

**Action en paiement de loyers
commerciaux : Un jugement
d'expulsion antérieur ne
constitue pas un acte interruptif
de la prescription quinquennale
(CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60763	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2622
Date de décision 20230413	N° de dossier 2022/8206/5153	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Restitution des clés, Prescription quinquennale, Obligation de paiement, Maintien dans les lieux du preneur, Loyers impayés, Jugement d'expulsion, Interruption de la prescription, Bail commercial, Aveu judiciaire, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et condamnant le preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'interruption de la prescription et la preuve de la libération des lieux. L'appelant soulevait la prescription quinquennale de la créance de loyers et l'extinction de la relation contractuelle par l'effet d'une décision de justice antérieure. La cour retient qu'une précédente décision d'appel statuant sur la seule expulsion, et non sur le paiement des loyers, n'a pas eu pour effet d'interrompre le délai de prescription au sens de l'article 381 du code des obligations et des contrats. Elle écarte en revanche le moyen tiré de la fin du bail, considérant que les démarches judiciaires antérieures du preneur pour obtenir le rétablissement de l'eau constituent un aveu judiciaire de son maintien dans les lieux. La cour ajoute qu'à défaut pour le preneur d'avoir procédé à une offre réelle suivie d'une consignation des clés, sa simple allégation de restitution est inopérante. L'appel incident du bailleur, portant sur une demande indéterminée, est déclaré irrecevable. Le jugement est par conséquent réformé sur le quantum de la condamnation mais confirmé sur le principe de la résiliation du bail.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائباها ،والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/08/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/01/2022 في الملف عدد 3725/8207/2021 والقاضي في الشكل قبول الدعوى ، في الموضوع الحكم على المدعى عليها سعيدة (ا.) بأدائها لفائدة المدعى طارق (ع.) مبلغ 63360.00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من يوليوز 2013 إلى يونيو 2021 وتعويض عن التماطل قدره 3000.00 درهم وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 07/03/2008 وإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الخميسات مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى ، مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط وتحميلها مصاريف الدعوى ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات .

في الشكل:

*في الإستئناف الأصلي : حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 04/08/2022 وبادرت إلى استئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا .

*في الإستئناف الفرعي: حيث إن الإستئناف المذكور يرمي إلى الحكم على المستأنف عليها فرعيا بأداء واجبات الكراء من يوليوز 2021 إلى يوم التنفيذ بحسب مبلغ 660.00 درهم في الشهر ، وهو ما يجعل منه طلبا غير محدد ولم تتم تأدية الرسوم القضائية عليه ، مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائباها بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 660.00 درهم للمدعى عليها ، هذه الأخيرة إمتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يوليوز 2013 رغم الإنذار .

ملتمسا الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 63360.00 درهم واجبات الكراء إبتداء من فاتح يوليوز 2013 ، وفسخ عقد الكراء والإفراغ .

وبعد تخلف المدعى عليها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون واجبات الكراء المطالب بها قد طالها التقادم ، مضيفة أن العلاقة الكرائية إنتهت بصور حكم بتاريخ 21/01/2014 في الملف عدد 4466/13/2012 ، وقيامها بإفراغ المحل بتاريخ 28/02/2020 بسبب حرمانها من الماء الذي يعتبر مادة أساسية في عملها (الحلاقة) رغم صدور حكم بذلك قضى بإرجاع الماء الصالح للشرب ، كما أنها سلمت مفاتيح المحل للمستأنف عليه رفض حيازته، وأن ذلك تم بحضور مجموعة من الشهود .

ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بتقادم الدعوى أساسا ، وإحتياطيا الأمر بإجراء بحث بين طرفي النزاع ، ورفض الطلب .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن القرار الإستئنافي المستدل به قام بقطع التقادم ، وأنه وفي غياب ما يفيد فسخ العقد تظل واجبات الكراء مستحقة الأداء ، وفي إستئنافه الفرعي أوضح أن المكترية تخلذت بدمتها واجبات الكراء من فاتح يوليوز 2021 .

ملتصا بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بإلزام المكترية بأداء واجبات الكراء من فاتح يوليوز 2021 إلى يوم التنفيذ مع الإكراه البدني في الأقصى .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 30/03/2023 تخلف نائب المستأنفة وحضر نائب المستأنف عليه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 13/04/2023 .

محكمة الإستئناف.

وحيث دفعت الطاعنة كون واجبات الكراء المطالب بها قد طالها التقادم .

وحيث رد المستأنف عليه أن القرار الإستئنافي المستدل به قام بقطع التقادم .

وحيث إن البين من وثائق الدعوى أن المستأنف عليه طالب الحكم على الطاعنة بأداء واجبات الكراء عن المدة من يوليوز 2013 إلى يونيو 2021 سنده في ذلك الإنذار المتوصل به بتاريخ 11/08/2021 .

وحيث إن القرار الإستئنافي الصادر بتاريخ 28/12/2016 في الملف عدد 3414/8206/2015 يتعلق بإفراغ ومن تم ليس من شأنه جعل المدين في حالة تماطل بالنسبة للواجبات الكرائية موضوع الدعوى الحالية إعمالا لمقتضيات الفصل 381 من ق ل ع ، مما يكون معه التقادم قد طال المدة السابقة لتاريخ 11/08/2016 فيما تبقى المدة اللاحقة للتاريخ المذكور إلى غاية يونيو 2021 مستحقة الأداء بحسب مبلغ 39600.00 درهم إستنادا إلى مشاهرة محددة في مبلغ 660.00 درهم .

وحيث دفعت المستأنفة كون العلاقة الكرائية إنتهت بصور حكم بتاريخ 21/01/2014 في الملف عدد 4466/13/2012 ، وقيامها بإفراغ المحل بتاريخ 28/02/2020 بسبب حرمانها من الماء الذي يعتبر مادة أساسية في عملها (الحلاقة) رغم صدور حكم بذلك قضى بإرجاع الماء الصالح للشرب ، كما أنها سلمت مفاتيح المحل للمستأنف عليه رفض حيازته ، وأن ذلك تم بحضور مجموعة من الشهود .

وحيث إن الحكم المحتج به من طرف الطاعنة والذي قضى بإفراغها من المحل موضوع النزاع صدر بتاريخ 21/01/2014 ، والحال أنها تقر إقرارا قضائيا في مفهوم الفصل 405 من ق ل ع ، بكونها لم تقم بإفراغ المحل موضوع النزاع وإستمرارها في حيازته وإستغلاله، وهو الإقرار الثابت من جهة أولى من خلال الأمر الصادر بتاريخ 10/05/2012 في الملف عدد 107/12/11 عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالخميسات والذي قضى بإلزام المستأنف عليه بإرجاع الماء الصالح للشرب للمحل موضوع النزاع مع إعتبار الأمر المذكور بمثابة إذن بإدخال عداد الماء ، وهو الأمر الذي صدر بناء على طلب تقدمت به الطاعنة بتاريخ 17/04/2012 ، ومن جهة ثانية إدعاءها رفض المستأنف عليه تسلم مفاتيح المحل والذي يفرض صحته وهو المنتفي في الدعوى الحالية فإنها لم تستدل للمحكمة بما يفيد إستكمال العرض والإيداع ، مما تبقى معه ملزمة قانونا بأداء واجبات الكراء .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفعات الطاعنة وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف الأصلي وعدم قبول الإستئناف الفرعي وتحميل رافعه الصائر .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 39600.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .