

Bail commercial : Extension de la compétence du tribunal de commerce aux demandes en recouvrement d'augmentation de loyer connexes à une action en éviction pour défaut de paiement (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34516	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 112
Date de décision 16/02/2023	N° de dossier 2022/2/3/143	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Tribunal de première instance, Tribunal de commerce, Révision de loyer, Rejet du pourvoi, Recouvrement de loyer, Prescription quinquennale, Prescription, Pourvoi en cassation, Mise en demeure, Interruption de la prescription, Éviction pour défaut de paiement, Connexité des demandes, Compétence matérielle, Bail commercial, Augmentation de loyer	
Base légale Article(s) : 8 - Dahir n° 1-07-134 du 19 kaada 1428 (30 novembre 2007) portant promulgation de la loi n° 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 381 - 383 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

En vertu de l'article 8 de la loi n° 07.03 relative à la révision du loyer des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, la compétence pour connaître des litiges relatifs à la révision et au recouvrement des augmentations de loyer appartient au Tribunal de Première Instance. Toutefois, lorsque la demande de révision et de recouvrement de l'augmentation du loyer est jointe à une demande d'éviction du preneur d'un fonds de commerce pour défaut de paiement, la nature commerciale de cette dernière demande emporte la compétence du Tribunal de Commerce pour statuer sur l'ensemble du litige.

Conformément aux articles 381 et 383 du Dahir formant Code des Obligations et Contrats, la mise en demeure adressée au débiteur constitue un acte interruptif de la prescription. Par conséquent, le délai de prescription quinquennale applicable à la réclamation des augmentations de loyer doit être calculé à rebours à compter de la date de cette mise en demeure. La juridiction du fond a correctement appliqué ces dispositions en considérant que la mise en demeure avait interrompu la prescription et en calculant la période pour laquelle les augmentations de loyer restaient dues en conséquence. Le moyen tiré de la prescription de l'intégralité de la créance est donc écarté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2022/01/20 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ح. ب.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2482 الصادر بتاريخ 2021/12/23 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبة (ب.ح.) تقدمت بتاريخ 27/05/2021 بمقال إلى المحكمة التجارية بمراكش جاء فيه أن الطالب (ل. أ.) يكتري منها المحل التجاري الكائن بالدشيرة، وأنها وجهت إليه إنذار بأداء واجب الزيادة الاتفاقية المستحقة عن الفترة من 01/07/2015 إلى متم أبريل 2021، ثم وجهت إليه إنذارا ثانيا يتعلق بالإفراغ، بقبا معا بدون جدوى والتمست الحكم عليه بأدائه لها مبلغ 13.656 درهم واجب الزيادة الاتفاقية عن المدة المذكورة وتعويض عن التماطل قدره 2.000 درهم والمصادقة على الإنذار وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري موضوع الدعوى، وبعد جواب المدعى عليه صدر الحكم القاضي بأداء هذا الأخير للمدعية مبلغ 13.656 درهم عن المدة المطلوبة وتعويض عن التماطل قدره 1.000 درهم وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه المحل التجاري موضوع الدعوى ألغته محكمة الاستئناف التجاري جزئيا مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 12.365 درهم وتأبيده في الباقي بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطالب على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل وخرق القانون، بدعوى أن المطلوبة طلبت في مقالها الافتتاحي بمبلغ الزيادة في السومة الكرائية من 2015/07/01 إلى 2021/04/03 ودفع الطالب بتقادم الدعوى عملا بالفصل 391 من قانون الالتزامات والعقود، إلا أن المحكمة ردت ذلك بعلّة أن المكتري بلغ بإنذار بالأداء وهو إجراء قاطع للتقادم، واعتبرت تبعا لذلك أن المبلغ المستحق للمكترية هو عن الفترة من 2018/07/01 إلى 2021/04/30، واقتصرت على مبلغ 12.356 درهم بدل المبلغ المحكوم به دون أن يطلب منها ذلك، وتغاطت عن تقادم واجبات المدة بأكملها خارقة بذلك مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية، إضافة إلى أن مراجعة السومة الكرائية تبتدئ من تاريخ المطالبة القضائية وتوجيه الإنذار، وأن الجهة المختصة المراجعة واستيفاء مبلغ الزيادة هي المحكمة الابتدائية عملا بالمادتين 7 و8 من قانون رقم 03-07، وأن المحكمة لم تعتبر هذه المقتضيات فأتى قرارها غير مرتكز على أساس، وخارقا للقانون مما يعرضه للنقض.

لكن حيث وخلافا لما ورد بالوسيلة، فإن المحكمة استجابت لدفع الطاعن المتعلق بالتقادم واحتسبت مدته بعدما تبين لها بأن هذا الأخير بلغ بإنذار بالأداء بتاريخ 2021/04/15 واعتبرته إجراء قاطع للتقادم واحتسبت مدة الخمس سنوات السابقة لهذا الإجراء وربت عن ذلك أن مبلغ الزيادة يعتبر مستحقا للمطالبة وحسب النسبة المتفق عليها في العقد ابتداء من 2016/05/01 إلى 2021/04/30، وذلك في حدود مبلغ 12.356 درهم بدل المبلغ المحكوم به، تكون قد عللت قرارها بما يطابق مقتضيات الفصلين 381 و383 من قانون الالتزامات والعقود المتعلقة بقطع التقادم وكيفية احتساب المدة الجديدة، أما بخصوص الجهة القضائية المختصة بتطبيق قانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية، فإنه لئن نصت المادة 8 منه على أن المحكمة الابتدائية هي المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بمراجعة واستيفاء الزيادة في السومة الكرائية، فإن النزاع في الدعوى الحالية لم ينحصر فقط في الطلبين المذكورين، بل شمل أيضا طلب إفراغ الأصل التجاري الذي يستغله الطالب للتماطل في الأداء وهو ما يجعل المحكمة التجارية المختصة للنظر في النزاع، وهذه العلة القانونية المحضة المستقاة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع تقوم مقام العلة المنتقدة ويستقيم القرار بها، والوسيلة بشقيها

على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد الكراوي رئيسا ومقررا، والمستشارين السادة: السعيد شوكيب ونور الدين السيدي وأحمد الموامي وعبد الرزاق العمراني أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.

