

**Bail à durée déterminée : Le refus de renouvellement du bailleur met fin au contrat à son terme lorsque la clause de renouvellement requiert l'accord des deux parties (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 57157	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4621
<b>Date de décision</b> 20241003	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4086	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Renouvellement, Baux	<b>Mots clés</b> Refus de renouvellement, Manifestation de volonté du bailleur, Indemnité d'occupation, Force obligatoire du contrat, Extinction du contrat de bail, Expulsion, Échéance du terme, Clause de renouvellement, Bail à durée déterminée, Bail		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce examine les conditions de résiliation d'un bail à durée déterminée et d'expulsion du preneur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du contrat et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers.

L'appelant soutenait que la résiliation était irrégulière, faute pour le bailleur d'avoir respecté le préavis contractuel de deux mois pour le non-renouvellement et en l'absence de deux mois d'impayés justifiant une résiliation pour manquement. La cour d'appel de commerce relève que l'injonction de payer visait à la fois le défaut de paiement et la volonté du bailleur de ne pas renouveler le contrat à son terme.

Bien qu'elle écarte le grief du défaut de paiement, le preneur ayant justifié du règlement des loyers réclamés, la cour retient que le bail, étant à durée déterminée, prend fin par l'arrivée de son terme dès lors que l'une des parties a manifesté sa volonté de ne pas le reconduire. Elle précise qu'en l'absence de clause imposant au bailleur un préavis spécifique pour notifier son intention de ne pas renouveler, la manifestation de cette volonté dans l'injonction suffit à empêcher la tacite reconduction.

La cour fait en outre droit à la demande additionnelle du bailleur en paiement des loyers échus en cours d'instance, le preneur étant resté dans les lieux. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة دفاعها بتاريخ 15/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6467 الصادر بتاريخ 29/05/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 1086/8219/2024 والقاضي في الشكل: قبول الدعوى. وفي الموضوع: أداء شركة أ.س. لفائدة السيد عبد النبي (م.) مبلغ 39.000 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/11/2023 لغاية 30/04/2024 مع فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل المكترى عبارة عن بقعة أرضية الكائنة ب"أولاد سيدي عبد النبي الشلالات المحمدية" مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص أداء واجبات الكراء في حدود مبلغ 26.000 درهم وتحميل المدعى عليها الصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

في المقال الاستئنافي:

حيث انه تم تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 02/07/2024 وبادرت الى استئنافه بتاريخ 15/07/2024 أي داخل الاجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الطلب الإضافي:

حيث قدم الطلب وفقا لشكلياته القانونية مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد النبي (م.) تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/01/2024، والذي عرض فيه أنه يكرى للمدعى عليها بقعة أرضية عارية كائنة بأولاد سيدي عبد النبي الشلالات المحمدية مقابل مشاهرة 6500 درهم ، غير انها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ 2023/09/01 لغاية يومه وجب فيها مبلغ 32.500 درهم عن 5 أشهر ، مما اضطر معه العارض لإنذارها من أجل الأداء وأشعرها برغبته في إنهاء عقد الكراء لانتهاء مدته ، غير أن المدعى عليها لم تؤد و لم تقم بإفراغ العين المكراة بل هجرتها و تركت فيها بعض المتلاشيات ، ملتصا بالحكم بأداء المدعى عليها لفائدته مبلغ 32.500 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2023/10/01 لغاية 2024/02/29 مع إفراغها و من يقوم مقامها من البقعة الأرضية موضوع الكراء تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع معاينة نهائية عقد الكراء و الحكم بفسخه و الافراغ مع النفاذ المعجل و الصائر و أدلت بإنذار و محضر تبليغ ، صورة عقد كراء ، و نسخة منه .

