

**Bail commercial : le caractère  
non impératif du dahir du 5  
janvier 1953 sur la révision du  
loyer autorise les clauses  
contractuelles y dérogeant (Cass.  
com. 2004)**

Identification			
<b>Ref</b> 17639	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1125
<b>Date de décision</b> 20041013	<b>N° de dossier</b> 723/2004	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Révision du loyer, Ordre public, Loyer, liberté contractuelle, Force obligatoire du contrat, Dahir du 5 janvier 1953, Clause contractuelle, Cassation, Caractère non impératif de la loi, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 1 - 2 - Dahir du 18 rebia II 1372 (5 janvier 1953) relatif à la révision périodique du prix de location des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal 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> Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

## Résumé en français

Il résulte des articles 1er et 2 du dahir du 5 janvier 1953 que les dispositions de ce texte relatives à la révision du loyer des locaux à usage commercial ne sont pas d'ordre public. Dès lors, viole l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats la cour d'appel qui, pour annuler la clause d'un bail commercial prévoyant une augmentation annuelle du loyer, retient que ces dispositions sont impératives et ne sauraient être écartées par une convention particulière.

## Résumé en arabe

كراء- أحكام ظهير 5 يناير 1953 من النظام العام (لا).  
إن مقتضيات ظهير 5 يناير 1953 لا يعتبر أمره و لا يحق للمحكمة إثارتها من تلقاء نفسها. و أن القول بخلاف ذلك يمس بقاعدة قانونية-

أن العقد شريعة المتعاقدين- و المحكمة حينما لم تأخذ بعين الاعتبار أن الإنذار وجه في إطار الفصل 27 من ظهير 24 مايو 1955 و ليس في إطار ظهير 5 يناير 1953 الذي يشترط مرور ثلاث سنوات على آخر زيادة في السومة الكرائية و تطور الظروف الاقتصادية بنسبة الربع، يكون قرارها ناقص التعليل.

## Texte intégral

القرار عدد: 1125، المؤرخ في: 13/10/2004، الملف التجاري عدد: 723/2004

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من عناصر الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 9/3/04 في الملف 649/03 تحت رقم 464/04 ادعاء المطلوبة في النقض عبد الغني بن صالح أنه توصل من المكري أحمد الدخيسي (الطالب) بإنذار بالأداء و الإفراغ ينذر بموجبه بأداء الكراء عن المدة المتراوحة بين فاتح ماي 2001 و متيم نونبر من نفس السنة مع الزيادة في الكراء بنسبة 10% وفق شروط العقد و أن المدعي و بعد سلوكه مسطرة العرض العيني و الإيداع و سلوكه لمسطرة الصلح و المنازعة في السبب الواردة بالإفراغ و المتعلق بالزيادة بنسبة 10% ارتكاز على شرط وارد بالعقد و انطلاقا من كون ظهير 1953 ينص عن أن المراجعة تتم بعد 3 سنوات و أن يفوق التطور الاقتصادي نسبة الربع و انطلاقا من أن السومة ترتفع بشكل مهول يلتمس الحكم بإبطال الإنذار في شقة المتعلقة بالزيادة في السومة و التصريح ببطلان الشرط الثالث الوارد بالعقد.

و بعد الجواب و التعقيب و تمام الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلب بعلّة أن ما أثير بشأن ظهير 5/1/53 لا أساس له لان الإنذار وجه في إطار ظهير 24/5/55 و الذي لا يمنع المكري من تسبب إنذار وجه في إطار ظهير الكرائية و لأنه استند إلى شرط تم الاتفاق له بإرادة الطرفين... » و ذلك بمقتضى حكم ألقته محكمة الاستئناف و قضت من جديد بإبطال الإنذار بالإداء و الإفراغ المؤرخ في 5/12/01 في شقة المتعلقة بالزيادة بالمسومة الكرائية بنسبة 10% و التصريح تبعا لذلك ببطلان الشرط الثالث الوارد بعقد الكراء و ذلك بمقتضى قرارها المطلوبة نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في الوسيلة الثانية سوء التعليل الموازي لانعدامه من حيث أنها اعتمدت للحكم بإلغاء الإنذار بالإفراغ و الشرط الثالث من عقد الكراء على أن ظهير 53 يشترط مرور 3 سنوات و أن يرتفع مستوى المعيشة بأكثر من الربع و أن القانون المذكور من النظام العام لا تجوز مخالفته في حين أنه بالرجوع إلى الفصل الأول نقرأ ما يلي:

في حالة عدم وجود شروط عقدية و شرط التقيد بمقتضى الفصل السادس تتم حسب الشروط المحددة ....

و في الفصل الثاني: « لكل من الفريقين الحق في طلب مراجعة هذه الأثمان سواء كانت قد حددت باتفاق بين أو على يد القضاء من هذا المقتضى القانون يلاحظ أن أحكام الظهير ليست من النظام العام و بذلك فقد أجاز المشرع أن يتفق الأطراف على ما يخالفها و أن القول بخلاف ذلك يمس بقاعدة قانونية قارة هي العقد شريعة المتعاقدين المقررة بمقتضى المادة 230 ع ل و يجعل القرار المطعون فيه سبب التعليل الموازي لانعدامه و يعرضه للنقض.

حقا إن المحكمة الاستئناف اعتمدت في الحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ و الشرط الثالث في عقد الكراء الرابط بين الطرفين على أن من شأن الاستجابة إلى الإنذار المذكور في شقة المتعلقة بالزيادة في السومة الكرائية مخالفة مقتضيات ظهير 5 يناير 1953 التي تعتبر مقتضيات أمرة لا يجوز التعاقد أو الاتفاق على خلافها و الحال و أنه بقراءة المقتضيات المنصوص عليها في الفصلين الأول و الثاني و المشار إليهما في الوسيلة يتبين أنها ليست من النظام العام، و المحكمة عندما حررت ما انتهت إليه بما ورد أعلاه تكون قد خالفت قاعدة العقد شريعة المتعاقدين ولم تأخذ بعين الاعتبار أن الإنذار وجه في إطار الفصل 27 من ظهير 24/5/55 و ليس في إطار ظهير 5/1/53 الذي يشترط مرور 3 سنوات على آخر زيادة و تطور الظروف الاقتصادية بنسبة الربع فجاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه و كان مانعاه الطاعن وارد عليه يستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون، وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة بوبكر البودي و السادة المستشارين: جميلة المدور مقررة و مليكة بنديان لطيفة رضا و حليلة بنمالك أعضاء و بمحضر المحامية العامة السيدة ايدي لطيفة و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الادريسي .