

**Reconduction tacite du bail : le silence du preneur face à une offre de renouvellement après l'échéance du terme vaut acceptation et fait obstacle à l'expulsion (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71886	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1578
<b>Date de décision</b> 20190410	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/1243	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Renouvellement, Baux		<b>Mots clés</b> Silence du preneur, Rejet de la demande, Reconduction tacite, Offre de renouvellement, Maintien en possession du preneur, Expiration du terme, Demande d'expulsion, Bail à durée déterminée, Bail, Acceptation tacite	
<b>Base légale</b> Article(s) : 675 - 687 - 689 - 690 - 692 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que la notification adressée par un bailleur à son preneur après l'échéance du terme, l'invitant à renouveler le bail, s'analyse non comme un congé mais comme une offre de renouvellement dont le silence du preneur vaut acceptation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion du bailleur, considérant que le bail à durée déterminée avait pris fin. L'appelante soutenait que la notification litigieuse, loin de valoir congé, constituait une proposition de reconduction du bail, tacitement acceptée par son maintien dans les lieux. La cour relève que la lettre du bailleur ne manifestait aucune volonté claire et non équivoque de mettre fin à la relation contractuelle, mais invitait au contraire expressément le preneur à renouveler le contrat. Elle juge qu'en l'absence de refus explicite du preneur dans le délai imparti par la notification, son silence constitue une présomption d'acceptation, entraînant le renouvellement du bail aux mêmes conditions. Au visa de l'article 689 du dahir formant code des obligations et des contrats, la cour ajoute que le maintien du preneur dans les lieux après l'échéance du terme initial avait déjà opéré une reconduction tacite, la notification de renouvellement ayant été adressée au cours de la nouvelle période locative. Dès lors, en l'absence de tout manquement contractuel imputable au preneur, la cour infirme le jugement et déclare la demande d'expulsion irrecevable.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

بناء على مقال الطاعن بالاستئناف والذي تقدمت به المستأنفة حبيبة (أ.) بتاريخ 21/01/2019 بواسطة محامها مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/11/2018 تحت عدد 4307 في الملف التجاري رقم 1966/8207/2018 والذي قضى في الشكل بقبول المقالات الاصلية والمقابل والاصلاحيين. وفي الموضوع: في الطلب الاصلية بإفراغ المدعى عليها حبيبة (أ.) من المحل التجاري الكائن بدوار [العنوان] تماره هي ومن يقوم مقامها ولو بإذنها وبتمويلها المصاريف وبرفض باقي الطلب ، وفي الطلب المقابل برفضه وبتمويل رافعه مصاريفه.

وحيث انه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف كما ان مقال الطعن بالاستئناف قدم مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبية قانونا، فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن الحسين (م.) (المستأنف عليه حاليا) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/05/2018 والمقال الاصلاحى المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/10/2018 يعرض فيهما أنه أكرى للمدعى عليها المحل الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 2000 درهم، وأن مدة العقد انتهت بتاريخ 4/12/2017، وقد وجه لها إنذارا لكنها لم تتمكن من محله، ملتصقا بالحكم بإفراغ المدعى عليه للمحل التجاري الكائن بدوار [العنوان] تماره هو او من يقوم مقامه او بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل والبت في الصائر وفق القانون، مرفقا مقاله بصورة طبق الاصل لعقد كراء، صورة لطلب تبليغ رسالة بتجديد عقد كراء وصورة لعقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مقابل ، و المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها والمؤداة عنها الرسوم القضائية بتاريخ 3/7/2018 والمقال الإصلاحي المؤدى عنه بتاريخ 16/10/2018، جاء فيهما ان الانذار المؤسس عليه الطلب مخالف لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49-16 سواء سببا وأجلا، ملتصقة برفض الطلب الاصلية وفي الطلب المقابل الحكم بتعويض مسبق قيمته 5000 درهم والحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض النهائي عن قيمة الاصل التجاري بجميع عناصره والاضرار التي ستننتج عن انتهاء العلاقة الكرائية مع حفظ حقها في الادلاء بمستنتاجاتها الختامية على ضوء ذلك، مع النفاذ المعجل وتمويل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعى بواسطة نائبه بجلسة 18/09/2018، جاء فيها أن الدعوى مؤسسة على انتهاء مدة العقد، وأنه سلك المساطر القانونية لتفادي افراغ الدعوى ليها من المحل فوجه لها انذارا من أجل التعبير عن ارادتها في تجديد العقد بشروط جديدة او فسخه لكنها لم تجب، وان المدة الكرائية لا تتجاوز سنة ولا تخول لصاحبها أي تعويض عن الأصل التجاري.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 30/10/2018، تقرر فيها حجز الملف للمداولة لجلسة 13/11/2018 مددت لجلسة 27/11/2018.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المشار اليه أعلاه والذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع ، جاء في اسباب الطعن بالاستئناف ، ان الحكم لم يرتكز على اساس سليم وبه ضعف التعليل الموازي لانعدامه ، لأنها لم تناقش الوثائق وخاصة طلب المستأنف عليه الموجه اليها، يلتمس من خلاله تجديد العقد . وبان الانذار المذكور ذليل قاطع على أن عقد الكراء بين الطرفين قد تجدد بناء على رغبة المستأنف عليه في استمرارها في المحل ، شريطة تجديد العقد بشروط جديدة غير التي في العقد الأول، وليس افراغها من المحل المكترى لها . وبأن طلب تجديد العقد قدم من المستأنف عليه بعد انتهاء مدة العقد الاول وليس قبله. ملتزمة لكل ذلك في الشكل بقبول المقال وفي الجوهر بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي اساسا الحكم برفض الطلب واحتياطيا الحكم باجراء خبرة مع حفظ حقها في الادلاء بمستنتاجاتها على ضوءها وتحميل المستأنف عليه الصائر. و أرفقت المقال بنسخة الحكم المطعون فيه .