وبناء على جواب المدعى عليها بجلسة 2024/03/20 عرضت فيه بواسطة نائبتها أن الإنذار و إن تضمن مدة 3 أشهر فإنه مبلغ في أول شهر نونبر الشهر الثالث مما يجعله قد تضمن شهرين فقط مما يتعين معه عدم اعتبار الشهر الثالث ، ما دام لم يتم استكماله ، و أن

الشهر يبتدئ في 16 من كل شهر ، فضلا عن أنها أدت واجبات شهر 9 بتاريخ 2023/09/26 عبر تحويل مالي قبل التوصل بالإندار ، وواجبات شهر أكتوبر داخل الأجل المحدد لها ، في 2023/11/14 ، مؤكدة أن قانون رقم 49-16 قد اشترط للإفراغ مدة 3 أشهر من الكراء ، مما يجعلها غير متماثلة ، ملتزمة برفض الطلب . و ادلت بتحويلين ماليين.

وبناء على تعقيب المدعي مع مقال إضافي مؤدى عنه بتاريخ 2024/04/22 عرض فيه بواسطة نائبه أن التحويلين المدلى بهما لا يمثلان قيمة واجبات الكراء ، فالأول يتعلق بواجبات استهلاك مادة الكهرباء ، والآخر يمثل أداء جزئيا لواجبات الكراء ، كما أن واجبات الكراء تبقى مستحقة بأول الشهر ، كما ان المدعى عليها متوقفة عن الأداء لغاية 2024/04/30 ، فضلا عن أن العارض قد أسس طلبه على انتهاء مدة عقد الكراء بحلول 2023/11/15 ، و أن المدعى عليها غادرت المحل دون تسليم المفاتيح ملتزمة في الطلب الأصلي الحكم وفقه ، و في الطلب الإضافي الحكم بأداء المدعى عليها لفائدته مبلغ 13.000 درهم واجبات كراء شهري مارس وأبريل 2024 مع الصائر.

وبناء على جواب المدعى عليها بجلسة 2024/05/22 عرضت فيه بواسطة نائبها أن المدعي لم يناقش تفاصيل التحويل المالي مما يجعله مقرا بها، مؤكدة ما سبق .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أنها تنعى على الحكم الابتدائي من جهة خرقه للقانون مع نقصان وفساد التعليل وعدم التطبيق السليم لمقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود على اعتبار أن محكمة الدرجة الأولى اعتبرت الفصل المذكور وطبقته على العارضة من جهة، فانه كان بالأحرى عليها أن تطبقها على المستأنف عليه من جهة أخرى مادام أنه لا يمكن تجزئ الحجة بين أطراف الدعوى ذلك أنه وبتفحص لمقتضيات العقد المطبق في النازلة سوف يتبين منه كونه قابل للتجديد، وأنه في حالة العكس التزم الطرف المستأنف عليه بمقتضى البند 6 منه بإشعار العارضة من أجل الإفراغ برسالة مضمونة مع اشعار بالتوصل في أجل شهرين قبل تاريخ الإفراغ وأنه و مادام حسب تعليل محكمة الدرجة الأولى التي قضت بتطبيق مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع ، فانه كان على الطرف المستأنف عليه اشعار العارضة بالإفراغ داخل أجل شهرين قبل تاريخ انتهاء العقد، اذا كان مبني على انتهاء العلاقة الكرائية، أما اذا كان مبني على عدم الأداء فان الطرف المستأنف عليه قد التزم ضمن البند 8 من نفس مقتضيات العقد على أن لا تقل مدة عدم الأداء عن شهرين وأنه وطالما أن محكمة الدرجة الأولى قد عللت حكمها بخصوص أداء واجبات الكراء أن العارضة قد أثبتت كونها أدت واجبات كراء شهري شتبر و أكتوبر عن سنة 2023، قبل تاريخ الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 2023/11/02 ، وبالتالي تكون المدة المشروطة بالعقد و الملتزم بها من طرف المستأنف عليه غير متوفرة في نازلة الحال، مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من افراغ لعدم توفر الشرط اللازم له طبقا لمقتضيات الفصل 692 المتعلق بفسخ العقد اليه أعلاه، و للقواعد العامة وكذا بطلان الإنذار الذي بني على مدة أقل من ذلك، والغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من افراغ مع التصدي بالحكم برفض الطلب مادام أن الطرف المكري قد ارتضى تطبيق مقتضيات البند 3 من الفصل 692 المتعلق بفسخ العقد المشروط بعدم الأداء لمدة شهرين و من جهة أخرى أنه وطالما أن المكري لم يشعر العارضة بالإفراغ لعدم رغبته في التجديد داخل أجل شهرين من تاريخ انتهاء العقد فان العقد جدد بصفة تلقائية مادام أنه لم يحترم شروط العقد الرابط ما بين الطرفين ومادام أن العقد شريعة المتعاقدين مما لا مجال معه للتحدث عن الإفراغ قبل احترام شروط العقد الملزمة للطرفين وليس لاحدهما فقط كما أنه وعلى افتراض جدلا أن العقد تم فسخه بتاريخ 2023/11/15، فانه يتعين رفض طلب المستحقات الكرائية بعد تاريخ الفسخ طالما أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال التحدث عن أداء الواجبات الكرائية بعد فسخ العقد وأن من شأن هذه المعطيات أن تجعل العلل التي تبنتها محكمة الدرجة الأولى غير مؤسسة وغير صائبة لذلك تلتزم العارضة بإلغاء الحكم المستأنف حاليا فيما قضى به لعدم قانونيته وبعد التصدي بالحكم برفض طلب فسخ العقد مع الإفراغ مع الأداء لانعدام ما يبرره ولعدم احترام المستأنف عليه لشروط العقد وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم وطي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب اضافي المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/09/2024 جاء في الاستئناف الاصيلي أن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا قانونيا وشاملا بما يعضد منطوقه وأن واقعة انعدام الأداء ثابتة لأن الطاعنة لم

