

**La clause d'un bail commercial prévoyant une révision du loyer avant le délai légal de trois ans est inapplicable mais n'entraîne pas la nullité du contrat (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 57323	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4722
<b>Date de décision</b> 20241010	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4477	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Validité du contrat de bail, Résiliation du bail, Qualité à agir du bailleur, Nullité de la clause, Mise en demeure, Loyer, Indivision, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Clause de révision du loyer, Bail commercial		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à agir d'un bailleur co-indivisaire et sur la sanction d'une clause de révision de loyer illicite. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un arriéré locatif et prononcé la résolution du contrat.

L'appelant contestait la qualité à agir du bailleur, qui n'agissait pas au nom de l'indivision, et soutenait la nullité du contrat en raison d'une clause de révision annuelle du loyer contraire à la loi. La cour retient que la qualité à agir du bailleur découle de sa seule qualité de partie au contrat, le preneur ne pouvant se prévaloir des règles de l'indivision auxquelles il est tiers.

Elle juge ensuite que l'illicéité d'une clause de révision de loyer, contraire aux dispositions d'ordre public de la loi n°07-03, n'entraîne pas la nullité du contrat mais la rend seulement inopposable au preneur. Le bail demeurant valable, le défaut de paiement des loyers de base, constaté par une mise en demeure restée infructueuse, justifiait la résolution aux torts du preneur.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 8193 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/07/2024 في الملف عدد 6322/8219/2024 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 105.000 درهم (مائة و خمسة آلاف درهم) كواجبات كراء عن المدة من شهر أكتوبر 2021 إلى غاية متم شهر مارس 2024 على أساس سومة كرائية شهرية قدرها 3500 درهم (ثلاثة آلاف و خمس مائة درهم) مع تحديد مدة الإكراه في الأدنى وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و المصحح الإمضاء بتاريخ 29/01/2021 وشمول الحكم بالنفاد المعجل فقط فيما يخص أداء واجبات الكراء وتحميل المدعى عليه المصاريف و رفض باقي الطلب.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد عمر (ك.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/05/2024 عرض من خلاله أنه يملك العقار المسمى "قناص" ذي الرسم العقاري عدد C/128988 عبارة عن فيلا من طابق تحت ارضي وسفلي وطابق أولوان العارض سبق له وان أبرم عقد كراء مع السيد وليد (ع.) مؤرخ ب 29/01/2021 يستغل بموجبه هذا الأخير المحل التجاري الكائن بالطابق تحت الأرضي من العقار أعلاه يزاول فيه نشاط تجاري خاص بالألعاب الالكترونية (CYBER) بسومة كرائية كانت محددة في 3.500 درهم ابتداء من 01/02/2021 الى متم 31/01/2022 ، وبسومة محددة في 4000 درهما ابتداء من 01/02/2022 وان الطرف المكتري أدخل ببند العقد وامتنع عن أداء الواجبات الكرائية عن الأشهر التالية: اكتوبر نونبر ، دجنبر من سنة 2021 ويناير من سنة 2022 تخلد فيها بذمته ما مجموعه : 3.500,00 درهم x 4 أشهر = 14.000,00 درهم ، عن الأشهر فبراير، مارس ، ابريل ، ماي ، يونيو، يوليو، غشت ، شتنبر ، أكتوبر ، نونبر ، دجنبر من سنة 2022، تخلد فيها بذمته ما مجموعه : 4.000,00 درهم x 11 شهر = 44,000,00 درهم، وعن الأشهر فبراير، مارس ، ابريل ، ماي ، يونيو، يوليو، غشت ، شتنبر ، أكتوبر ، نونبر ، دجنبر من سنة 2023، تخلد فيها بذمته ما مجموعه : 4.000,00 درهم x 12 شهر = 48,000,00 درهم، وعن الأشهر يناير، فبراير، مارس من سنة 2024 تخلد فيها بذمته ما مجموعه 4.000,00 درهم x 3 أشهر = 12,000,00 درهم ، وأنه بادر الى إنذار المدعى عليه من أجل أداء ما بذمته والمحدد في مبلغ 118.000,00 درهم داخل اجل 15 يوم من تاريخ التوصل غير أنه رفض التوصل بالإنذار الثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الرحيم (ب.)، وأن واقعة عدم أداء الواجبات الكرائية ثابتة في النازلة بعدما رفض المدعى عليه الاستجابة لجميع ميع المحاولات الحبية لذلك، مما يتعين معه الحكم عليه بأدائه له مبلغ 118.000,00 درهم عن المدة المفصلة أعلاه مع الفوائد القانونية من تاريخ التوقف عن الأداء، وان انتفاع المكتري من العين المكتراة يوجب عليه أداء الواجبات الكرائية وأن عدم أدائها والامتناع عن ذلك يعتبر اخلالا جسيم بعقد الكراء الذي

