

Bail commercial : nullité de la clause prévoyant une révision du loyer avant l'expiration du délai légal de trois ans (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44423	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 348/2
Date de décision 08/07/2021	N° de dossier 2018/2/3/809	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Révision du loyer, Rejet du pourvoi, Preuve du paiement, Ordre public, Nullité de la clause, Loyer, Délai triennal, Défaut de paiement, Clause contractuelle, Bail commercial, Augmentation du loyer	
Base légale Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 2 - Dahir n° 1-07-134 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007) portant promulgation de la loi n° 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte de la loi n° 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage commercial que les parties ne peuvent convenir d'une augmentation de loyer pendant une période inférieure à trois ans à compter de la date de conclusion du bail ou de la dernière révision. Par conséquent, approuve sa décision la cour d'appel qui, constatant qu'une clause du bail prévoyait une augmentation automatique du loyer avant l'expiration de ce délai, en a exactement déduit la nullité de ladite clause comme étant contraire à des dispositions légales impératives.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/348، المؤرخ في 2021/07/08، ملف تجاري عدد 2018/2/3/809

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/04/03 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ حسن (ش.) الرامي إلى نقض القرار رقم 4978 الصادر بتاريخ 2017/10/10 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/2043.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 .

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/05/20.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/07/08.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبة شركة (ك. ف.) تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تكتري من الطالب محمد (ب.) المحل التجاري الكائن (...). بسومة شهرية قدرها 5.000 درهم بمقتضى عقد كراء محدد في ثلاث سنوات ، وأنها توصلت بإذار بتاريخ 2015/12/03 يتعلق بأداء كراء المدة من 2013/1/01 الى متم مارس 2015 على أساس سومة شهرية قدره 5.000 درهم وعن المدة من فاتح أبريل 2015 الى متم أكتوبر 2015 حسب سومة شهرية قدرها 8.500 درهم مع تعويض عن التماطل ، وان الإذار المذكور باطل لكونها، أدت مبلغ 60.000 درهم عن المدة من 2013/10/01 الى 2014/09/30 بمجرد التوقيع على عقد الكراء وعن المدة من 2014/11/01 الى متم أكتوبر 2015 أدت واجباتها عن طريق تحويلات بنكية فضلا عن أن الإذار تضمن زيادة سومة كرائية من 5.000 درهم الى 8.500 درهم وان نسبة الزيادة وشرط الزيادة المنصوص عليهما في العقد تم قبل انتهاء الثلاث سنوات مما يجعل الشرطين باطلين والتمست لذلك الحكم ببطان الإذار ، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مقابل التمس فيهما رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل الحكم على المدعية بأدائها له واجبات الكراء قدرها 90.000 درهم عن المدة من 2013/10/01 الى متم مارس 2015 بحسب سومة شهرية قدرها 5.000 درهم ومبلغ 59,000 درهم واجب كراء المدة من فاتح أبريل 2015 الى متم أكتوبر 2015 بحسب سومة شهرية قدرها 8.500 درهم وتعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم و بإفراغها المحل التجاري المدعى فيه ، وبعد التعقيب صدر حكم برفض طلب بطلان الإذار وفي الطلب المقابل الحكم بأداء المدعية للمدعى عليه مبلغ 29.000 درهم واجبات الكراء الباقية بذمتها وتعويض عن التماطل قدره 2.000 درهم وإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري المدعى فيه. استأنفه الطرفان استئنافا أصليا حيث قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد في الطلب الأصلي ببطان الإذار بالإفراغ وفي الطلب المقابل برفضه ، بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة فساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وخرق القانون ، بدعوى أنها اعتبرت عدم ثبوت التماطل في حق المطلوبة دون أن تبين في تعليلها الأساس القانوني والواقعي الذي اعتمده لاستخلاص ذلك ودون إجراء عملية حسابية للوقوف على حقيقة ثبوت المطل ، علما بان بعض الاداءات تمت بحساب غير حساب الطاعن المفتوح بوكالة (م. ل. ب. ش.) ، وأخرى تمت بواسطة

