

**Bail commercial : L'accord pour  
une expertise sur la valeur  
locative ne modifie pas le loyer  
contractuel en l'absence  
d'accord des parties (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 59541	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6130
<b>Date de décision</b> 20241211	<b>N° de dossier</b> 2023/8219/1444	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Valeur locative, Révision du loyer, Modification unilatérale, Loyer, Force obligatoire du contrat, Expertise, Confirmation du jugement, Bail commercial, Arriérés de loyer, Accord des parties	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la possibilité pour un preneur d'opposer au bailleur une réduction du loyer commercial sur la base d'une expertise amiable non formalisée par un accord ou une décision de justice. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers calculés selon la somme contractuellement fixée. En appel, le preneur soutenait que l'acceptation par le bailleur du principe d'une expertise pour réévaluer le loyer en raison de la faible attractivité commerciale des lieux valait novation du contrat de bail. La cour écarte ce moyen, faute pour le preneur de rapporter la preuve d'un accord amiable ou d'une décision judiciaire ayant force de chose jugée entérinant la nouvelle somme locative. Elle retient que la seule participation du bailleur à une expertise ne saurait autoriser le preneur à appliquer unilatéralement le montant qui en est issu. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت لبني (ب.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 13/01/2023 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 898 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/04/2011 في الملف عدد 2973/8/2010 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليها واجب الكراء عن المحل الكائن برقم 3 المحطة الطرقية للمسافرين بسوق أربعاء الغرب والمحدد في 35.750,000 درهم عن المدة من 02-05-2006 إلى متم نونبر 2010 بحسب السومة الشهرية المحددة في 650,00 درهم ومبلغ 3.000,00 درهم كتعويض عن التماطل مع تحميل الطرفين الصائر على النسبة وتحديد أمد الإكراه البدني في الحد الأدنى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء الكراء ، ورفض باقي الطلب.

في الشكل: حيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه، مما يكون معه الاستئناف مقدما داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي، وبالتالي فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان الجماعة الحضرية لمدينة سوق أربعاء الغرب تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أنها أكرت للمستأنفة محلا تجاريا كائنا برقم 3 المحطة الطرقية للمسافرين بسوق أربعاء الغرب ، وذلك عن طريق المزاد العلني بمشاهدة قدرها 650,00 درهم ، تخلفت عن أدائها منذ 17-04-2010 لكن دون جدوى .

ملتمسة الحكم على هذه الأخيرة بأدائها لفائدتها المبلغ المذكور، ومبلغ 300000 دهم كتعويض عن التماطل مع إفراغها من العين المكترة هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها وبتمثيلها الصائر وتحديد الإجبار في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل .

مرفقة طلبها بمحضر كراء عن طريق المزاد العلني ومحضر تبليغ إنذار مع نص هذا الأخير.

وبعد تخلف المدعى عليها عن الجواب رغم الامهال، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنة للأسباب التالية :

### أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة في أسباب استئنافها أنه ولكون المحطة الطرقية التي قام المجلس البلدي بسوق أربعاء الغرب بتشبيدها لم يراعي فيها مقاييس دفتر التحملات مما أثر على الحركة التجارية بشكل فاضح ، وبناء على محضر الاجتماع المنعقد بتاريخ 22 يناير 2008 بشأن تفعيل مقرر المجلس البلدي المتخذ خلال دورته العادية لشهر يوليوز 2007 المتعلق بموضوع كراء المحلات التجارية التابعة للمحطة الطرقية تقرر تبني اجراء خبرة كاقترح أول حسب ما ورد في الفقرة الثالثة ما قبل الأخير من محضر اجتماع المجلس المؤرخ 12 يوليوز 2007 حسب ما هو ثابت من خلال المحضر المدلى به والذي بني عليه محضر الاجتماع اللاحق والمنجز بتاريخ 22 يناير 2008 حسب ما هو ثابت من خلال المرفق الثاني أسفله ، وتبنى المجلس إجراء الخبرة بل وتحمل صواتها، وأنه بعد أن عرض الأمر على محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وفي اطار التسوية القضائية بين المجلس البلدي وأحد المكترين انتهى النزاع بصدر قرار رقم 2012/5365 حيث ارتكز في تعليل منطوقه على ان الاتفاق الذي صادق عليه المجلس البلدي يعتبر نافدا واجب التنفيذ باعتبار ان كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية عملا بمقتضيات الاتفاق ، وأن المستأنفة لا ترى مانعا في اداء واجبات الكراء بالسومة الكرائية التي حددتها لها الخبرة بالنسبة للمحل رقم 3 حسب ما هو ثابت من خلال محضر التنفيذ المدلى به، مما يكون معه القول بقبول إرادة

المجلس البلدي لمبالغ الكراء المحددة طبقا للخبرة خصوصا وأنه بادر الى تنفيذ الحكم المشار اليه اعلاه .

والتمست لاجل ما ذكر الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي تعديل الحكم الابتدائي وذلك بجعل السومة الكرائية المحددة في الخبرة هي أساس واجب الكراء والحكم طبقا للسومة الكرائية المحددة في الخبرة.

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم الابتدائي المطعون فيه.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية المدلى بها بجلسة 24/05/2023 والرامية الى تطبيق القانون.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 27/11/2024 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 11/12/2024 .

## محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة كون المحطة الطرقية التي قام المجلس البلدي بسوق الأربعاء بتشبيدها لم يراعي فيها مقاييس دفتر التحملات مبما اثر على الحركة التجارية بشكل فاضح، وأنه وبناء على محضر الإجتماع المنعقد بتاريخ 22 يناير 2008 بشأن تفعيل مقرر المجلس البلدي المتخذ خلال دورته العادية لشهر يوليوز 2007 المتعلق بموضوع كراء المحلات التجارية التابعة للمحطة الطرقية تقرر اجراء خبرة كاقترح اول حسب ما ورد في الفقرة ما قبل الأخيرة من محضر اجتماع المجلس المؤرخ في 12/7/2007 والذي بني عليه محضر الإجتماع اللاحق والمنجز بتاريخ 22 يناير 2008 ، وان المجلس تبنى اجراء خبرة وتحمل مصاريفها ، و انها لا ترى مانعا في أداء واجبات الكراء بالسومة الكرائية التي حددتها لها الخبرة بالنسبة للمحل رقم 3 ، وهو ما تم توجيه انذار بشأنه للمجلس الحضري الذي لم تتلقى منه أي جواب .

وحيث وعلى خلاف ما تدفع به الطاعنة فانها لم تدل للمحكمة بما يفيد سريان السومة الكرائية المطالب بها إن بموجب اتفاق رضائي مع المطعون ضدها ، وإن بموجب حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به، اذ ان موافقة هذه الأخيرة على اجراء خبرة لمراجعة السومة ليس من شأنه تخويل الطاعنة الحق في تفعيل ما جاءت به الخبرة وتطبيق ذلك التخفيض بشكل احادي دون موافقة المستأنف عليها في ظل عدم استدلالها بما يفيد تفعيل تلك الزيادة، مما يتعين معه اعمال السومة الكرائية المحددة في مبلغ 650.00 درهم المقضي بها بموجب الحكم المستأنف، ومما يجعل الإستئناف غير مرتكز على أساس قانوني سليم ووجب رده وتأييد الحكم المستأنف لصوابيته .

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا وغيايبا

في الشكل: قبول الإستئناف

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.