يولد التزامات متقابلة مما يتعين الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينه والمدعى عليه المؤرخ ب 29/01/2021 وان التماطل ثابت في النازلة، مما يتعين معه اشفاق الحكم بالنفاذ المعجل اعمالا لمقتضيات الفصل 147 من ق م م وانه يتعين تحديد مدة الاكراه البدني في اقصى ما ينص عليه القانون ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليه بأدائه له الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته عن المدة من شهر أكتوبر من سنة 2021 الى متم شهر مارس من سنة 2024 والمحددة في مبلغ 118.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ التوقف عن الأداء ، والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينه والمدعى عليه المؤرخ 29/01/2021 شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في اقصى ما ينص عليه القانون وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق المقال بنسخة من شهادة الملكية ونسخة من عقد الكراء وإنذار شبه قضائي ومحضر .

وبناء على مذكرة جوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 03/07/2024 والتي جاء فيها حول عدم قبول الطلب لإنعدام الصفة فإن المدعى أرفق مقاله بشهادة الملكية تخص العقار موضوع النزاع ، وبالرجوع إلى هاته الشهادة يتبين أن الرسوم العقارية مملوكة لكل من السيد عمر (ك.) والسيدة أم هاني (م.) بنت علي، في حين أن الدعوى قدمت من طرف السيد عمر (ك.) وحده دون إدلائه بأي توكيل أو تفويض من المالكة الثانية ، وأن المدعى لا صفة له في النيابة عن السيدة أم هاني (م.) المالكة معه على الشيعاء إلا إذا كانت قد منحتة توكيلها بذلك فيما تنص على المادة 33 ق.م.م التي جاء فيها "لا يمكن لمن لا يتمتع بحق تمثيله الأطراف أمام القضاء أن يرافع نيابة عن الغير إلا إذا كان زوجا أو قريبا أو صهرا من الأصول أو الفروع أو الحواشي"، وان هذه الشروط منعقدة في هاته النازلة، وأن الصفة من النظام العام ويتعين لذلك القول والحكم بعدم قبول الطلب وأنه طبقا للمواد 971 - 972 - 973 من قانون الإلتزامات والعقود أن الإنذار بالإخلاء عمل ومن أعمال الإدارة والإنتفاع وبالتالي يكون توجيهه من طرف الشركاء الذي يمتلكون ثلاث أرباع العقار دون باقي المالكين على الشيعاء توجيهها صحيحا ينتج آثاره القانونية، وبالرجوع إلى شهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعى فإنه لا يملك ثلاث أرباع العقار، وبالتالي ليست له الصفة في رفع الدعوى وحول بطلان عقد الكراء فإن عقد الكراء باطل وأن هذا العقد ينص على أن السومة الكرائية محددة في 3500 درهم مع التنصيص على مراجعتها ورفعها إلى 4000 درهم دفعة واحدة ابتداء من نهاية السنة الأولى، وأن هذا الشرط يعد باطلا لمخالفته لمقتضيات المادة 5 من القانون رقم 49/16 التي تنظم شروط مراجعة السومة الكرائية وتحيل بهذا الخصوص على القانون رقم 03-07 الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 2007 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية بمحلات السكنى والاستعمال المهني أو التجاري ، هذا القانون الذي ينص على أن مراجعة السومة الكرائية تكون كل ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ آخر مراجعة قضائية وأن عقد الكراء أبرم في يناير 2021 وبالتالي لا يحق لمالك العقار المطالبة أو رفع السومة الكرائية المتفق عليها قبل انصرام أجل الثلاث سنوات ، وأن أي شرط مخالف لهذا القانون يكون باطلا مما يستوجب التصريح ببطلان عقد الكراء مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وأن المدعى يطلب في مقاله أداء الكراء المتخلدة بزمته من أكتوبر 2021 إلى متم مارس 2024 مدعيا أن المكتري امتنع عن الأداء، وأنه أصبح في حالة مطل موجبة لفسخ عقد الكراء ولكن وبغض النظر عن غموض مطالب المدعى فيما يخص فسخ العقد والآثار المترتبة عليه والتي لم يحددها المدعى ولم يثبتها مما يستوجب على المحكمة التقيد بمقتضيات المادة 3 من ق.م.م والحكم وفق ما جاء في مقاله فقط فإن هذا المقال تضمن عدة مغالطات أن السومة المتفق عليها هي 3500 درهم وقد تم تحديدها عند بداية إبرام العقد الكرائي في فبراير 2021 وأن المالك لا يحق له المطالبة برفع السومة الكرائية قبل انصرام الثلاث سنوات الموالية لإبرام العقد الكرائي، ومن جهة أخرى فإن المدعى تعمد الامتناع عن حيازة الوجيبة الكرائية وأحجم عن الحضور لديه من أجل استخلاص أكريته ، وأن الكراء يطلب إعمالا للمادة 666 ق.ل.ع التي تنص على أن الكراء يدفع بالنسبة للعقارات في المكان الذي توجد فيه العين المكراة ، وأنه يؤكد أنه مستعد لأداء هاته الأكرية شريطة حضور المدعى لإستخلاصها بالعين المكراة ، ملتصقا بعدم قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم برفضه .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به فيما يخص الشق المتعلق بالإفراغ أنه حول عدم قبول الطلب لإنعدام الصفة فإن المستأنف عليه أرفق مقاله بشهادة الملكية تخص العقار موضوع النزاع ، وبالرجوع إليها يتبين أن الرسوم العقارية مملوكة لكل من السيد عمر (ك.) والسيدة أم هاني (م.) بنت علي، في حين أن الدعوى قدمت من طرف السيد عمر (ك.) وحده دون إدلائه بأي توكيل أو تفويض من المالكة الثانية ، وأن المستأنف عليه لا صفة له في النيابة عن السيدة أم هاني (م.) المالكة معه على الشيعاء إلا إذا كانت قد منحتة توكيلها بذلك فيما تنص

