

**Révision du loyer commercial :
les dispositions du Dahir du 5
janvier 1953 ne sont pas d'ordre
public et autorisent une
dérogation contractuelle (Cass.
com. 2004)**

Identification			
Ref 19121	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1125
Date de décision 20041013	N° de dossier 723/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Révision du loyer, Ordre public, Nullité de la clause, Loyer, liberté contractuelle, Force obligatoire du contrat, Dahir du 5 janvier 1953, Clause de révision, Cassation, Caractère supplétif, Bail commercial, Autonomie de la volonté	
Base légale 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		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour annuler la clause d'un bail commercial prévoyant une augmentation de loyer et l'injonction de payer subséquente, retient que les dispositions du Dahir du 5 janvier 1953 sont d'ordre public. En effet, il résulte des articles 1er et 2 de ce dahir que ses dispositions relatives aux conditions de la révision du loyer ne sont pas impératives, de sorte que les parties peuvent, en vertu du principe de l'autonomie de la volonté, convenir de modalités de révision différentes.

En statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats qui consacre le principe de la force obligatoire des conventions.

Résumé en arabe

كراء- أحكام ظهير 5 يناير 1953 من النظام العام (لا).
إن مقتضيات ظهير 5 يناير 1953 لا يعتبر أمرة و لا يحق للمحكمة إثارتها من تلقاء نفسها. و أن القول بخلاف ذلك يمس بقاعة 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 ينذره 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 بالإنذار 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 المتعلق بالزيادة في السومة و التصريح ببطلان الشرط الثالث الوارد بالعقد.

و بعد الجواب و التعقيب و تمام الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلب بعلته 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 عليه 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 المتعلق 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 التقييد 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 سيئ 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 المتعلق بالزيادة في السومة الكرائية مخالفة مقتضيات ظهير 5 يناير 1953 التي تعتبر

مقتضيات آمرة 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 و إبطال القرار المطعون فيه، و إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون، و بتحصيل 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 .