# Bail commercial – L’augmentation de loyer stipulée au contrat s’impose au preneur et son non-paiement justifie la résiliation du bail (Cass. com. 2015)

| Identification | | | |
|---|---|---|---|
| **Ref**<br>53034 | **Juridiction**<br>Cour de cassation | **Pays/Ville**<br>Maroc / Rabat | **N° de décision**<br>114/2 |
| **Date de décision**<br>20150212 | **N° de dossier**<br>2013/2/3/1649 | **Type de décision**<br>Arru00eat | **Chambre**<br>Commerciale |
| **Abstract** | | | |
| **Thème**<br>Loyers, Baux | | **Mots clés**<br>Résiliation du bail, Rejet, Procédure de conciliation, Mise en demeure, Manquement du preneur, Loyer, Force obligatoire du contrat, Expulsion, Défaut de paiement, Clause contractuelle, Bail commercial, Augmentation de loyer | |
| **Base légale** | | **Source** | |

# Résumé en français

Une cour d'appel retient à bon droit qu'une clause d'augmentation périodique du loyer stipulée dans un bail commercial est régie par les dispositions de l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats et non par la loi n° 07-03 relative à la révision du prix des baux. Ayant constaté que le preneur, mis en demeure, n'avait pas réglé l'augmentation contractuellement due, elle en déduit exactement que le manquement est constitué, ce qui justifie la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, devenu occupant sans droit ni titre après l'échec de la procédure de conciliation en renouvellement.

# Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 2013/3924 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/7/18 في الملف رقم 12/848 ادعاء المطلوبين في النقض ورثة عبد الكريم (ب.) أن (ك.) تكتري منهم محلا تجاريا بسومة 3509

درهم وأنهم وجهوا لها انذارا لآداء واجبات الزيادة العقدية لغاية يونيو 08 في مبلغ 16182 درهم ومبلغ 14036 درهم كراء المدة من يوليوز الى أكتوبر 08 تحت طائلة الافراغ وأن حقها سقط في المنازعة في الإنذار لكون دعوى الصلح التي تقدمت بها انتهت بصدور امر بعدم قبولها، والتمسوا بناء على ذلك الحكم عليها بإفراغ المحل المكترى وبآداء الكراء والزيادة العقدية، وبعد جواب المدعى عليها بكونها توصلت بالإنذار بتاريخ 08/10/29 وأن الواجبات المطلوبة في الإنذار وبمقتضى المقال سبق أداؤها بمقتضى تحويلات بنكية داخل الأجل المحدد لها، أصدرت المحكمة التجارية حكما بأداء المدعى عليها الفائدة المدعية مبلغ 9744 درهما المتبقى بذمتها عن كراء المدة من 08/7/1 الى نونبر 09، وبالمصادقة على الإنذار وبإفراغ المحل الكائن (...) وبرفض باقي الطلبات. استأنفته المحكوم عليها أصليا، واستأنفه المكرون فرعيا، وبعد انتهاء المناقشة قضت محكمة الاستئناف التجارية برد الاستئناف الأصلي واعتبار الاستئناف الفرعي وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الزيادة في السومة الكرائية والحكم من جديد بأداء المستأنفة مبلغ 27502 درهم واجب الفرق بين السومتين عن المدة من 03/1/1 الى أبريل 12 وتأييده في الباقي.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلتين الأولى والثانية بخرق قواعد قانونية وبفساد التعليل الموازي لانعدامه. ذلك أن القانون رقم 03-07 المتعلق بمراجعة أثمان الكراء دخل حيز التنفيذ في 07/11/30 وأنه اسند النظر في المنازعات المتعلقة بذلكٍ بصريح المادة 8 الى المحاكم الابتدائية وقد سبق الطاعنة أن أثارت الدفع باختصاص هذه الأخيرة للنظر في طلب الزيادة إلا أن محكمة الاستئناف التجارية اعتبرت النزاع يتعلق بزيادة تعاقدية خاضعة لارادة الطرفين وهو تعليل فاسد على اعتبار أن المشرع أوكل الاختصاص للمحاكم الابتدائية للبت في كل المنازعات المتعلقة بالقانون رقم 03-07 المشار اليه وهو الاولى بالتطبيق وهي بنهجها ذلك تكون قد أساءت تطبيق القانون، ومن جهة اخرى ان المطلوبين في النقض تقدموا بدعوى المصادقة على الإنذار دون سلوك مسطرة تبليغها بمحضر عدم قبول مقال الصلح مما يجعل الطلب سابق لأوانه وهو ما أقرته محكمة النقض من خلال قرارات منها القرار عدد 25 الصادر بتاريخ 09/2/18، والقرار عدد 911 الصادر بتاريخ 09/6/3، بالاظافة الى أن الطاعنة كانت تؤدي الكراء بانتظام مما يجعل واقعة المطل غير ثابتة ويكون القرار الصادر بالأداء والإفراغ غير مؤسس لذا يتعين نقضه.

لكن لما كان الثابت لقضاة الاستئناف من خلال اطلاعهم على عقد الكراء خاصة البند الثالث منه أن المكترية الطاعنة تعهدت بأداء الكراء عن كل فترة تعاقدية بالزيادة فيه بنسبة 10% اعتبروا عن صواب أن ما تعهدت به ملزم لها بمقتضى العقد، وليس للمكرين إجبارها على أداء الزيادة بمقتضى حكم. كما لا محل للقول بتطبيق الزيادة بناء على مقتضيات القانون رقم 03.07 لأن الزيادة المطلوب أداؤها بمقتضى الانذار موضوع الدعوى هي زيادة عقدية اتفاقية تعتبر نافذة في حقها طبقا الفصل 230 من ق ل ع ولا مجال لتقديم دعوى في اطار القانون المحتج به، ومن جهة ثانية حيث ان المحكمة من خلال تعليلها غير المنتقد الذي جاء فيه <> تكون قد جعلت قرارها معللا بما يكفي لتبريره وركزته على اساس ولم تخرق في ذلك أية قواعد قانونية وكان ما استدلت به الطاعنة غير جدير بالاعتبار وغير مقبول فيما تناولته الوسيلة بخصوص الدفع بعدم سلوك المطلوبين في النقض لمسطرة تبليغ مقرر عدم قبول مقال الصلح لكونه انتقاد موجه الى المطلوبين ولا يتضمن نعيا على القرار ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.