على المادة 33 ق.م.م التي جاء فيها "لا يمكن لمن لا يتمتع بحق تمثيله الأطراف أمام القضاء أن يرافع نيابة عن الغير إلا إذا كان زوجا أو قريبا أو صهرا من الأصول أو الفروع أو الحواشي" ، وأن هذه الشروط منعقدة في هاته النازلة، وأن الصفة من النظام العام ويتعين لذلك القول والحكم بعدم قبول الطلب، وأنه طبقا للمواد 971 - 972 - 1973 من قانون الإلتزامات والعقود أن الإنذار بالإخلاء عمل من أعمال الإدارة والانتفاع وبالتالي يكون توجيهه من طرف الشركاء الذي يمتلكون ثلاث أرباع العقار دون باقي المالكين على الشياخ توجيهها صحيحا ينتج آثاره القانونية وأنه وبالرجوع إلى شهادة الملكية المدلى بها من طرف المستأنف عليه فإنه لا يملك ثلاث أرباع العقار ، وبالتالي ليست له الصفة في رفع الدعوى مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم القبول ، وحول بطلان عقد الكراء فإن عقد الكراء باطل وأن هذا العقد ينص على أن السومة الكرائية محددة في 3500 درهم مع التنصيص على مراجعتها ورفعها إلى 4000 درهم دفعة واحدة ابتداء من نهاية السنة الأولى ، وأن هذا الشرط يعد باطلا لمخالفته لمقتضيات المادة 5 من القانون رقم 49/16 التي تنظم شروط مراجعة السومة الكرائية وتحيل بهذا الخصوص على القانون رقم 03-2007 الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 2007 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية بمحلات السكنى والاستعمال المهني أو التجاري ، هذا القانون الذي ينص على أن مراجعة السومة الكرائية تكون كل ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ آخر مراجعة قضائية ، وأن عقد الكراء أبرم في يناير 2021 وبالتالي لا يحق لمالك العقار المطالبة أو رفع السومة الكرائية المتفق عليها قبل انصرام أجل الثلاث سنوات ، وأن أي شرط مخالف لهذا القانون يكون باطلا وأن ما بني على باطل مما يستوجب التصريح ببطلان عقد الكراء مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وأن المستأنف عليه يطلب في مقاله أداء الكراء المتخذة بدمته من أكتوبر 2021 إلى متم مارس 2024 مدعيا أن المكتري امتنع عن الأداء، وأنه أصبح في حالة مطل موجيبة لفسخ عقد الكراء ولكن وبغض النظر عن غموض مطالب المستأنف عليه فيما يخص فسخ العقد والآثار المترتبة عليه والتي لم يحددها المستأنف عليه ولم يثبتها مما يستوجب على المحكمة التقيد بمقتضيات المادة 3 من ق م م والحكم وفق ما جاء في مقاله فقط فإن هذا المقال تضمن عدة مغالطات وأن السومة المتفق عليها هي 3500 درهم وقد تم تحديدها عند بداية إبرام العقد الكرائي في فبراير 2021 وأن المالك لا يحق له المطالبة برفع السومة الكرائية قبل انصرام الثلاث سنوات الموالية لإبرام العقد الكرائي ، ومن جهة أخرى فإن المستأنف عليه تعمد الامتناع عن حيازة الوجيبة الكرائية وأحجم عن الحضور لديه من أجل استخلاص أكريته، وأن الكراء يطلب إعمالا للمادة 666 ق.