وبناء على جواب المستأنف عليه بمذكرة جاء فيها أنه يسند النظر للمحكمة لمراقبة شكليات مقال الاستئناف ومن حيث الموضوع انه على خلاف ما جاء بمقال الطعن فإن عقد الكراء ابرم لمدة سنة واحدة من 5/12/2016 الى 4/12/2017 حسب عقد الكراء ، وانها التزمت بتسليمه المفاتيح بمجرد انتهاء مدة العقد دون أي قيد أو شرط، وأن من التزم بشيء لزمه، وأنها لا تستفيد من مقتضيات قانون 49.16 لأن المادة 4 اشترطت الانتفاع بالمحل لمدة سنتين على الاقل ، وهو المنتفي في نازلة الحال وبالتالي فالحكم الابتدائي صادف الصواب وعلل تعليله سليما، ملتصقا لكل ذلك رد دفوعاتها وبعد التصدي الحكم بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 03/04/2019 بحيث تبت توصل نائب المستأنفة بكتابة ضبط هذه المحكمة، كما حضر نائب المستأنف عليه وأكد جوابه، وبذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تروم مطالب المستأنفة الى ما هو مسطر أعلاه.

وحيث تمسكت المستأنفة في مقال طعنها بأن رسالة الإشعار ، أساس الدعوى، انما ترمي لتجديد العقد وليس الى عدم التجديد والإفراغ، كما أن الرسالة وجهت لها بعد انتهاء مدة العقد وليس قبله.

حقا، حيث إنه بالرجوع لرسالة الاشعار أساس الدعوى، يتضح للمحكمة بأنها مجرد طلب ودعوة للمكترية الى تجديد عقد الكراء ، ولم تشر الرسالة المذكورة الى عدم رغبة المكري الصريحة في انهاء عقد الكراء وعدم التجديد ، وإنما هو دعوة للتجديد، وبما أن المكري لم يتوصل بجواب سلبي بالرفض الصريح ، كما جاء بالرسالة خلال أجل 15 يوما من التوصل بالاشعار، يرمي لرغبة المكترية في الفسخ وعدم التجديد ، كرد مباشر على الدعوة المذكورة، فان السكوت عن الجواب ، انما يعد قرينة على الموافقة على تجديد العقد وبنفس شروطه ، بذليل ان رسالة الدعوة للتجديد لم تتضمن أي شروط جديدة وجب المجادلة فيها تحت طائلة عدم التجديد في حالة عدم الاستجابة بقبولها داخل المدة المدونة بنص الاشعار بالتجديد .

وحيث إنه حسب المادة 689 من ق.ل.ع ، فإن عقد الكراء إذا ابرم لمدة محددة ، تم انتهت وظل المكترى واضعا يده على العين ، فإن العقد يتجدد بنفس الشروط وبنفس المدة، والحال أنه على خلاف ما علل به الحكم المستأنف فإن عقد الكراء وان انتهت مدته بتاريخ 4/12/2017، إلا أن الرسالة الرامية للتجديد ارسلت خلال بداية سريان المدة الجديدة ، إذ توصلت بها يوم 25/1/2018.

وحيث إن كلمة ظل المشار اليها بالفصل 689 من ق.ل.ع تفيد أنه يجب توجيه انذار قبل بداية المدة الجديدة وهو ما تؤكد كذلك المادة 690 من نفس القانون .

وحيث ان المستأنف عليه لم يدل للمحكمة بتوصله بجواب صريح من المكترية برفض التجديد .

وحيث إنه أمام عدم ثبوت اخلال المكترية بأحد الالتزامات الملقاة على عاتقها بمقتضى العقد والموجبة لفسخ العقد في اطار القواعد

العامّة عملاً بالفصل 692 من ق.ل.ع، يتعين لذلك القول بصحة ما نعتّه المستأنفة على الحكم المستأنف والذي جانب الصواب عندما علل حكمه على مقتضيات المادتين 675 و687 من ق.ل.ع، ذون الالتفات لطبيعة الرسالة أساس الخصومة ، وهي رسالة بها دعوة صريحة للمكري لتجديد العقد وليس الى فسخه، وبأن الاعراض عن الجواب قرينة على قبول التجديد وبنفس شروط العقد الاول لخلو الرسالة الرامية للدعوة للتجديد لأي شروط جديدة وجب المجادلة فيها بقبولها او رفضها.

وحيث بناء عليه يتعين الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من ا فراغ المستأنفة من المحل موضوع الدعوى والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنياً أنتهايا ، و حضوريا

في الشكل:

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ المستأنفة من المحل موضوع الدعوى والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك، وتأييده في الباقي مع تحميل المستأنف عليه الصائر.