

**Bail commercial : l'envoi d'un  
second commandement de payer  
au preneur ne vaut pas  
renonciation du bailleur aux  
effets du premier  
commandement ayant mis fin au  
contrat (Cass. com. 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 44793	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 532/2
<b>Date de décision</b> 20201203	<b>N° de dossier</b> 2017/2/3/811	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Renonciation, Rejet, Loyers impayés, Extinction du bail, Effets de la mise en demeure, Défaut de paiement, Dahir du 24 mai 1955, Commandement de payer, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Dès lors qu'un premier commandement de payer visant des loyers impayés et de quitter les lieux a mis fin au contrat de bail commercial, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que la notification ultérieure d'un second commandement, visant la même période de loyers, ne constitue pas une renonciation du bailleur aux effets du premier. Ayant ainsi caractérisé que la résiliation du bail était acquise, la cour d'appel justifie légalement sa décision de considérer le preneur en situation de défaut de paiement et de confirmer son expulsion.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/532، المؤرخ في 2020/12/03، ملف تجاري عدد 2017/2/3/811

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/02/09 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ مبارك (م.) الرامي إلى نقض

القرار رقم 5606 الصادر بتاريخ 2016/10/19 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2016/8206/4601.

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 : 2020/11/12.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/12/03.

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

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

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ، أن المطلوبة سعاد (ع.) تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه أن الطالب لحسن (م.) يكتري منها المحل التجاري الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 850 درهم وأنه توقف عن أداء الكراء من 2008/02/01 الى 2008/09/01 وواجب النظافة من 2003/09/01 الى 2008/09/01 فوجهت إليه إنذار بالأداء والإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 بقي بدون جدوى والتمست الحكم عليه بأدائه لها مبلغ 6800 درهم و واجب الكراء و 5.000 درهم و واجب النظافة وتعويضاً عن التماطل قدره 2.500 درهم وإفراغه المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية ، وفتح لهذا المقال ملف رقم 2009/3151 ، وتقدم المدعى عليه بمقال افتتاحي أمام نفس المحكمة عرض فيه انه توصل من المدعية بإنذار بالأداء والإفراغ بتاريخ 2008/09/10 وباشر دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه وأنه بموجب هذه الدعوى ينازع في الإنذار وسببه ، باعتبار ان العلاقة الكرائية بشأن المحل موضوع الدعوى كانت تربطه بالمرحوم عبد الرحمان (ع.) وان المدعية باعثة الإنذار لم تثبت صفتها كمالكة للعقار أو من احد ورثة المكري الأصلي وأن السومة الكرائية شاملة لواجب النظافة حسب الثابت من وصل الكراء المتعلق بشهر يناير 2008 ، كما قام بعرض الكراء على أرملة المكري الهالك وبعد رفضها أودع بصندوق المحكمة و واجب كراء المدة من 2008/02/01 الى متم ماي 2008 ومبلغ 3.400 درهم كراء من 2008/06/01 الى 2008/09/30 لفائدة ورثة عبد الرحمان (ع.) بعد رفض المدعية قبض الكراء كما قام بعرض وإيداع كراء المدة اللاحقة الى غاية متم يناير 2009 والتمس الحكم ببطلان الإنذار لعدم جدية السبب واحتياطياً إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل ، وفتح لهذا المقال ملف عدد 2009/3608 ، وبعد ضم المقالين والتعقيب والرد ، صدر حكم بأداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 6.800 و واجب كراء المدة من 2008/02/01 الى 2008/09/01 ومبلغ 5.100 درهم و واجب النظافة من 2003/09/01 الى 2008/09/01 وتعويض عن التماطل قدره 1.000 درهم وإفراغه المحل التجاري موضوع الدعوى ورفض باقي الطلبات بما فيها طلب المدعى عليه ، ألغته محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2011/05/12 في الملفين المضمومين 2009/3151 و 2009/3608 وحكمت من جديد برفض طلبي التعويض عن التماطل والإفراغ وتأييده في الباقي وببطلان الإنذار، تم نقضه من طرف محكمة النقض بموجب قرارها عدد 818 الصادر بتاريخ 2012/09/13 وبعد الإحالة صدر قرار عدد 2013/3083 بتاريخ 2013/06/05 بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض طلبي التعويض عن التماطل والإفراغ وتأييده في الباقي وببطلان الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 2008/09/10 ، طعن في المدعية من جديد بالنقض فتم نقضه بموجب قرار محكمة النقض عدد 2/296 الصادر بتاريخ 2016/06/16 في الملف التجاري عدد 2013/2/3/1548 لعل " أن الطالبة سبق لها أن وجهت إنذارا للمطلوب من أجل أداء كراء المدة من 2008/02/01 الى 2008/09/01 تم اللجوء بشأنه إلى قاضي الصلح وتم تقديم دعوى المنازعة في الإنذار ودعوى المصادقة عليه وعبرت الطالبة صراحة عن رفضها تجديد عقد الكراء وبالتالي يكون العقد قد انتهى بإرادتها ولم يكن بوسعها بعث إنذار جديد بالأداء والإفراغ في إطار نفس العقد مبني على عدم أداء كراء المدة من 2008/02/01 الى 2013/05/30 وان القرار المطعون فيه لما علل ما انتهى اليه >

