

Bail commercial et prescription : Le paiement par le preneur des seuls loyers non atteints par la prescription quinquennale fait obstacle à la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57709	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4967
Date de décision 20241021	N° de dossier 2024/8219/2398	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Prescription, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Reconnaissance de dette, Prescription quinquennale, Paiement partiel, Interruption de la prescription, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résolution de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce ayant fait application de la prescription quinquennale. Le bailleur soutenait que l'aveu de la dette par le preneur, antérieur à l'instance, faisait obstacle à l'invocation de cette prescription.

La cour d'appel de commerce rappelle que les loyers, en tant que prestations périodiques, sont soumis à la prescription quinquennale prévue par l'article 391 du dahir des obligations et des contrats. Elle retient que l'invocation de cette prescription extinctive est un moyen de défense qui prime sur un éventuel aveu antérieur de la dette, lequel ne saurait valoir renonciation à s'en prévaloir.

Dès lors que le preneur a réglé la part non prescrite de la dette dans le délai imparti par la sommation, le manquement contractuel n'est pas caractérisé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعنون بواسطة نائبيهم بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 05/04/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/01/2024 تحت عدد 377 ملف عدد 9989/82019/2023 الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه وتحميل رافعيه المصاريف.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنين لم يبلغوا بالحكم المستأنف، وتقدموا بإستئنافهم بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعنون تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال مسجل ومؤدى عنه يعرضون خلاله أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بعنوان المدعى عليه بمقتضى رسم صدقة مضمن تحت عدد 151 كناش الأملاك رقم 47 وتاريخ 2009/3/3 توثيق آزمور ورسم صدقة ثاني مضمن بعدد 446 ص 353 كناش الأملاك رقم 71 وتاريخ 2015/05/28 توثيق آزمور، وأنه باعتبار أن المكترى الاصلي منهم [المكي (ت.)] توفي في 2012/6/26 و صار من حق ورثته الظاهرين السيد [محمد (ت.)]؛ الذي تقاعس عن أداء واجبات كراء المحل فإن العارضين وجهوا إليه إنذارا غير قضائي بواسطة المفوض القضائي [عبد الهادي (ع.)] يطالبونه بأداء واجبات الكراء المتخلذة بذمته عن المدة من فاتح يونيه 2012 إلى متم ماي 2023، بحسب السومة الكرائية للمحل المحددة في 370 درهم شهريا وجب فيها مبلغ 52910.00 درهم وأمهلهو للأداء مدة 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار الذي توصل به فعلا بتاريخ 2023/6/5، وأنه بمقتضى جواب على إنذار وعرض عيني من طرف المكترى [محمد (ت.)] عرض المدعى عليه فقط مبلغ 21830 هم على الموقعة أسفله؛ الواجب المستحق، مما نتج عنه رفض العرض الجزئي المذكور، و أن كراء المحل موضوع النزاع آل إلى المدعى عليه إذ أصبحت العلاقة الكرائية ثابتة بين المدعى عليه والعارضين و أن المدعى عليه زعم أن واجبات الكراء مؤداة للغير وغير مستحقة؛ وأنه يعرض مقابل ذلك مبلغ كراء جزئي قدره 21830 درهم عن المدة التي حددها بطلبه من 2018/07/01 إلى 2023/05/30؛ في حين امتنع عن أداء باقي واجبات الكراء المتخلذة عن المدة من يونيه 2012 إلى يونيه 2018، و أنه ما دام أن المدعى عليه توصل بالإنذار المذكور المحدد لواجبات الكراء بذمته وأنذر بالأداء في الأجل القانوني، فإنه لم يؤد ما بذمته واستعاض عن ذلك باقتراح أداء جزئي، ومن تم يكون تحت طائلة التماطل في الأداء عملا بنص المادتين 254 و255 و692 من ق ل ع والقانون رقم 16/49 المتعلق بالمحلات الحرفية والمهنية، لذلك يلتمسون الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم تعويضا عن التماطل في أداء الكراء لا يقل عن 5000 درهم مع النفاذ والصائر و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين العارضين والمدعى عليه والحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه بإذنه من الدكان الكائن برقم 254 طريق مولاي بوشعيب آزمور، مع تحميله الصائر و حفظ حق العارضين في المطالبة بأداء واجبات الكراء المتخلذة بذمة المدعى عليه طبق القانون. و أرفقوا المقال: برسمي صدقة، إنذار ، محضر تبليغ الإنذار، طلب العرض.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه و التي جاء فيها أن المدعين لم يطالبوا بالواجبات الكرائية و هذا ما يؤكد اقرارهم الصريح بان هذه الواجبات طالها التقادم المسقط، وان القاعدة الاصلية تنص على ان كل الالتزامات و الدعاوى الناشئة عن المطالبة بالواجبات الكرائية لأكثر من خمس سنوات تخضع للتقادم المسقط، وهذا ما أكده المشرع المغربي في الفصل 371 من ق ل ع، و ان المدعين يتقاضون بسوء نية في مواجهة العارض ذلك أنهم كانوا على علم بان التقادم المسقط قد طال الواجبات الكرائية، و

