CCass,27/04/1983,90950/81

Identification			
Ref 20600	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 815
Date de décision 19830427	**N° de dossier** 90950/81	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Révision des loyers, Modification de l'objet de la demande, Défaut de procédure de conciliation, Congé pour expulsion, Cassation
Base légale Article(s) : 3 - Code de Procédure Civile	**Source** Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans | Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire | Année : 2007 | Page : 211

Résumé en français

Lorsque la demande tend à la validation du congé dans le cadre des dispositions l'article 27 du Dahir du 24 Mai 1955, qui n'a pas fait l'objet d'une procédure de conciliation en renouvellement de bail le juge ne peut ordonner la révision des loyers. Encourt la cassation l'arrêt qui modifie ainsi l'objet de la demande.

Résumé en arabe

يجب على القاضي ان يبت في حدود طلبات الاطراف ولا يجوز له ان يغير تلقائيا موضوع او سبب هذه الطلبات. لما كان طلب الطاعن يرمي الى المصادقة على الانذار الذي وجه الى المكتري في نطاق الفصل 27 من ظ.24 مايو ولم يلتجئ بشانه لقاضي الصلح بطلب تجديد العقد فان المحكمة التي اعتبرت ان الامر يتعلق بمراجعة الكراء تكون قد غيرت موضوع الدعوى وعرضت قرارها للنقض .

Texte intégral

قرار رقم 815 بتاريخ 27/04/1983 ملف عدد : 90950 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، فيما يتعلق بالوسيلتين معا الاولى والثانية من خرق القانون وانعدام التعليل . بناء على مقتضيات الفصل 27 وما بعده الى الفصل 30 بادخال الغاية من ظهير 24-5-1955 والفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية . حيث يؤخذ من اوراق الملف ومن القرار المطعون فيه ان طالبي النقض

(المدعين) يملكون المحل التجاري الكائن بزنقة باب الثلاثاء بالفقيه ابن صالح وان المطلوب يعتمر المحل المذكور على وجه الكراء بسومة كرائية قدرها 75 درهما ويستعمله كمحل للتصوير ونظرا لضآلة السومة الكرائية ورغبة العارضين في المحل المذكور فانهم قد توجهوا الى المكتري (المطلوب) بانذار في نطاق ظهير 24-5-1955 ناقلين له فيه نص الفصل 27 حرفيا من الظهير المذكور ومعلنين فيه عن رغبتهم في عدم تجديد العقدة الا بمبلغ 400 درهما شهريا وان المدعي عليه المكتري توصل بالانذار شخصيا بواسطة كتابة الضبط بتاريخ 30-8-1978 حسب ملف التبليغ عدد 262/78 وان المكتري رغم توصله بالانذار شخصيا فانه لم ينازع فيه خلال الاجل المحدد في الفصل 27 المذكور كما انه امتنع من اداء السومة المقترحة عليه وبعد انصرام الستة اشهر الممنوحة له بمقتضى الانذار المذكور تقدم الطالبون يوم 17-4-1979 بمقال من اجل المصادقة على الانذار المذكور الغير المتنازع فيه من طرف المكتري الا ان السيد رئيس المحكمة الابتدائية ببني ملال بعد ان اول الطلب بانه طلب بمراجعة السومة الكرائية في نطاق ظهير 5 يناير 1953 قرر تمهيديا تعيين خبير لتحديد السومة الكرائية للمحل وحمل الطرف الطالب (المدعي) بايداع صوائر الخبرة الا ان المدعين تمسكا بموقفهم من انهم رفعوا الطلب في نطاق ظهير 24-5-1955 وليس في نطاق ظهير 5 يناير 1953 امتنعوا من ايداع صوائر الخبير مما جعل السيد رئيس المحكمة الابتدائية يحكم برفض دعواهم بعلة عدم وضع المدعين بصندوق المحكمة اتعاب الخبرة المحددة في القرار رغم امهالهم من اجل ذلك فاستونف القرار من طرف الطالبين (المدعين) امام محكمة الاستئناف ببني ملال مبينين ان دعواهم رفعت من اجل المصادقة على الانذار الذي وجد في نطاق ظهير 55.5.24 ولم تكن مرفوعة ابدا في نطاق ظهير 5 يناير 1953 فحكمت محكمة الاستئناف بعدم قبول الاستئناف شكلا بعلة ان موضوع الطلب يتعلق بمراجعة السومة الكرائية للدكان المتنازع عليه ونظرا لكون السومة الكرائية لا تزيد على 75 درهما في الشهر وطبقا للفصل الثالث من ظهير 5 يناير 1953 فانه لا يبيح الاستئناف الا اذا كان مبلغ الكراء المطلوب مراجعته يتجاوز 150 درهما في الشهر . وحيث ان طالبي النقض يعيبون على القرار المطعون فيه خرقه لمقتضيات الفصل 27 (وما يليه) من ظهير 24-5-1955 ذلك ان العارضين توجهوا الى المطلوب بانذار يتضمن نص الفصل المذكور وان المكتري توصل به بتاريخ 30-8-1978 ولم ينازع فيه فتقدم العارضون بطلبهم الرامي الى المصادقة على الانذار المذكور وبالتالي رفع السومة الكرائية من 75 درهما الى 400 درهما ابتداء من تاريخ توصله بالانذار 30-8-1978 وان القرار المطعون فيه بمجاراته القرار الابتدائي في تغيير طلب العارضين وعدم استجابة لطلبهم يكون قد خرق مقتضيات الفصل 27 المذكور وبالتالي فهو عرضة للنقض . حقا لقد تبين صدق ما نعته الوسيلة ذلك ان القرار المطلوب فيه النقض والصادر بعدم قبول الاستيناف من حيث الشكل بناء على مقتضيات الفصل 3 من ظهير 5 يناير 1953 يكون مجاريا ومؤيدا للقرار الابتدائي الذي غير طلب المدعين من التماسهم المصادقة على الانذار الرامي الى تعليق تجديد عقد الكراء للمحل على شرط رفع السومة الكرائية الى 400 درهم طبقا للفصل 27 المذكور وما يليه الى مراجعة القيمة الكرائية اثناء العقد في نطاق ظهير 5 يناير 1953 . وحيث ان الفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية يمنع منعا باتا على القاضي ان يغير تلقائيا موضوع او سبب طلبات الاطراف لذلك وبغض النظر عن الوسيلة الاولى فان القرار بتغييره طلب الطالبين (المدعين) تلقائيا يكون معرضا للنقض . وحيث انه اعتبارا لحسن سير العدالة ولمصلحة الطرفين فقد قرر المجلس احالة القضية على نفس المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه . لهذه الأسباب : قضى بنقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على نفس المحكمة لتنظر فيها من جديد طبق القانون وهي متركبة من هيئة اخرى وعلى المطلوب بالصائر . الرئيس : السيد محمد بوزيان، المستشار المقرر : السيد محمد افلال . المحامي العام : السيد سهيل . المحاميان : الاستاذان اليطفتي وفايق .