تؤدي ولغاياته المستحقات الكرائية المترتبة بذمتها وان الوصل المدلى به من قبلها بخصوص أداء شهر أكتوبر 2023 يتضمن مبلغ 5.000,00 درهم وليس 6500,00 درهم مبلغ السومة الكرائية والمبلغ مخصص فقط لأداء ما ترتب بذمة الطاعنة من استهلاكها لمادة الكهرباء ولا يخص أداء واجبات الكراء كما ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين ينصب على قطعة أرضية فلاحية عارية اكرتها المستأنفة لاستعمالها كمرآب لآلياتها الخاصة بالحفر وكذا الشاحنات المعطلة وانه رغم المحاولات المتعددة مع المستأنف في شخص مديرها الا انه رفض الأداء وان العقد المبرم بين الطرفين عقد محدد المدة وبالتالي ينتهي بانتهاء مدته وان العارض قد اشعر المستأنفة بعدم رغبته في تجديد العقد وبذلك فإنه ينتهي بانتهاء مدته ان الحكم الابتدائي قد جاء معللا تعليلا شاملا وجامعا في رده على الدفوع التي تقدمت بها المستأنفة بخصوص عدم احترام مقتضيات قانون 19-49 وبخصوص الطلب الإضافي أن المستأنفة متوقفة عن أداء الوجيبة الكرائية في الأول من كل شهر دون تماطل او تأخير وفي حالة التأخير عن الأداء فمن حق المالك استرجاع بقعته دون قيد او شرط " وهذا المقتضى الأول من شروط العقد ، والتي التزمت بها المستأنفة وبالتالي فإن الوجيبة الكرائية تستحق في الأول من كل شهر وليس من 16 منه كما تزعم المستأنفة لأنها التزمت بذلك وعليه فإنه من حق العارض المطالبة بواجبات شهر شتنبر 2024 الحالة وبذلك فإن ذمة المستأنفة تبقى عامرة بمبلغ 32.500,00 درهم عن المدة من ماي 2024 الى غاية شتنبر 2024 وان حالة التماطل ثابتة في حق المستأنفة مما يستوجب الحكم عليها

