

# **Bail commercial : la renonciation du bailleur au bénéfice d'un congé ne se présume pas et doit être expresse (Cass. com. 2012)**

Identification			
<b>Ref</b> 52882	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 712
<b>Date de décision</b> 20120809	<b>N° de dossier</b> 2011/2/3/18	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Sous-location, Renouvellement du bail, Renonciation au congé, Refus de renouvellement, Mise en demeure de payer, Consentement du bailleur, Congé, Cassation, Caractère exprès de la renonciation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt qui, pour annuler un congé, retient que l'envoi par le bailleur d'une mise en demeure de payer les loyers, postérieurement à ce congé fondé sur un autre motif, vaut renonciation à celui-ci et emporte renouvellement du bail. En effet, la renonciation à un congé ne se présume pas et doit être expresse, de même que le renouvellement du contrat requiert le consentement du bailleur.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/7/1 في الملف 08/535 تحت رقم 10/3448 أن المطلوبة شركة " (ص.)" تقدمت بمقال مفاده أنها تكتري من المدعى عليها محلا يوجد (...) من أجل استغلاله كمحل صناعي وبتاريخ 06/12/20 توصلت منها بإنذار بالإخلاء بدعوى أنها تركت جزءا من المحل الذي تشغله إلى شركة

تسمى (ن. ع. ا.)، مما يعتبر كراء من الباطن يبرر فسخ عقد الكراء، وأن دعوى الصلح التي تقدمت بها انتهت بالفشل وأنها تنازع في الإنذار من حيث الشكل لعدم احترامه لمقتضيات الفصل 6 من ظهير 55/5/24 فهو لم يبلغ إلا بعد 3 أيام من انتهاء مدته فالعقد تجدد للمدة ما بين 03-10-23 و06-10-23 والمدعى عليها كان عليها أن تعمل على تبليغها الإنذار موضوع المنازعة خلال شهر ابريل 06 أي ستة أشهر قبل انتهاء مدته، وهو ما يجعل الإنذار المبلغ باطلا ويكون العقد متجددا لفترة لاحقة للفترة المنتهية في 06-10-23، ومن جهة فالإنذار خارق للفصل 522 من قانون المسطرة المدنية لأنه لم يوجه إلى مقرها الاجتماعي الوارد بالنموذج (ج) من السجل التجاري وإنما يتم توجيهه إلى عنوان آخر هو (...) ما يستدعي عدم قبول الإنذار واحتياطيا فإن العلاقة التي تربطها بشركة (ن. ع. ا.) هي علاقة مخابرة ليس إلا وهي قائمة منذ سنة 89 ولم تكن محل منازعة من طرف المالكة وهي التي كانت تؤدي الكراء للمدعى عليها بواسطة شيكات مسحوبة عليها منذ سنة 89 مما يدل على موافقتها على شغل هذه الأخيرة لجزء من المحل في إطار مخابرتها مع شركة (ص.) ملتزمة بالحكم ببطان الإنذار بالإخلاء والقول باستمرار مدة عقد الكراء إلى ما بعد التاريخ المبلغ فيه الإنذار لمدة جديدة واحتياطيا جدا الحكم لها بتعويض كامل نتيجة حرمانها من اصلها التجاري، وتعيين خبير من أجل تقدير مجموع تلك الأضرار وبعد جواب المدعى عليها شركة (ن. ع. ا.)، وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم في الطلب الاصلي برفضه وفي الطلبين المقابل والإضافي بإفراغ شركة (ص.) هي ومن يقوم مقامها من محل النزاع ورفض باقي الطلبات، استأنفته المحكوم عليها وسنديك التصفية، فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد ببطان الإنذار ورفض طلب الإفراغ بمقتضى قرارها المطلوب نقضه بعلة أساسية مفادها " أن المستأنف عليها كانت قد وجهت للمستأنفة شركة (ص.) إنذارا بأداء واجبات الكراء داخل أجل معين ومحدد في الإنذار تحت طائلة الإفراغ فإن ذلك يعتبر تنازلا وتراجعا منها عن الإنذار موضوع الدعوى الحالية ومبادرة المستأنفة بأداء واجبات الكراء داخل الأجل المحدد في الإنذار يعتبر استجابة منها للشرط المقترح من طرف المكري لتجديد عقد الكراء ولما كان عقد الكراء قد تجدد باستجابة المكري للشرط المقترح فإنه لم يبق من السائغ الحكم بإفراغ المستأنفة من العين المكراة.

حيث تنعى الطاعنة على القرار في الوسيلة الثانية تحريف الوقائع وفساد التعليل ذلك أنه بالرجوع إلى التعليل الوارد بالقرار (المذكور أعلاه) والذي على أساسه تم إلغاء الحكم القاضي بالإفراغ نجد أنه تعليل فاسد وتحريف لوقائع النازلة، باعتبار أن موضوع الإنذار الثاني يتعلق بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المطلوبة باعتبار أن هذه الأخيرة مازالت تستغل المحل ولا دليل على افراغها له، أما موضوع الإنذار الأول فيتعلق بالكراء من الباطن، وبالتالي فكل إنذار مستقل بذاته ومختلف موضوعا وجوهرا، فالإنذار بالإفراغ الذي ينظمه ظهير 55-5-24 لا يعتبر في حد ذاته إجراء شكليا بل تصرفا قانونيا يترتب عنه وضع حد لعقد الكراء، مما يعرض القرار للنقض.

حيث انه لما كان الثابت لقضاة الموضوع من الإنذار موضوع النزاع المحرر بتاريخ 06-12-12 والمبلغ للمكترية بتاريخ 06-12-20 سابق على الإنذار بالإخلاء الموجه لنفس المكترية بناء على سبب مختلف عن الأول يتعلق بأداء واجبات الكراء فإن هذا الأخير لا يعتبر تراجعا أو تنازلا عن الأول باعتبار أن التنازل يجب ان يكون صريحا، كما أن القول بتجديد العقد يقتضي موافقة المكري على التجديد، ومحكمة الاستئناف التي اعتبرت أن توجيه انذار ثان لاحق للأول يعتبر تنازلا وتراجعا عن هذا الأخير، والاستجابة لسببه تجديدا لعقد الكراء، دون وجود تنازل صريح من المكري وموافقة من هذا الأخير على تجديد العقد، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا موازيا لانعدامه جعلته عرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قررت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة المصاريف.