بالتالي فهم لا يستحقون سوى خمس سنوات المؤداة حسب اقرارهم الصريح في مقال دعوى الحال من 2018/7/1 الى غاية 2023/5/30، و على الرغم من ذلك فانهم يودون الاثراء بلا سبب على حساب العارض و افراغ المحل من اجل المضاربة العقارية، لذلك يلتمس التصريح برفض الطلب.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 10/01/2024 حضر نائب المدعين وأدلى بمذكرة جوابية والتي جاء فيها أن الثابت من جواب المدعى عليه المؤرخ في 2023/06/09 على إنذار العارضين أنه ادعى قيامه عدة مرات بعرض واجبات الكراء على المالكة الأصلية التي حل محلها العارضون والحال أنه لم يدل بما يثبت القيام بالعروض و المذكورة خاصة وان العروض العينية السابقة التي تمت لفائدة المالكة السابقة [فاطنة (ف.)] كانت سابقة عن المدة المطلوبة في الإنذار موضوع الدعوى، كما أنها لم تكن بإسم المدعى عليه وإنما من طرف و مادام أن المدعى عليه يزعم بأنه أودع الواجبات المستحقة عن كراء المحل موضوع النزاع عن المدة من سنة 2012 إلى 2018 دون إثباته ذلك بالحجة المعتمدة شرعا فإن ذلك يعتبر إقرارا صريحا منه عن عدم أداء واجبات المدة المذكورة؛ ولا ينفعه ذلك الدفع بمقتضيات المادة 391 من ق ل ع بشأن التقادم المسقط ما دام أن إقرار المدعى عليه واضح لا لبس فيه بمدىونه، كما أن الإيداع المتعلق بالمدة من 2018/06/01 إلى ماي 2023 يتعلق بإيداع جزئي لواجبات الكراء المتخلدة بذمته؛ الأمر الذي يبقى معه تماطل المدعى عليه في أداء واجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الإنذار الذي توصل بتاريخ 2023/06/05 ثابتا لا مراء فيه مما يجعله تحت طائلة مقتضيات المواد 254-255-692 من ق ل ع والمادة 26 من القانون 94/16؛ لذلك يلتمسون الحكم وفق مقال الدعوى مع ما يترتب عن ذلك قانونا كما حضر نائب المدعى عليه و ألفي بالملف بمستنتجات النيابة العامة و تقرر معه حجز الملف للمداولة قصد النطق بالحكم لجلسة 17/01/2024.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعنون:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعنون أنه في عدم ارتكاز الحكم المستأنف على أساس صحيح وانعدام التعليل حول إقرار المدعى عليه بالمدىونية وادعاء العرض العيني بصندوق المحكمة عن المدة من 2012/6/1 إلى 2018/6/1 حيث سبق للعارضين أن وجهوا إلى المدعى عليه إنذارا بأداء ما بذمته عن المدة من 2012/6/1 إلى نهاية 2 ماي 2023 توصل به بواسطة المفوض القضائي المكلف وأقر المدعى عليه بمقتضى جوابه على الإنذار المذكور بأن ذمته مثقلة بواجبات الكراء المطلوبة وأنه تحلل من الواجبات عدة مرات بوضع المبالغ الكرائية المستحقة بصندوق المحكمة لفائدة المالكة الأصلية للمحل [فاطنة (ف.)]، دون أن يدلي بما يفيد إيداع الواجبات المذكورة خاصة وأن محاضر العروض المدلى بها من طرفه سابقه عن سنة 2009 وأن المدعى عليه وبعد إقراره المذكور، عمد إلى عرض جزئي للواجبات عن المدة من 2018/7/1 إلى 2023/5/30 بمجموع قدره 21830 درهم. وحيث إنه ما دام أن المدعى عليه أقر بمدىونه عن المدة السابقة عن 2018/7/1 مدعيا أنه عرض وأودع واجباتها رهن إشارة العارضين دون تبيان ذلك؛ فإنه لن ينفعه بعد ذلك دفعه بتقادم واجبات الكراء المطلوبة بفعل الإقرار المذكور؛ والذي هو إقرار كتابي منتج لآثاره القانونية وملزم له وأن الدفع المثار بشأن التقادم المسقط لواجبات الكراء عن المدة من 2012/6/1 إلى يوليوز 2018؛ يكذبه إقرار المدعى عليه بالمدىونية وعرض الواجبات المتنازع بشأنها، مما يكون معه الدفع بالتقادم في غير محله وغير منتج في النازلة وأن الحكم المتخذ ابتدائيا استنادا إلى الدفع المذكور؛ وإعمالا للمادة 391 من ق.ل.ل لم يكن في محله ولا يرتكز على أساس قانوني، الأمر الذي ينبغي معه إلغاؤه والحكم تصديا وفق مقال الدعوى وفي انعدام تعليل الحكم الابتدائي ما يعرضه للإلغاء فإن الثابت من مقال الدعوى ومن الإنذار بالأداء الواصل إلى المدعى عليه بشأن الأداء أنه ينذر المدعى عليه بأداء واجب الكراء عن المدة من 2012/6/1 إلى متم ماي 2023 بمقتضى. وحيث أقر المدعى عليه بمقتضى رسالة جوابية على الإنذار بالعلاقة الكرائية ومدىونه تجاه واجبات الكراء مدعيا أنه سبق أن عرض واجبات الكراء بصندوق المحكمة على المالكة مورث العارضين؛ دون أن يدلي بما يثبت إبراء ذمته. وحيث إنه بعد ذلك؛ تقدم بعرض جزئي بواجبات الكراء عن المدة من 2018/7/1 إلى 2023/5/30 دون أداء الواجبات المتخلدة بذمته وأن الأداء الجزئي المذكور ليس من شأنه دفع التماطل الثابت بحق المدعى عليه إعمالا لنص المواد 24-25-16 من ق.ل. ع والقانون 49/16 وأن إقرار المدعى عليه بمدىونه تجاه واجبات الكراء وادعاء عرضها بصندوق المحكمة دون إثبات ذلك؛ ينهض حجة على تماطله. وحيث إن الاكتفاء بعرض جزئي للواجبات ليس من شأنه إبراء

