

**Bail commercial -
Renouvellement - L'envoi de
congés ultérieurs par le bailleur
ne vaut ni renonciation au congé
initial ni offre de renouvellement
du bail (Cass. com. 2016)**

Identification			
Ref 53254	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 161/3
Date de décision 20160413	N° de dossier 2015/3/3/542	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Renouvellement du bail, Renonciation, Rejet, Procédure de conciliation, Offre de renouvellement, Notification au greffe, Notification, Domiciliation de l'avocat, Congés successifs, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

En vertu du dahir du 24 mai 1955, le renouvellement d'un bail commercial ne peut résulter que d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire. Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour prononcer la résiliation du bail, retient que l'envoi par le bailleur de congés successifs ne vaut ni renonciation au congé initial ni offre de renouvellement, en l'absence d'une manifestation de volonté expresse en ce sens de la part du bailleur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعي مدني (ع.) تقدم بمقال عرض فيه انه يكرى للمدعى عليه عبد الحق (م.) محلا تجاريا بمشاهرة قدرها 2000,00 درهما عل أساس استغلاله لإصلاح الأفرنة إلا انه قام بتغيير النشاط وأصبح يمارس فيه مهنة الحدادة مخالفا ما تم الاتفاق عليه فوجه له إنذارا في إطار ظهير 24-5-1955 توصل به بتاريخ 18-04-2012 ولم يسلك مسطرة الصلح

؛ والتمس الحكم بفسخ عقد الكراء المؤرخ في 13-03-2009 وإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن (...), هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم.. وأجاب المدعى عليه بكون القانون الواجب التطبيق هو ظهير 1980 وليس ظهير 1955 وبكونه لم يغير نشاطه المهني ملتصقا بعدم قبول الطلب واحتياطيا التصريح بعدم الاختصاص .. وبعد إدلاء النيابة العامة بملتمساتها وصدور حكم قضى باختصاص المحكمة التجارية للبت في الدعوى, قضت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بفسخ عقد الكراء المؤرخ في 13-03-2009 وإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل المدعى فيه وبرفض باقي الطلبات . بحكم استأنفه المحكوم عليه , فأردته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض .

حيث ينعى الطالب على القرار خرق قاعدة مسطرية أضر بمصالحه و المتخذة من خرق الفصل 345 من ق م م : بدعوى أن وقائعه لم تتضمن ما إذا كان المستشار المقرر والذي هو نفسه رئيس الهيئة , قام فعلا بوضع تقريره في النازلة أم لا حتى يتسنى معرفة ما إذا كان قد تلا تقريره أم أعفى نفسه من تلاوته و بذلك فالقرار المطعون فيه تجاوز مقتضيات الفصل 345 من ق م م / مما وجب معه نقضه .

لكن, حيث إن الفصل 345 من ق م م الذي يحدد البيانات التي يجب التنصيص عليها في قرارات محاكم الاستئناف, ليس فيه أي مقتضى يلزم المحكمة بتضمين وقائع القرارات التي تصدرها كون المستشار المقرر قد وضع تقريره, وكل ما ورد فيه بهذا الخصوص هو الإشارة عند الاقتضاء الى " انه وقعت تلاوة التقرير من عدمه وهو البيان الذي أشار اليه القرار المطعون فيه بديباجته, وبذلك لم يخرق الفصل 345 المحتج بخرقه و الوسيلة على غير أساس .

- في شأن الوسيلة الثانية :

حيث ينعى الطالب على القرار خرق مقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 بدعوى أن ما علته به المحكمة من كون المقال الرامي إلى الصلح المؤرخ في 29-11-2012 مقدم الى جهة غير مختصة والحال أن ذلك تعليل غير صحيح لأنه بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 27 من الظهير المذكور والذي يعطي للمكثري العازم على المنازعة في الأسباب التي يستند عليها المكثري لإفراغ المكان أو لرفض تجديد العقدة و إما المطالبة بأحد التعويضات المنصوص عليها في الجزء الثالث من هذا الظهير أو كونه لا يقبل بالشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة , يجب رفع النازلة الى رئيس المحكمة الابتدائية للمكان الموجود فيه الملك ... وهذا ما سلكه العارض محترما بذلك ما جاء في الفصل المذكور أي انه توجه بطلب الصلح إلى رئيس المحكمة الابتدائية حيث يوجد داخل دائرة نفوذه المحل موضوع النزاع وبالتالي فما جاء من تعليل بالقرار يناقض ما هو منصوص عليه في الفصل 27 المذكور .

لكن , حيث أن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه والقول بعدم سلوك الطالب مسطرة الصلح بشأن الإنذار موضوع الدعوى لم تأت بالتعليل المنتقد بالوسيلة وحده , وإنما أوردت تعليلا آخر جاء فيه {{ حيث لئن سلك المستأنف مسطرة الصلح بخصوص إنذارات لاحقة, فان الإنذار موضوع النزاع والذي رفض التوصل به والثابت من محضر الرفض المؤرخ في 09-04-2012 لم يسلك بشأنه المسطرة المذكورة و صدر بشأنها مقرر صادر عن قاضي الصلح .. }} ؛ وهو تعليل غير منتقد وكاف لإقامة القرار, وما جاء في التعليل المنتقد من كون " المقال الرامي إلى الصلح المؤرخ في 29-11-2012 مقدم إلى جهة غير مختصة " يعتبر تزييدا يستقيم القرار بدونه , والقرار بذلك لم يخرق الفصل 27 المحتج بخرقه والوسيلة على غير أساس.