كمبيالات وهي طريقة للأداء غير متفق عليها ، وبالتالي تبقى المبالغ المودعة بالحساب المذكور ناقصة ولا تغطي المبالغ المطلوبة مما يجعل التماطل ثابتا في حق المطلوبة ، كما أن الطرفين اتفقا في عقد الكراء على أن تسدد الوجيبة الكرائية على أساس مبلغ 5.000 درهم من 2013/10/01 الى متم مارس 2015 على أن تصبح محددة في مبلغ 8.500 درهم ابتداء من فاتح أبريل 2015 ، وان العقد شريعة المتعاقدين وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت الزيادة في السومة الكرائية تمت في غير وقتها وكونها مرتفعة عن النسبة المحددة قانونا ، والحال أن عقد الكراء أبرم لمدة ثلاث سنوات وان مراجعة السومة لا يكون الا بعد مضي ثلاث سنوات وأن المطلوبة لم تنازع في الزيادة المتفق عليها، تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود وعرضت قرارها للنقض.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها بأن « المستأنفة (المطلوبة) أدت بمبلي 15.000 درهم و 45.000 درهم بواسطة كمبياليتين تم استخلاصهما من طرف المستأنف عليه (الطاعن) حسب الثابت من الحسابين البنكيين المؤرخين في 2014/02/03 و 2013/10/29 أي بتاريخ سابق على تاريخ توصل المستأنفة بالإندار بالأداء والإفراغ الذي تم في 2015/12/03 ، كما أدلت هذه الأخيرة بكشوفات حسابية وإشهادات بنكية ثبت من خلالها أن نمتها خالية من واجبات الكراء عن المدة من 2013/10/01 الى متم مارس 2017 مما يكون معه التماطل غير ثابت في حقها ... » وهي علة أبرزت من خلالها المحكمة العناصر التي استخلصت منها عدم ثبوت التماطل في حق المطلوبة ، وان الطاعن اكتفى في المقطع الأول من الوسيلة بالدفع بعدم إجراء عملية حسابية وان المبالغ المؤداة ناقصة ولا تغطي كل المبالغ المطلوبة دون أن يبين قيمة مبالغ الكراء التي لازالت بذمة المطلوبة والفترة الزمنية المتعلقة بها فكان ما بهذا الشق غير مؤسس ، كما عللت المحكمة قرارها بخصوص اتفاق الطرفان حول الزيادة في السومة الكرائية « كونه مخالف لقانون رقم 07.03 الذي نص على انه لا يجوز الاتفاق على رفع ثمن الكراء خلال مدة تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء أو من تاريخ آخر مراجعة قضائية أو اتفاقية ، أو الاتفاق على زيادة تتعدى النسبة المقررة في القانون المذكور » وأنه تبين من البند الرابع من عقد الكراء أن الطرفين اتفقا على تحديد السومة الكرائية للمحل في مبلغ 5.000 درهم شهريا ابتداء من 2013/10/01 الى متم مارس 2015 على ان ترفع السومة تلقائيا ودون سابق اشعار الى مبلغ 8.500 درهم شهريا ابتداء من فاتح أبريل 2015 . أي أنهما اتفقا على الزيادة في السومة الكرائية خلال مدة تقل عن ثلاث سنوات من تاريخ إبرام عقد الكراء وهو ما يخالف المادة الثانية من قانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى والاستعمال التجاري الذي لم يجيز للطرفين الاتفاق على رفع ثمن الكراء خلال مدة تقل عن ثلاث سنوات ، فأتى القرار معللا تعليلا سليما ولم يخرق أي مقتضى وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/348, en date du 08/07/2021, dossier commercial n° 2018/2/3/809

Vu le pourvoi en cassation formé le 03/04/2018 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître **Hassan (Ch.)**, tendant à la cassation de l'arrêt n° 4978 rendu le 10/10/2017 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/2043.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 20/05/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 08/07/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohamed El Karaoui, et l'audition des observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek.

****Et après en avoir délibéré conformément à la loi :****

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la société défenderesse, ***(K. F.)***, a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête introductive d'instance, exposant qu'elle loue au demandeur, ***Mohamed (B.)***, le local commercial sis à ***(...)***, moyennant un loyer mensuel de 5.000 dirhams en vertu d'un contrat de bail d'une durée déterminée de trois ans ; qu'elle a reçu une sommation en date du 03/12/2015 relative au paiement des loyers pour la période du 01/01/2013 à fin mars 2015 sur la base d'un loyer mensuel de 5.000 dirhams, et pour la période du 1er avril 2015 à fin octobre 2015 sur la base d'un loyer mensuel de 8.500 dirhams, assorti d'une indemnité pour retard de paiement ; que ladite sommation est nulle au motif qu'elle a payé la somme de 60.000 dirhams pour la période du 01/10/2013 au 30/09/2014 dès la signature du contrat de bail, et que pour la période du 01/11/2014 à fin octobre 2015, elle a réglé ses obligations par virements bancaires ; outre le fait que la sommation comprenait une augmentation du loyer de 5.000 dirhams à 8.500 dirhams, et que le taux d'augmentation et la clause d'augmentation prévus au contrat ont été appliqués avant l'expiration des trois années, ce qui rend lesdites conditions nulles ; et a sollicité, en conséquence, le prononcé de la nullité de la sommation. Le défendeur a répondu par un mémoire en défense assorti d'une demande reconventionnelle, dans lesquels il a conclu au rejet de la demande principale et, sur sa demande reconventionnelle, à la condamnation de la demanderesse à lui payer les loyers d'un montant de 90.000 dirhams pour la période du 01/10/2013 à fin mars 2015, sur la base d'un loyer mensuel de 5.000 dirhams, et la somme de 59.000 dirhams au titre des loyers pour la période du 1er avril 2015 à fin octobre 2015, sur la base d'un loyer mensuel de 8.500 dirhams, ainsi qu'une indemnité pour retard de paiement de 20.000 dirhams, et à son expulsion du local commercial litigieux. Après échange des conclusions, un jugement a été rendu rejetant la demande en nullité de la sommation et, sur la demande reconventionnelle, condamnant la demanderesse à payer au défendeur la somme de 29.000 dirhams au titre des loyers restant dus et une indemnité pour retard de paiement de 2.000 dirhams, et ordonnant son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef ou avec son autorisation, du local commercial litigieux. Les deux parties ont interjeté appel principal de ce jugement. La Cour d'appel de commerce a infirmé le jugement entrepris et, statuant à nouveau, a prononcé, sur la demande principale, la nullité de la sommation et, sur la demande reconventionnelle, l'a rejetée, par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à l'arrêt un défaut de base légale assimilable à un défaut de motivation, et la violation de la loi, au motif que la cour a considéré que le retard de paiement n'était pas établi à l'encontre de la défenderesse sans indiquer dans sa motivation les fondements de droit et de fait sur lesquels elle s'est appuyée pour parvenir à cette conclusion, et sans procéder à une opération arithmétique pour vérifier la réalité dudit retard, sachant que certains paiements ont été effectués sur un compte autre que celui du demandeur ouvert auprès de l'agence ***(M. L. B. Ch.)***, et que d'autres ont été réalisés par lettres de change, un mode de paiement non convenu ; par conséquent, les sommes versées sur ledit compte sont insuffisantes et ne couvrent pas les montants réclamés, ce qui établit le