ل.ع التي تنص على أن الكراء يدفع بالنسبة للعقارات في المكان الذي توجد فيه العين المكراة ، ملتصقا بقبول المقال الإستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى في الشق المتعلق بالإفراغ وتحميل المستأنف عليه الصائر ، وأرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أنه بالاطلاع على المقال الاستئنافي فإنه لا ينسجم إطلاقا مع موضوع الطلب ومع ما قضى به الحكم المستأنف، ذلك أن طلبه يرمي إلى الحكم على المستأنف بالأداء والفسخ وهو ما قضى في حين أن الطرف المستأنف يلتزم من خلال مقاله إلغاء الحكم المستأنف في الشق المتعلق بالإفراغ والحال انه لا يوجد أي طلب يرمي إلى الإفراغ، كما أن الحكم المستأنف لم يقض بأي مقتضى يهيم الإفراغ مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا من جهة أخرى، فانه ومادام ان المسطرة أمام محاكم الاستئناف تعتبر من صميم النظام العام، لذلك فإنه يسند النظر إلى المحكمة لمراقبة مدى توفر مقال المستأنف على كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا تحت طائلة التصريح بعدم قبوله شكلا، وزعم الطرف المستأنف أنه لا صفة له في تقديم الدعوى بالنيابة عن السيدة أم هاني (م.) فإنه فضلا عن كون صفته ثابتة في النازلة والمستمدة من عقد الكراء الذي أبرمه فانه هو مالك للعقار الى جانب زوجته حسب ما هو مبين من شهادة الملكية، والأكثر من ذلك فإن ما قام به يدخل في إطار اعمال الإدارة التي تهدف إلى جلب المنفعة، مما يجعل ما أثاره الطرف المستأنف مجرد محاولة منه لتهرب النقاش وتحوير موضوع النازلة نظرا لثبوت واقعة التماطل في حقه، الأمر الذي يتناسب معه رد مزاعمه لافتقارها للجدية والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به، وثانيا حيث زعم الطرف المستأنف ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين باطل لكونه ينص على مراجعة السومة الكرائية ورفعها إلى 4000 درهم وأن ما أثاره المستأنف أعلاه يبقى منعدم الأساس القانوني، ذلك انه ناهيك عن كون أن محكمة الدرجة الأولى قد ردت على الدفع أعلاه بكون أن الشرط مخالف للقانون ولاسيما مقتضيات المادة 3 من القانون رقم 07/03 الذي حدد كيفية الزيادة في السومة الكرائية فإن العقد الرابط بين الطرفين يبقى عقد صحيح ومنتج لكافة آثاره القانونية بين الطرفين ولا يشوبه أي عيب من العيوب المؤدية إلى البطلان مما يتعين معه رد الدفع لعدم جديته وأنه وفي جميع الأحوال فإن مقال المستأنف يبقى غير مبني