بتعويض عن التماطل يحده العارض في مبلغ 5.000,00 درهم لذلك يلتمس العارض في الطلب الأصلي الحكم برد الاستئناف وبتأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الاضافي الحكم على المستأنفة شركة أ.س. بأدائها للعارض مبلغ 32.500,00 درهم تعويضا عن الواجبات الكرائية المستحقة عن الفترة المتراوحة بين مايو 2024 وشتنبر 2024 و مبلغ 5.000,00 درهم تعويضا عن التماطل وتحميل الطاعنة الصائر. وارقق المذكرة بصورة لنموذج "ج".

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 26/09/2024 جاء فيها أنه ليس هناك بالملف ما يفيد التزامها بأداء واجبات الكهرباء أما بخصوص الطلب الاضافي فيبقى منعدم الاساس طالما أنه لم يوجه لها انذارا بخصوصه مادام ان واجبات الكراء مطلوبة وليست محمولة لذلك تلتمس الحكم وفق ملتسماتها ورفض الطلب الاضافي وتحميل رافعه الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 26/09/2024 حضر دفاع المستأنفة وتسلم دفاع المستأنف عليه نسخة من المذكرة التأكيدية فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 03/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف خرق القانون ونقصان التعليل وعدم التطبيق السليم لمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع.

وحيث إن من جملة ما تمسكت به الطاعنة أن العقد الرابط بين الطرفين قابل للتجديد وأن الإشعار المتوصل به لم يحترم أجل الشهرين المتفق عليه بمقتضاه.

وحيث إن الثابت من محتويات الملف وخاصة عقد الكراء الرابط بين طرفي الدعوى بأنه لئن وقع الاتفاق بينهما على إمكانية فسخه من قبل المكتري شريطة إشعار المكتري بمقتضى رسالة مضمونة وذلك بشهرين قبل تاريخ الإفراغ كما خول للمكري وبمقتضى البند الثامن منه إلزام المكتري بالإفراغ في حالة عدم الأداء لمدة شهرين فقد تم التنصيص به على أن تجديد العقد مرهون بإرادة الطرفين وتراضيهما على تجديده.

وحيث إنه وبالرجوع إلى الإنذار الموجه للمستأنف يتبين أن المكتري قد أسسه على التماطل في أداء واجبات الكراء فضلا عن إبداء رغبته في إنهاء العقد وعدم تجديده.

وحيث لئن كان التماطل المؤسس عليه غير ثابت في حق المستأنف تبعا لبراء ذمته من الواجبات المطالب بها بمقتضاه فإنه بالرجوع

الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين يتضح بأنه عقد محدد المدة وأن تجديده رهين بإرادة طرفيه ولما كان ثابتا من خلال الإنذار الموجه للمكثري إبداء المكثري لرغبته في عدم تجديد هذا العقد وانهاؤه بانتهاء مدته وخلوه من شرط المدة لاشعار المكثري لأجل الافراغ يكون ما نحت اليه محكمة البداية من استجابة للطلب وتأسيسا على مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع مصادفا للصواب ولم تخالف أي مقتضى قانوني.

في الطلب الإضافي:

حيث إن الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الاصلي والتي يجوز المطالبة بها أمام محكمة الاستئناف طبقا للفصل 143 من ق.م.م.

وحيث ان المكثرية لم تنازع في استمرار استغلالها للعين المكراة مما يكون معه طلب أداء مقابل هذا الانتفاع مبررا ويتعين الاستجابة له. وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الاضافي.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه ما قدره 32.500,00 درهم عن واجبات الكراء عن الفترة المتراوحة ما بين فاتح ماي 2024 و متم شتنبر 2024 وتحميلها الصائر.