

**Renouvellement du bail  
commercial : l'offre de  
renouvellement avec  
augmentation du loyer n'est pas  
soumise au délai de trois ans  
applicable à la révision  
périodique (Cass. com. 2019)**

| Identification   |   |   |                                |
|--|---|---|--------------------------------|
| <b>Ref</b><br>45825  | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat  | <b>N° de décision</b><br>340/2 |
| <b>Date de décision</b><br>20190627  | <b>N° de dossier</b><br>2017/2/3/1849   | <b>Type de décision</b><br>Arrêt  | <b>Chambre</b><br>Commerciale  |
| Abstract   |   |   |                                |
| <b>Thème</b><br>Congé, Baux  |   | <b>Mots clés</b><br>قرارات محكمة النقض, Révision périodique du loyer, Renouvellement, Rejet, Préavis d'éviction, Loyer, Délai triennal, Dahir du 5 janvier 1953, Dahir du 24 mai 1955, Congé avec offre de renouvellement, Bail commercial, Augmentation du loyer |                                |
| <b>Base légale</b><br>Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal<br>Article(s) : 6 - 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<br>Article(s) : 32 - Dahir n° 1-13-111 du 15 moharrem 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 portant organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel |   | <b>Source</b><br>Non publiée  |                                |

## Résumé en français

Une cour d'appel distingue à bon droit la procédure de révision périodique du loyer en cours de bail, soumise à l'écoulement d'un délai de trois ans depuis la dernière fixation, de celle relative à un congé avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions, incluant une augmentation du loyer. Par conséquent, elle en déduit exactement que l'exigence d'un délai de trois ans, prévue par le dahir du 5 janvier 1953 pour la révision périodique, n'est pas applicable à l'offre de renouvellement du bail commercial émise dans le cadre du dahir du 24 mai 1955.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/340، المؤرخ في 2019/06/27، ملف تجاري عدد 2017/2/3/1849

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/08/16 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ عبد الله (ب.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2395 الصادر بتاريخ 2017/04/19 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/772.

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 : 2019/05/09.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/06/27.

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

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

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/772، أن الطالبة شركة (د.) تقدمت بمقال أمام قاضي الصلح بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها توصلت بتاريخ 2015/05/12 من المطلوبة في النقض الشركة المدنية العقارية (ط.) بإنذار بالا فراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955، وأنها تلتزم تجديد عقد الكراء بنفس الشروط السابقة مع حفظ حقها في المنازعة في الإنذار شكلا ومضمونا، وبعد جواب المدعى عليها الرامي الى تجديد العقد على أساس سومة كرائية جديدة قدرها 32.045 درهم بدل 29.132، صدر مقرر بعدم نجاح الصلح، فألغته محكمة الاستئناف التجارية مع إرجاع الملف الى المحكمة التي أصدرته للبت فيه طبقا للقانون، وبعد عرض النزاع من جديد على قاضي الصلح، تدخلت شركة (ل. أ.) في الدعوى باعتبارها المالكة للعقار الذي آل اليها بمقتضى عقد رسمي مؤرخ في 2016/02/29 و 2016/03/03 وانها أشعرت المكترية بمقتضى رسالة مؤرخة في 2016/04/01، وأن هذه الأخيرة توصلت بها وبدأت تؤدي الكراء بين يديها منذ ماي 2016 وبعد انتهاء المناقشة صدر مقرر رقم 1667 بتاريخ 2016/10/20 قضى في الشكل بقبول طلب الصلح ومقال التدخل الاختياري الذي تقدمت به شركة (ل. أ.) وبإخراج الشركة المدنية العقارية (ط.) من الدعوى وبتجديد عقد الكراء الرابط بين الطرفين المتعلق بالمحل المتواجد (...). على أساس سومة شهرية قدرها 32.045 درهم وبتحديد مدة العقد في ثلاث سنوات تبتدئ من 2015/06/01 وعلى الطرفين إبرام عقد جديد وفق الشروط المذكورة خلال 30 يوما من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائيا تحت طائلة اعتباره بمثابة العقد الجديد الرابط بينهما. استأنفته المدعية فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنة على المحكمة في وسيلتها الأولى والثانية مجتمعين خرق المادة 32 من قانون 67/12 والفصل 6 من ظهير 5 يناير 1953 والفصل 418 من ق. ل.ع وانعدام الأساس القانوني وانعدام التعليل وخرق الفصل 345 من ق.م.م. ذلك أنها تمسكت أمام قضاة الموضوع بحكم صدر بتاريخ 2015/01/29 في الملف عدد : 2014/22/5426 عاين بأن آخر مراجعة للسومة الكرائية تمت في فبراير 2014، وأن الإنذار الذي توصلت به الطالبة من أجل تجديد عقد الكراء على أساس سومة جديدة كان بتاريخ 2015/05/12 أي قبل مرور ثلاث سنوات عن آخر مراجعة، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تناقش الحكم المدلى به وتجاهلته معللة قرارها بأن القرار