على اسس قانونية أو واقعية ويفتقر الى الجدية ولم يضيف أي جديد يستدعي النقاش خلال المرحلة الاستثنائية، ملتصقا بالحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا برده و عدم اعتباره والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به وإبقاء الصائر على المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/09/2024 الفى بالملف طلب تأكيد نيابة الأستاذ (ص.) عن المستأنف عليه وأدلى بمذكرة جوابية وحضر نائب المستأنف وتسلم نسخة فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/10/2024 .

## محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه بتفحص بنود عقد الكراء الملقى ضمن أوراق الملف تبين أن المكري الذي أبرمه هو المستأنف عليه بصفة شخصية ، وأنه حتى على فرض صحة أن من أكرى العقار ليس بمالك منفرد له ولم يستند في كرائته على وكالة من شريكه في الملك فإنه لم يكن لمن اكتره أن يثير عدم ملكيته له لوحده لأن ماله أن يثيره هو ما يتعلق بعقد الكراء والعلاقة الكرائية وليس الملكية، وبالتالي فإن صفة من وجه الإنذار والدعوى تستمد من العقد الذي كان لازال قائما ومنتجا لآثاره اتجاه عاقديه و ملزما لهما ، مما يكون الإنذار والدعوى قد وجهها من ذي صفة خلافا لما أثاره الطرف المستأنف عن غير أساس من الصحة .

وحيث إن تضمين عقد الكراء لسومة محددة في 3500 درهم مع التنصيص على رفعها الى 4000 درهم ابتداء من نهاية السنة الأولى فإن ذلك وإن كان يتعارض و مقتضيات المادة الثانية من قانون 07.03 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية لمحلات السكنى و الاستعمال المهني أو التجاري التي تنص على أنه لايجوز 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 قانونا فإن ذلك يجعل مما تضمنه العقد من رفع للسومة الكرائية لاقبل عن المدة المعتبرة بمقتضى القانون المذكور غير مواجه به الطرف المكترى إلا أنه لا يترتب عنه بطلان العقد وإنما عدم اعمال السومة التي تضمنها خلافا للمادة أعلاه .

وحيث إنه بالرجوع الى الإنذار و الدعوى موضوعه فان البين منهما أن المستأنف عليه طالب المستأنف بأداء واجبات الكراء عن المدة من أكتوبر 2021 الى يناير 2022 بسومة 3500 درهم وعن المدة من 2/2022 الى مارس 2024 بحسب سومة 4000 درهم الكل داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ بعد مرور 15 يوما عن المدة الأولى للأداء ، ولأن المدة المطلوب أداء الكراء عنها كما هو مشار إليها جاءت واضحة و ليس فيها أي غموض سيما وان الطاعن لم يدل بما يفيد إبراء ذمته سواء بالسومة المحددة بداية في العقد أو تلك المحددة في مبلغ 4000 درهم ، ولأن المستأنف عليه طالب المستأنف بأداء الكراء بواسطة انذار توصل به دون أن يستجب لمضمونه فإن ذلك يجعل التماطل ثابتا في حقه ، وأن ما قضت به المحكمة كان في حدود طلبات المستأنف عليه مما لا مجال للتمسك بالقواعد العامة طالما أن الكراء للمدعى فيه أضحى محميا بقانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف الصائر .

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .