنازعات التي تنشأ بين المكري والمكثري فيما يرجع لترقية ثمن الكراء يرجع النظر فيها إلى رئيس المحكمة الابتدائية بمقتضى الفصل الأول من الظهير الصادر بتاريخ خامس ماي 1928 الفصل الرابع عشر من ظهير 22 يوليوز 1952 والفصل السابع عشر من ظهير 30 يوليوز 1955. وحيث إن قانون توحيد المحاكم الصادر بتاريخ 26 يناير 1965 قد منح رئيس المحكمة الإقليمية الاختصاصات التي كانت لرئيس المحكمة الابتدائية بما ان الفصل الأول من المرسوم الملكي المؤرخ في 13 دجنبر 1965 قد جعل القوانين التي كانت مطبقة امام المحاكم المحدثه بظهير 12 غشت 1913 هي القوانين التي يجب تطبيقها امام المحاكم الموحدة.

وحيث انه نتيجة لذلك فان التمييز في الاختصاص المتحدث عنه في الفصل الرابع عشر من ظهير 22 يوليوز 52 والفصل السابع عشر من ظهير 30 يوليوز 1955 لم يعد له محل في الوضع القضائي الجديد وأصبح اختصاص رئيس المحكمة الإقليمية في المنازعات المتعلقة بالزيادة في ثمن الكراء شخصا لا يشارك فيه احد.

وحيث إن الدفع الذي أثاره استأنف عليه من كون محكمة السدد مختصة بتعيين خبير السومة الكرائية طبق الفصل 878 لا يرتكز على أساس زيادة على ما فيه من لبس، إذ أن محل التراجع هو موضوع الدعوى الذي يقتضي توجيه خبير لا توجيه الخبير في حد ذاته - اذ لم ينازع في موضوع المستأنف في حق المحكمة في أن توجه خبيرا ذلك الحق الذي تستمده من مقتضيات الفصل 78 المذكور وإنما يتنازع في موضوع التراجع الذي ليس من اختصاص محكمة السدد النظر فيه.

وحيث ان ما دفع به ايضا من كون المستأنف لم يطعن في الحكم التمهيدي الصادر بإجراء الخبرة ولم يستأنف فأصبح في حقه ان عدم طعنه في الخبرة المأمور بها وعدم حائز قوة الشيء المقضى به لا يمكن قبوله اذ استئنائه للأمر الصادر بها لا يمنعه على كل حال من إثارة مسألة الاختصاص التي تجوز إثارتها دائما بمقتضى الفصل 550 من قانون المسطرة المدنية من ناحية ومن ناحية أخرى فان قوة الشيء المقضى به لا يثبت إلا لمنطوق الأحكام النهائية وهي التي تبنت في الموضوع بمقتضى شروط عددها الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود تلك الشروط التي لا تتوفر في الحكم التمهيدي المستدل به. وحيث إن ما تعلل به المستأنف عليه من كون الأطراف قد ارتضوا الطريق العادي والتجأوا إلى محكمة السدد لا يستقيم مبررا لاختصاص محكمة السدد ما دام التراجع قائما ولا يمكن لأي أحد التنازل عنه أو الاتفاق على خلاف ما يقتضيه.

وحيث ما استدل به المستأنف عليه على اختصاص محكمة السدد للنظر في موضوع الدعوى في أنها قد قضت في أحكام تارة بتقويم كراء المحلات المعدة للسكنى فهو وان كان صحيحا بالنسبة لوضع ما قبل صدور قانون التوحيد اذ كان له حق النظر في المنازعات المتعلقة بالزيادة في ثمن كراء المحلات المعدة للسكنى حسب قواعد الاختصاص العامة بمقتضى الفصل الرابع عشر من ظهير 30 يوليوز 1950 الا انه لم يبق محل اختصاص المسدد بعد ان أصبحت جهة القضاء موحدة ونقلت اختصاصات ظهير 12 غشت 1913 إلى المحاكم الموحدة .

وحيث ينتج عن كل ما سبق إن محكمة السدد غير مختصة للنظر في التراجع المتعلقة بالزيادة في ثمن الكراء بمقتضى ظهير خامس ماي 1928 وبمقتضى ظهير 22 يوليوز 1952 بالنسبة لأماكن السكنى في المدن الأهلية والأحياء المغربية في المدن الجديدة وظهير 30 يونيو 55 بالنسبة لاماكن السكنى الكائنة بالمدن الجديدة.

لهذه الأسباب :

فان المحكمة وهي تبث في القضايا المدنية علنيا حضوريا وعلى جهة الاستئناف.

تصرح : فيما يخص المشاكل بقبول الاستئناف،
فيما يخص الموضوع بارتكازه على أساس قانوني،
تحكم بإلغاء الحكم الصادر عن محكمة السدد بالرباط بتاريخ 13 مارس 1967 في القضية المدنية عدد
560،

تصرح بعدم اختصاص محكمة السدد للنظر في موضوعه،
تجعل مصاريف الدعوى ابتدائيا واستئنافيا على كاهل المدعى المستأنف عليه.
وبه حكمت المحكمة في جلستها العلنية في اليوم والشهر والسنة المذكورة اعلاه بقصر العدالة بالرباط
بالقاعة العادية لجلسات المحكمة والتي كانت متركبة من السادة :

عبد الحميد القباح : رئيسا

ادريس بنرحمون : مقررا

عبد الوهاب مقمر: عضوا

بمحضر السيد مصطفى بلقات ممثل للنياية العامة.