retard de paiement de la défenderesse. De plus, les parties ont convenu dans le contrat de bail que le loyer serait fixé à un montant de 5.000 dirhams du 01/10/2013 à fin mars 2015, pour être ensuite porté à la somme de 8.500 dirhams à compter du 1er avril 2015 ; que le contrat est la loi des parties et que lorsque la cour d'appel, auteur de l'arrêt attaqué, a considéré que l'augmentation du loyer était intervenue prématurément et qu'elle était supérieure au taux légalement fixé, alors que le contrat de bail a été conclu pour une durée de trois ans, que la révision du loyer ne peut intervenir qu'après l'écoulement de trois ans et que la défenderesse n'a pas contesté l'augmentation convenue, elle a violé les dispositions de l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats et a exposé sa décision à la cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, auteur de l'arrêt attaqué, a motivé sa décision en énonçant que » l'appelante (la défenderesse au pourvoi) a payé les sommes de 15.000 dirhams et 45.000 dirhams par deux lettres de change qui ont été encaissées par l'intimé (le demandeur au pourvoi), ainsi qu'il ressort des deux relevés bancaires datés du 03/02/2014 et du 29/10/2013, soit à une date antérieure à la réception par l'appelante de la sommation de payer et de quitter les lieux, qui a eu lieu le 03/12/2015. Elle a également produit des relevés de compte et des attestations bancaires desquels il ressort qu'elle était quitte de ses obligations locatives pour la période du 01/10/2013 à fin mars 2017, de sorte que le retard de paiement n'est pas établi à son encontre... « . Il s'agit là d'une motivation par laquelle la cour a mis en évidence les éléments dont elle a déduit que le retard de paiement n'était pas établi à l'encontre de la défenderesse. Le demandeur au pourvoi, dans la première branche du moyen, s'est borné à exciper du défaut de réalisation d'une opération arithmétique et du caractère insuffisant des sommes payées pour couvrir l'intégralité des montants réclamés, sans préciser le montant des loyers qui resteraient dus par la défenderesse et la période y afférente, rendant ce grief non fondé. La cour a également motivé sa décision concernant l'accord des parties sur l'augmentation du loyer en ce qu'il est » contraire à la loi n° 07-03, laquelle dispose qu'il n'est pas permis de convenir d'une augmentation du loyer pendant une période inférieure à trois ans à compter de la date de conclusion du contrat de bail ou de la date de la dernière révision judiciaire ou conventionnelle, ni de convenir d'une augmentation excédant le taux fixé par ladite loi « . Or, il ressort de la clause quatrième du contrat de bail que les parties ont convenu de fixer le loyer du local à un montant de 5.000 dirhams par mois à compter du 01/10/2013 jusqu'à fin mars 2015, devant être porté automatiquement et sans préavis à la somme de 8.500 dirhams par mois à compter du 1er avril 2015. C'est-à-dire qu'elles ont convenu d'une augmentation du loyer dans un délai inférieur à trois ans à compter de la date de conclusion du contrat de bail, ce qui contrevient à l'article 2 de la loi n° 07-03 relative à la révision des loyers des locaux à usage d'habitation ou à usage commercial, qui n'autorise pas les parties à convenir d'une augmentation du loyer pendant une période inférieure à trois ans. L'arrêt est donc légalement motivé et n'a violé aucune disposition, et le moyen ne saurait être accueilli.

****PAR CES MOTIFS****

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.