حيث ينعى الطاعن على المحكمة في وسائله مجتمعة خرق الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية والفصول 254 و 255 و 277 و 240 من ق ل ع ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن محكمة النقض في قرارها رقم 2/296 عللت قرارها بان محكمة الاستئناف التجارية لم تبين من أين استخلصت عدول وتراجع الطالبة عن الإنذار رغم الآثار الناتجة عنه ، أي البحث في موجبات العدول عن الإنذار الأول من عدمه، الا ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تتقيد بذلك واعتبرت أن محكمة النقض حسمت في واقعة أن توصل المكتري بإنذار ثاني لا يعتبر تنازلا عن الإنذار الأول الأمر الذي أنهى العلاقة الكرائية ، في حين أن محكمة النقض لم تحسم في ذلك ولم تجزم بأن الإنذار الثاني لا يعتبر تنازلا عن الإنذار الأول فخرقت بذلك مقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية وعرضت قرارها للنقض . كما أن المحكمة عللت قرارها بان الطاعن توصل بالإنذار ولم يعرض الكراء على من له الصفة وربتت عن ذلك ثبوت التماطل في حقه ، والحال أن الطاعن وان عرض واجبات الكراء على ورثة عبد الرحمان (ع.) فان الذي رفض تسلم الكراء حسب الثابت من محضر عرض الكراء هو المطلوبة السيدة سعاد (ع.) شخصيا بدعوى انها لا تتوفر على وكالة لقبض الكراء بالنيابة عن باقي الورثة مع أن هذه الأخيرة هي وارثة وموصى لها بالثلث أي مالكة لثلاثة أرباع العقار المشاع وبالتالي لها الحق في قبض الكراء دون حاجة الى توكيل من باقي الورثة وبذلك يكون الطاعن قد عرض الكراء في اجله على من له الصفة في قبض الكراء عرضا حقيقيا وفق شروط مقتضيات الفصلين 277 و 279 من قانون الالتزامات والعقود فيكون التماطل غير ثابت في حقه ، فضلا عن أن الإنذار الموجه للمكتري في إطار ظهير 24 ماي 1955 هو من التصرفات القانونية ، وان المكري الذي أقدم على توجيه إنذار ثاني للمكتري بعد ما وجه اليه إنذارا أولا ، يتضمن نفس مضامين الإنذار الأول وأجلا جديدا للوفاء هو بمثابة منح فرصة جديدة للمدين من اجل التحلل من التزاماته وهي إمكانية يمكن أن يقوم بها الدائن لفائدة المدين ويبقى الإنذار الثاني صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية ملزما للمطلوبة ويبقى هو المعتمد به في استخلاص التماطل من عدمه ، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تأخذ بما ذكر ولم تعتد بالعرض والإيداع الذي تم للمطلوبة التي لها الصفة في قبض الكراء باعتبارها من الورثة ، كما أن الوصل الصادر عن أحد الورثة في حالة تعددهم لا يعني حصر العلاقة الكرائية بين من وقع الوصل وبين المكتري وإخراج باقي الورثة وعليه يبقى عرض الكراء على كل الورثة عرضا صحيحا وقانونيا ، فأتى قرارها على هذا النحو خارقا للمقتضيات المحتج بها وناقص التعليل المعتمد بمثابة انعدامه عرضة للنقض.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها بما مضمونه<sup>111</sup> أنه بخصوص منازعة المكتري في العلاقة الكرائية فان قرار محكمة النقض تحت عدد 818 حسم في هذه النقطة واعتبر أن العلاقة الكرائية قائمة بين طرفي الدعوى من خلال وصلي كراء يفيدان أداء المستأنف (الطاعن) للمستأنف عليها (المطلوبة) واجبات الكراء بسومة شهرية قدرها 850 درهم عن شهري أكتوبر 2006 ويناير 2008 والحاملين لتوقيع هذه الأخيرة مما يفيد قيام علاقة كرائية بين الطرفين ابتداء من أكتوبر 2006، وان الدفع بكون المكري تنازلت عن الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 2008/09/10 موضوع دعوى المصادقة بعدما توصل منها بإنذار ثاني لاحق بالإفراغ في غير محله وغير مؤسس لان الإنذار الثاني جاء بعد أن تم إنهاء عقد الكراء بمقتضى الإنذار الأول وان هذه النقطة حسمت فيها أيضا محكمة النقض من خلال قرارها الثاني الصادر بتاريخ 2016/06/16 التي اعتبرت فيه ان توصل المكتري بإنذار ثاني لا يعتبر تنازلا عن الإنذار الأول الذي أنهى العلاقة الكرائية بين الطرفين .... " وهو تعليل سائغ ومطابق لمستندات الملف خاصة القرارين السابقين الصادرين عن محكمة النقض ، الأول تحت عدد 818 بتاريخ 2012/09/13 الذي حسم في طرفي عقد الكراء والعروض التي استدلت بها الطاعن لنفي التماطل عنه ، واعتبر أن العلاقة الكرائية قائمة وثابتة بين طرفي النزاع من خلال وصلي كراء شهري أكتوبر 2006 ويناير 2008 وأن العروض العينية المقامة من طرف الطاعن تمت لفائدة ورثة عبد الرحمان (ع.) وليس لفائدة المطلوبة في النقض التي ليست من جملة الورثة بل موصى لها فقط ، والقرار الثاني تحت عدد 2/296 بتاريخ 2016/06/16 الذي اعتبر في تعليقه أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين انتهى بموجب الإنذار الأول الذي توصل به الطاعن المتعلق بأداء كراء المدة من 2008/02/01 الى 2008/09/01 تحت طائلة الإفراغ والذي سلك بشأنه دعوى الصلح ودعوى المنازعة في سببه ودعوى المصادقة عليه ، مضيفا بأن المطلوبة لم تكن في حاجة لتوجيه إنذار ثاني يتعلق بأداء كراء نفس المدة ، وبذلك فان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت الطاعن مامل في أداء الكراء بعدما تبين أن العروض العينية المحتج بها تمت لغير ذي صفة وقضت بتأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به من إفراغ تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبرير ما انتهت اليه ولم تخرق مقتضيات الفصول المحتج بها وكان ما بالوسائل مجتمعة غير مؤسس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.