

**Bail commercial : l'avis  
d'augmentation de loyer n'est  
pas un titre exécutoire et doit  
être validé en justice, même en  
cas de silence du locataire (Cass.  
com. 2004)**

| Identification  |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>19100   | <b>Jurisdiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat  | <b>N° de décision</b><br>755  |
| <b>Date de décision</b><br>20040623   | <b>N° de dossier</b><br>868/2002         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt  | <b>Chambre</b><br>Commerciale |
| Abstract  |  |   |                               |
| <b>Thème</b><br>Agence Commerciale, Commercial  |  | <b>Mots clés</b><br>قرارات محكمة النقض, Validation judiciaire, Titre exécutoire, Silence du preneur, Révision du loyer, Rejet, Procédure de conciliation, Notification d'augmentation, Loyer, Irrecevabilité de la demande, Bail commercial, Augmentation de loyer, Acceptation |                               |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 27 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal |  | <b>Source</b><br>Non publiée  |                               |

## Résumé en français

Il résulte de l'article 27 du dahir du 24 mai 1955 que si la notification d'une augmentation de loyer constitue le point de départ de l'action, elle ne peut être assimilée à une décision de justice exécutoire. Par conséquent, l'acceptation par le preneur des nouvelles conditions proposées, y compris en cas de silence de sa part ou de défaut d'engagement de la procédure de conciliation, doit faire l'objet d'une décision judiciaire de validation.

C'est donc à bon droit qu'un tribunal déclare irrecevable la demande du bailleur en paiement du loyer augmenté, en l'absence d'une telle décision préalable.

## Résumé en arabe

أصل تجاري-إنذار-الشرط الوارد في الإنذار-تنفيذه-صدوره حكم بصحته(نعم)  
 لاعتبار المكتري قابلا للشرط المقترح في الإنذار إعمال بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 مايو 1955 لابد من استصدار مقرر قضائي بالمصادقة عليه لأن الإفتذار مجرد إجراء لا يرقى إلى درجة الحكم القابل للتنفيذ.

## Texte intégral

القرار عدد: 755 ، المؤرخ في: 23/6/2004 ، الملف التجاري عدد: 868/2002

بسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه الصادر عن ابتدائية سطات تحت عدد45 بتاريخ 27/11/01 في الملف عدد 9917/00/1، أن الطالبين تقدموا بمقال لابتدائية سطات عرضوا فيه أن المطلوب والفي بلقاسم يكتري منهم المحل المعد للتجارة الكائن بزقة سيدي الغليمي رقم 7، و أنهم بعثوا له بإنذار في نطاق الفصل 17 من ظهير 24 ماي 55 بغية رفع السوم الكرائي من 50 إلى 100 درهم في الشهر، توصل به بتاريخ 7/7/00 دون مطالبته بالصلح، مما يجعله قابلا للسومة المقترحة في الإنذار، و لأجله يلتمسون الحكم على المدعى عليه بأدائهم لهم مبلغ(3.000.00) درهم كراء المدة من 7/7/00 إلى 7/10/00، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكما بعدم قبول الطلب. و هو المطعون فيه بالنقض.

حيث ينعى الطاعنون على القرار خرق الفصل 27 من ظهير 24 ماي 55 بدعوى أن عبارة يجب الوارد بها نص الفصل المذكور توجب على المكتري الذي يتوصل من المالك بأي إنذار في إطار ظهير 1955 أن يمارس مسطرة الصلح، و عدم احترام ما ذكر يحرم المكتري من متابعة أي مسطرة أخرى تتعلق بالمحل المكتري، و يجعله بعدم ممارسة الصلح داخل الأجل قابلا للشروط المقترحة عليه بالإنذار، و تصبح معه السومة هي 1000 درهم مادام هو قبلها بعدم سلوك مسطرة الصلح، و هكذا أخطأت المحكمة لما اعتبرت أنه لا يوجد بالملف دليل على انتقادها للمبلغ المذكور، مادام كافيا إثبات توصل المكتري بالإنذار و عدم قيامه بالمسطرة الصلح التي تجعله يستفيد من إمكانية دخوله أية منازعة، و عندما لم يمارسها فقد أحيل بينه وبينها، مما يتعين نقض قرارها .

لكن حيث إنه لأعمال أحكام الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955، و باعتبار المكتري قابلا للشروط المقترحة في الإنذار ينبغي صدور مقرر قضائي بذلك، و بالمصادقة على الإنذار الرامي إلى رفع السومة باعتبار أن الإنذار لئن كان هو الأساس الذي تنطلق منه الدعوى في إطار الظهير المذكور فإنه لا يرقى إلى قيمة الحكم القابل للتنفيذ لأنه مجرد إجراء و المحكمة التي اعتبرت الطلب سابقا لأوانه لعدم إدلاء المدعين بما يفيد أن السومة الكرائية أصبحت 1000 درهم في الشهر، تكون قد سايرت مقتضى المحتج بخرقه، و الوسيلة على غير الأساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، و إبقاء صائره على رافعته.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة تتركب من رئيس الغرفة السيد بوبكر بودي رئيسا و المستشارين السادة: جميلة المدور مقررة و لطيفة رضا و حليلة بنمالك و سعد مومي أعضاء و بمحضر المحامية العامة السيدة فاطمة الحلاق و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.