ذمة المدعى عليه وبنهض حجة على ثبوت التماطل في حقه وأن ادعاء سقوط الواجبات السابقة عن سنة 2018 بالتقادم يكذبه إقراره الصريح بأنه أدى الواجبات المذكورة وهو إقرار سابق للدفع بالتقادم وأن اعتماد الحكم الابتدائي للدفع بالتقادم وإعماله على حالته؛ يجعله حكما مخالفا للحقيقة والقانون لاستناده إلى تعليل ناقص يقوم مقام انعدام التعليل؛ وخرقا صريحا لنص المادة 50 من ق.م.م الذي توجب أن تكون الأحكام دائما معللة، ملتزمون بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه بإذنه من الدكان الكائن برقم 254 طريق مولاي بوشعيب أزموور وتحميله الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 23/09/2024 عرض فيها أن الطلب يهدف الى الحكم على العارض بالأداء والافراغ، وتعويض عن التماطل في أداء الكراء لا يقل عن 5000 درهم مع النفاذ والصارئ والحكم بفسخ العلاقة الكرائية بينهم والحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم معه بإذنه من الدكان الكائن برقم 254 طريق مولاي بوشعيب أزموور مع تحميله الصائر وحفظ حقهم في المطالبة بأداء واجبات الكراء المتخلدة بذمة المدعى عليه طبق القانون؛ وأنه سيتضح للمحكمة من وثائق الملف كون المكري وجه إنذارا للعارض بواسطة المفوض القضائي السيد [عبد الهادي (ع.)] لأداء الواجبات الكرائية المتخلدة عن المدة من فاتح يونيو 2002 الى متم ماي 2023 والذي توصل به المدعى عليه شخصيا بتاريخ 2023/06/05 ومنحه أجل 15 يوما للأداء اعتبارا من تاريخ التوصل وأن الواجبات الكرائية المطالب بها في الإنذار قد طالها التقادم المسقط ، وهي اداءات دورية وبالتالي فهي تخضع للتقادم الخمسي المنصوص عليه في المادة 391 من ق ل ع وأن المدة التي لم يطلها التقادم هي السنوات الخمس السابقة لتاريخ التوصل بالانذار الذي هو 2023/06/05 لتالي يكون الطرف المكري مستخفا لواجبات الكراء عن المدة من 2018/06/05 الى غاية 2023/05/30 بسومة شهرية قدرها 370.00 درهم أي لمدة 60 شهرا، وباعتبار أن أداء الواجبات الكرائية تكون بداية كل شهر وأن أربعة أيام قد طالها التقادم وبالتالي فإن المستانفين يكونون مستحقون لواجبات الكراء من 2018/07/01 الى متم ماي 2023 بسومة شهرية قدرها 370.00 درهم والتي جب فيها مبلغ 59 شهرا 370.00 درهم مبلغ 21.830.00 درهم وأن الثابت من محضر رفض العرض العيني المنجز من طرف المفوض القضائي السيد [التباري (ش.)] و المدلى به من طرف المستأنفين أن العارض قد قام بعرض مبلغ 21.830.00 درهم على نائبة المستأنفين والتي رفضته، ثم قام بايداع المبلغ المذكور بتاريخ 2023/06/16 بصندوق المحكمة الابتدائية بالجديدة تحت حساب رقم 32096 وأن جميع الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار والتي لم يطلها التقادم تم ايداعها بصندوق المحكمة الابتدائية بالجديدة حساب رقم 32096 وأن إجراءات العرض والايدياع تمت داخل الأجل القانوني الممنوح للمدعى عليه في الإنذار وأن طلب الافراغ لعل التماطل في الأداء يكون مؤسسا حسب مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16-49 متى تحقق شرطين: إذا لم يؤدي المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالانذار وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء وأنه وأمام عدم توفر الشرط الأول في طلب المستانفين، كما وأنه كما ذكر أعلاه فإن المكثري قد تحلل من المطل الثابتة في حقه مما يتبين معه أن السبب المعلل به الإنذار قد انتقى وبالتبعية فطلب المصادقة على الإنذار لم يعد هناك موجب للاستجابة له ، ملتمة بعدم القبول شكلا وموضوعا التصريح برد كل ما جاء في هذا الاستئناف والتصريح برفضه جملة وتفصيلا مع تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من دفاع المستأنفين بجلسة 07/10/2024 عرض فيها أنهم يؤكدون كل ما جاء في مقالهم الاستئنافي ، ملتزمون بالحكم وفق ما جاء في مقالهم الاستئنافي ورد ما جاء في مذكرة المستأنف عليه لعدم ارتكازها على أساس .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 07/10/2024 تخلف عنها الطرفان والفي بالملف مذكرة تأكيدية للاستاذاة [(خ.)]:فقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 14/10/2024 تم تمديدها لجلسة 21/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث نعى الطاعنون على الحكم المستأنف عدم ارتكازه على أساس قانوني سليم وانعدام التعليل وفق ما هو مبين أعلاه.