- في شأن الوسيلة الثالثة :

حيث ينعى الطالب على القرار خرق الفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955 بدعوى أن ما علل به من كون "سبب الإنذار هو عدم أداء الكراء وكل إنذار موجه بتاريخ مختلف له استقلالته حتى و إن اتحد السبب وأن توجيه إنذارات لاحقة لا تعتبر بمثابة رغبة من طرف المكثري من أجل تجديد عقد الكراء إلا في الحالة التي يكون فيها هذا الأخير قد تنازل بصفة صريحة عن الإنذار أو مطالبة المكثري للمكثري بواسطة إنذار لاحق للإنذار موضوع النزاع .. " ؛ والحال انه تعليل لا يتماشى ومقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955 لأنه بالرجوع إلى أسباب الإنذار الأول التي اعتمدها المطلوب سيتبين أنها نفس الأسباب التي اعتمدها في الإنذارات اللاحقة ثم انه لم يحترم المدة المنصوص عليها في الفصل المذكور وهي ستة أشهر التي تفصل بين طلب الإفراغ و تاريخ نهاية العقد المبرم بين الطرفين وهي المدة

التي لم يحترمها المطلوب . كما أن الإنذارات اللاحقة للإنذار الأول تعتبر إقراراً من طرف المطلوب بكونه جدد العقد مع العارض وإلا ما الفائدة التي كان يروم ورائها من توجيه تلك الإنذارات للعارض، والقرار المطعون فيه لم يأخذ بتلك الوسائل المثارة من طرف العارض خلال مرحلة الاستئناف وبذلك يكون قد تجاوز مقتضيات الفصل 6 من الظهير المذكور مما ينبغي معه نقضه .

لكن حيث أن ما كان معروضاً على محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه هو طلب فسخ عقد الكراء وإفراغ الطالب من المحل المكترى وليس طلب تجديد عقد الكراء الذي محله سلوك مسطرة التوفيق داخل الاجل المقرر في ظهير 1955 . والمحكمة حين ردت دفع الطالب بتجديد عقد الكراء بعلّة توجيه المكري له انذارت لاحقة على الانذار موضوع الدعوى الحالية بتعليلها الذي جاء فيه " ... كما أن سبب الانذار هو عدم أداء الكراء وكل انذار موجه بتاريخ مختلف له استقلالية حتى وإن اتحد السبب كان توجيه إنذارت لاحقة لا تعتبر بمثابة رغبة من طرف المكري من أجل تجديد عقد الكراء إلا في الحالة التي يكون فيها هذا الأخير قد تنازل صراحة عن الإنذار موضوع النزاع موجه له في إطار ظهير 1955/05/24 بتحديد العقد بشروط جديدة " وهو تعليل سليم ما دام أن التجديد في إطار ظهير 1955 لا يكون إلا باتفاق الطرفين أو بصدور مقرر قضائي يقضي به والطالب لم يثبت واقعة التجديد وأن مجرد توجيه إنذار على إنذار لا يعتبر تجديداً للعقد وبخصوص ما ورد في الوسيلة من عدم احترام المطلوب لمدة 06 أشهر المنصوص عليها في الفصل 6 من الظهير فلم يسبق للطالب التمسك به وتعتبر اثاره جديدة لا تقبل لأول مرة أمام محكمة النقض . والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، فيما ذهبت إليه لم تخرق الفصل 6 المحتج بخرقه والوسيلة على غير أساس عدا ما أثير لأول مرة فهو غير مقبول.

- في شأن الوسيلة الرابعة :

حيث يعيب الطالب على القرار خرق الفصل 36 من ق م م : بدعوى أنه جاء في الفقرة الأخيرة من وقائع القرار المطعون فيه ان نائب العارض اشعر بواسطة كتابة الضبط بالمذكرة المدلى بها من طرف المطلوب ؛ والحال انه ليس بالملف شهادة التسليم المتعلقة باستدعاء رئيس كتابة الضبط و هذا المنحى فيه تجاوز للفصل 36 المذكور وبذلك يكون القرار المطعون فيه خرق حق الدفاع بعدم تمكينه من الجواب على مذكرة الخصم مما يتعين نقضه .

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه والتي تبين لها من خلال وثائق الملف أن دفاع الطالب في المرحلة الاستئنافية والذي لا يوجد عنوانه المهني ضمن نفوذ محكمة الاستئناف العادية المنظمة للدوائر الاستئنافية وأنه لم يحدد محلاً للمخاطبة معه وقامت بتبليغه بالمذكرة الجوابية بكتابة الضبط طبقاً لما ينص عليه الفصل 330 من ق م م حسب ما هو ثابت من شهادة التسليم المدرجة بملف القضية وبذلك تكون المحكمة قد طبقت صحيح النصوص القانونية ولم تخرق مقتضيات الفصل 36 من ق.م.م مادام أن التبليغ وجه لكتابة الضبط وليس للطاعن والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب المصاريف .