Version française de la décision

Et après délibération conformément à la loi

Au vu de la requête en cassation déposée le 20 janvier 2022 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son conseil, Maître (H.B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 2482 rendu le 23 décembre 2021 par la cour d'appel de commerce de Marrakech.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse (B.H.) a introduit, le 27 mai 2021, une requête auprès du tribunal de commerce de Marrakech, dans laquelle elle a exposé que le demandeur (L.1) loue d'elle un local commercial situé à Dcheira ; qu'elle lui a adressé une mise en demeure de payer l'augmentation contractuelle du loyer due pour la période du 1er juillet 2015 au 30 avril 2021, puis une seconde mise en demeure relative à l'expulsion, toutes deux restées sans effet ; qu'elle a demandé qu'il soit condamné à lui verser la somme de 13.656 dirhams au titre de l'augmentation contractuelle pour la période mentionnée, une indemnité pour retard de paiement de 2.000 dirhams, la validation de la mise en demeure et l'expulsion du demandeur, ainsi que de toute personne agissant en son nom ou avec son autorisation, du local commercial objet du litige ; qu'après la réponse du défendeur, le jugement a condamné ce dernier à verser à la demanderesse la somme de 13.656 dirhams pour la période demandée, une indemnité pour retard de paiement de 1.000 dirhams et à procéder à l'expulsion du local commercial, lui et toute personne agissant en son nom ou avec son autorisation ; que la cour d'appel commerciale a partiellement annulé ce jugement, le modifiant en limitant le montant adjugé à 12.365 dirhams, tout en confirmant le surplus par l'arrêt dont la cassation est requise.

Attendu que le demandeur reproche à l'arrêt de ne pas être fondé en droit, de manquer de motivation et de violer la loi, soutenant que la défenderesse a réclamé dans sa requête introductive d'instance le montant de l'augmentation du loyer pour la période du 1er juillet 2015 au 3 avril 2021 ; que le demandeur a soulevé la prescription de l'action en invoquant l'article 391 du code des obligations et des contrats ; que la cour a rejeté cet argument au motif que le locataire avait été notifié d'une mise en demeure de paiement, laquelle constitue un acte interruptif de prescription ; qu'elle a considéré en conséquence que le montant dû à la bailleuse concernait la période du 1er juillet 2018 au 30 avril 2021, et s'est limitée à la somme de 12.356 dirhams au lieu du montant adjugé, sans que cela lui ait été demandé ; qu'elle a ignoré la prescription des créances pour l'ensemble de la période, violant ainsi les dispositions de l'article 3 du code de procédure civile ; qu'en outre, la révision du loyer commence à la date de la demande judiciaire et de la notification de la mise en demeure ; que la juridiction compétente

pour la révision et le recouvrement de l'augmentation du loyer est le tribunal de première instance conformément aux articles 7 et 8 de la loi n° 03-07 ; que la cour n'a pas tenu compte de ces dispositions, rendant son arrêt dépourvu de fondement et contraire à la loi, ce qui le rend susceptible de cassation.

Mais attendu, contrairement à ce qui est allégué dans le moyen, que la cour a fait droit à l'exception de prescription soulevée par le requérant et a calculé le délai de prescription après avoir constaté que ce dernier avait été notifié d'une mise en demeure de paiement en date du 15 avril 2021, qu'elle a considérée comme un acte interruptif de prescription ; qu'elle a calculé la période de cinq ans précédant cet acte et en a déduit que l'augmentation du loyer était due à la défenderesse, selon le taux convenu dans le contrat, pour la période du 1er mai 2016 au 30 avril 2021, dans la limite de la somme de 12.356 dirhams au lieu du montant adjugé ; qu'elle a ainsi motivé son arrêt conformément aux articles 381 et 383 du code des obligations et des contrats relatifs à l'interruption de la prescription et au calcul du nouveau délai ; qu'en ce qui concerne la juridiction compétente pour l'application de la loi n° 07-03 relative à la révision du loyer, bien que l'article 8 de cette loi dispose que le tribunal de première instance est compétent pour statuer sur les litiges relatifs à la révision et au recouvrement de l'augmentation du loyer, le litige dans la présente affaire ne se limite pas aux seules demandes susmentionnées, mais inclut également une demande d'expulsion du fonds de commerce exploité par le demandeur en raison de son retard dans l'exécution de ses obligations, ce qui confère au tribunal de commerce la compétence pour statuer sur ce litige ; que ce motif juridique, tiré des faits établis par les juges du fond, supplée le motif critiqué et rend l'arrêt juridiquement fondé ; que le moyen, dans ses deux branches, est dépourvu de fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette la requête et condamne le demandeur aux dépens.

Ainsi rendu, l'arrêt a été prononcé à l'audience publique tenue à la date susmentionnée, dans la salle des audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat.

La formation de jugement était composée de Monsieur Mohammed El Karaoui, président de chambre, président et rapporteur, et des conseillers Messieurs Saïd Choukib, Nourredine Essidi, Ahmed Elmouami et Abderrazak El Omrani, membres, en présence de Monsieur Mohammed Sadiq, avocat général, et avec l'assistance de Monsieur Abdelrahim Ait Ali, greffier.