الاستئنافي الأول الصادر بتاريخ 2016/05/25 تحت عدد 3467 عندما أرجع الملف لقاضي الصلح للبت فيه من جديد ألزمه بتحديد السومة الكرائية الملائمة، وأنه بالتالي لا مجال لإعادة مناقشة ذلك لان من شأنه المساس بقاعدة قوة الشيء المقضي به، والحال أن القرار الاستئنافي المذكور لم يلزم قاضي الصلح بأي مراجعة وإنما أمر بتحديد السومة وفق معطيات الملف والدفع المثارة ووفق القانون. هذه المعطيات التي تغيرت بعد صدوره بظهور مالك جديد للعقار وهي المطلوبة شركة (ل. أ.) والتي أبرمت مع الطالبة عقدين جديدين في مارس 2016 على أساس سومة كرائية قدرها 29.132 درهم وبالتالي لم تكن انصرمت مدة ثلاث سنوات عن آخر مراجعة ويكون بذلك القرار المطعون فيه الذي تجاهل الحكم المدلى به وباقي الوثائق قد خرق الفصل 418 من ق. ل. ع وباقي المقتضيات المذكورة أعلاه وامتسما بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس عرضة للنقض.

لكن حيث ان الأمر في النازلة لا يتعلق بمسطرة مراجعة السومة الكرائية أثناء سريان العقد حتى يمكن التمسك بمقتضيات قانون 67/12 أو ظهير 5 يناير 1953 وإنما يتعلق بإنذار بالإخلاء وجه في إطار ظهير 24 ماي 1955 من أجل تجديد عقد الكراء بشروط جديدة من بينها الرفع من السومة الكرائية، وهو إنذار لا يستلزم مرور اجل ثلاث سنوات على آخر مراجعة وبالتالي لم تكن المحكمة في حاجة لمناقشة القرار الاستئنافي السابق، وهذه العلة القانونية المستقاة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع تقوم مقام العلة المنتقدة ويستقيم القرار بها وما بالوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/340, en date du 27/06/2019, Dossier commercial n° 2017/2/3/1849

Vu le pourvoi en cassation formé le 16/08/2017 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdellah (B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 2395 rendu le 19/04/2017 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/772.

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 09/05/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 27/06/2019.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, M. Mohammed El Kraoui, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, M. Mohamed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/772, que la demanderesse, la société (D.), a saisi le juge conciliateur près le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle elle exposait avoir reçu, le 12/05/2015, de la défenderesse au pourvoi, la société civile immobilière (T.), un congé dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, et sollicitait le renouvellement du contrat de bail aux mêmes conditions