وحيث تمسك الطاعنون بان المستأنف عليه رغم اقراره بعدم اداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمته المضمنة بالانذار موضوع طلب المصادقة؛ الا انه تقدم بعرض جزئي للواجبات المذكورة عن المدة من 01/07/2018 الى 30/05/2023 فقط دون المدة السابقة عن التاريخ المذكور؛ وان اقراره المذكور يجعل حالة التماطل ثابتة في حقه وتمسكه بالدفع بالتقادم في غير محله وغير منتج لاثاره.

وحيث وبخلاف مانعاه الطاعنون فان الدفع بتقادم الواجبات الكرائية هو تقادم مسقط للحق يترتب عنه انقضاء الحقوق المتعلقة بالذمة المالية متى أهملت المطالبة بها خلال مدة معينة يحددها القانون؛ فكقاعدة عامة واصلية سنها المشرع بمقتضى الفصل 371 ق ل ع فان كل الالتزامات والدعاوى الناشئة عنها تخضع للتقادم المسقط مؤيدا بذلك مبدأ سريان التقادم على اي الزام وعلى اي دعوى نشأت عنه الا في حالات استثنائية؛ وكانت الغاية التي تواخاها المشرع من سن هذا النوع من التقادم هو توفير الاستقرار في المعاملات واشاعة الطمأنينة والثقة بين الافراد يضاف لها اعتبارات مستمدة من قرينة براءة الذمة لمصلحة المدين ومن ان الدائن المهمل يجب عليه ان يتحمل وزر اهماله.

وحيث ان واجبات الكراء من الاداءات الخاضعة للتقادم الخمسي المنصوص عليه في المادة 391 ق ل ع؛ وأن المحكمة المصدرة للحكم لما ذهب الى القول برفض طلب الطاعنين الرامي الى اداء واجبات الكراء عن المدة السابقة لتاريخ 01/07/2018 للتقادم تكون قد جعلت لقضائها أساسا قانونيا؛ وان ما استند عليه الطاعنون يبقى غير ذي اساس قانوني سليم ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.