antérieures, tout en se réservant le droit de contester ledit congé sur la forme et sur le fond ; qu'après la réponse de la défenderesse tendant au renouvellement du contrat sur la base d'un nouveau loyer de 32.045 dirhams au lieu de 29.132 dirhams, une décision de non-conciliation a été rendue ; que la Cour d'appel de commerce a annulé ladite décision et a renvoyé le dossier à la juridiction qui l'avait rendue pour qu'elle statue conformément à la loi ; qu'après que le litige a été de nouveau soumis au juge conciliateur, la société (L. A.) est intervenue à l'instance en sa qualité de propriétaire de l'immeuble, lequel lui est échu en vertu d'un acte authentique en date des 29/02/2016 et 03/03/2016, et qu'elle a notifié la locataire par une lettre en date du 01/04/2016, que cette dernière l'a reçue et a commencé à payer le loyer entre ses mains depuis mai 2016 ; qu'à l'issue des débats, la décision n° 1667 du 20/10/2016 a été rendue, statuant, en la forme, sur la recevabilité de la demande de conciliation et de la requête en intervention volontaire formée par la société (L. A.), sur la mise hors de cause de la société civile immobilière (T.), et, au fond, sur le renouvellement du contrat de bail liant les parties et portant sur le local sis à (...) sur la base d'un loyer mensuel de 32.045 dirhams, fixant la durée du contrat à trois ans à compter du 01/06/2015, et enjoignant aux parties de conclure un nouveau contrat selon lesdites conditions dans un délai de 30 jours à compter de la date à laquelle le jugement sera devenu définitif, sous peine que celui-ci ne tienne lieu de nouveau contrat entre elles. La demanderesse a interjeté appel de ce jugement, lequel a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que la demanderesse au pourvoi, en ses premier et deuxième moyens réunis, fait grief à l'arrêt de la violation de l'article 32 de la loi n° 67-12, de l'article 6 du Dahir du 5 janvier 1953 et de l'article 418 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, du défaut de base légale, du défaut de motivation et de la violation de l'article 345 du Code de procédure civile, en ce qu'elle a fait valoir devant les juges du fond un jugement rendu le 29/01/2015 dans le dossier n° 2014/22/5426, constatant que la dernière révision du loyer avait eu lieu en février 2014, et que le congé reçu par la demanderesse en vue du renouvellement du contrat sur la base d'un nouveau loyer datait du 12/05/2015, soit avant l'expiration d'un délai de trois ans depuis la dernière révision ; que, cependant, la cour d'appel, auteur de l'arrêt attaqué, n'a pas examiné le jugement produit et l'a ignoré, motivant sa décision par le fait que le premier arrêt d'appel n° 3467, rendu le 25/05/2016, en renvoyant le dossier au juge conciliateur pour qu'il statue à nouveau, lui avait enjoint de fixer le loyer approprié, et que, par conséquent, il n'y avait pas lieu de réexaminer ce point, car cela porterait atteinte à l'autorité de la chose jugée ; alors que ledit arrêt d'appel n'a imposé au juge conciliateur aucune révision, mais lui a seulement ordonné de fixer le loyer en fonction des éléments du dossier, des moyens soulevés et conformément à la loi ; que ces éléments ont changé après que l'arrêt a été rendu, avec l'apparition d'un nouveau propriétaire de l'immeuble, la défenderesse, la société (L. A.), laquelle a conclu avec la demanderesse deux nouveaux contrats en mars 2016 sur la base d'un loyer de 29.132 dirhams ; que, par conséquent, le délai de trois ans depuis la dernière révision n'était pas écoulé, et que de ce fait, l'arrêt attaqué, en ignorant le jugement produit et les autres pièces, a violé l'article 418 du Dahir formant Code des obligations et des contrats ainsi que les autres dispositions susmentionnées, et se trouve entaché d'un défaut de motivation et de base légale, encourageant ainsi la cassation.

Mais attendu qu'en l'espèce, il ne s'agit pas d'une procédure de révision du loyer en cours de bail, qui aurait permis d'invoquer les dispositions de la loi n° 67-12 ou du Dahir du 5 janvier 1953, mais d'un congé donné dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955 en vue du renouvellement du contrat de bail à de nouvelles conditions, parmi lesquelles l'augmentation du loyer ; qu'un tel congé n'exige pas l'écoulement d'un délai de trois ans depuis la dernière révision ; que, par conséquent, la cour d'appel n'avait pas à examiner l'arrêt d'appel précédent ; que ce motif de droit, substitué au motif critiqué, justifie légalement l'arrêt ; le moyen est donc dénué de fondement.

PAR CES MOTIFS

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