

# **Bail commercial : la demande en paiement des arriérés de loyers est soumise à la prescription quinquennale (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71720	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 139
<b>Date de décision</b> 20190116	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/5664	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Réduction de la créance de loyers, Prescription quinquennale, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Forclusion, Demande d'éviction, Contradiction des motifs et du dispositif, Bail commercial, Annulation partielle du jugement	
<b>Base légale</b> Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 391 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial tout en déclarant irrecevable la demande d'expulsion, la cour d'appel de commerce examine la contradiction entre les motifs et le dispositif ainsi que la prescription de l'arriéré locatif. Le tribunal de commerce avait en effet rejeté la demande d'expulsion au motif que l'action en validation du congé était tardive, mais avait néanmoins prononcé la résolution du bail et condamné le preneur au paiement de l'intégralité des loyers réclamés. L'appelant soulevait, d'une part, l'incohérence d'un jugement qui refuse l'expulsion pour forclusion de l'action mais prononce la résolution du contrat et, d'autre part, la prescription quinquennale d'une partie de la créance locative. La cour retient que le rejet de la demande d'expulsion, fondé sur la forclusion de l'action du bailleur en application de l'article 26 de la loi 49-16, fait obstacle à la résolution du bail qui ne saurait être prononcée sur le fondement d'un congé jugé inefficace. Faisant ensuite droit au moyen tiré de la prescription, elle applique le délai de cinq ans prévu par l'article 391 du code des obligations et des contrats pour écarter la partie de la créance antérieure à ce délai. La cour infirme par conséquent le jugement sur la résolution du bail et réforme le montant de la condamnation pécuniaire.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدموا به السادة الورثة سموح (ج.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 08/11/2018 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الدار البيضاء بتاريخ 26/03/2018 تحت عدد 2852 ملف عدد 10191/8206/2017 و القاضي في الشكل بعدم قبول طلب الافراغ وقبول طلب الاداء و في الموضوع بفسخ عقد الكراء المبرم بين المدعين و المدعى عليهم و بإدائهم لفائدة المدعين مبلغ 75.600 درهم عن المدة من 01/01/2007 الى 30/04/2016 و بتحميلهم الصائر .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 23/10/2018 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدم باستئنافه بتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعين تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه فيه أن المدعى عليهم يكترون من موكله محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 675 درهم مناصفة بين ورثة علي (ذ.) ومحمد (ر.) الا انهم لم يؤديوا الواجبات الكرائية المتخلذة بذمتهم عن المدة من فاتح يناير 2007 الى متم ابريل 2016 رغم انذارهم بتاريخ 26/05/2016 ، ملتصا بالحكم بفسخ عقد الكراء و بادائهم مبلغ 75.600.00 درهم وبالمصادقة على الانذار المبلغ اليهم وبافراغهم ومن يقوم مقامهم جميع شواغلهم من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير او امتناع عن التنفيذ ، مرفقا مقاله الافتتاحي بنسخة من مقال افتتاحي لطلب تبليغ اشعار ونسخة طبق الاصل من اشعار مع ما يفيد التوصل وصورة طبق الاصل من شهادة التسليم ونسخة طبق الاصل من حكم قضائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليهم والتي جاء فيها ان المدعين لم يدلوا بصفتهم في الدعوى واكتفوا بالادلاء بحكم ابتدائي غير نهائي متعلق بالزيادة في السومة الكرائية ، كما ان الانذار موضوع المصادقة باطل نظرا لتوجيهه في اطار القانون القديم وهو ظهير 1955 وليس في اطار قانون الكراء الجديد وهو 16-49 ، مضيفا ان موكله لم يمتنعوا عن أداء الواجبات الكرائية بل ان تغيير الشخص الذي يتسلمها منهم اربكهم مؤكدين استعدادهم لتصفية جميع الديون العالقة بذمتهم ، ملتصا بالحكم بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا ومرفقا مذكرته الجوابية بنسخ من تواصيل.

وبناء على المذكرة التعقيبية والمقال الاصلاحى المدلى بهما من طرف نائب المدعين والمؤداة عنهما الرسوم القضائية بتاريخ 26/02/2018 والذي جاء فيهما ان صفة موكله ثابتة بمقتضى الحكم عدد 97 الصادر بتاريخ 10/07/2007 في الملف عدد 184/2006

والقرار عدد 475 الصادر بتاريخ 14/09/2005 في الملف عدد 26/401/2005 والشهادة بعدم التعرض المتعلقة به والصادرة بتاريخ 30/10/2006 ، مضيافا ان جميع الوصولات المدلى بها لا تشير الى المدة المطلوبة كما ان المبلغ الاجمالي لا يعادل المبلغ المطلوب ايضا ، ملتصقا بالحكم وفق المقال الافتتاحي مع ما يترتب عن ذلك قانونا ومرفقا مذكرته بنسخ من المذكرة ونسخة من الحكم الابتدائي ونسخة من القرار الاستئنافي وشهادة بعدم التعرض.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه ورثة سموح (ج.) و جاء في أسباب استئنافهم :

أولا خرق الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية : أن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به من الحكم على المستأنفين عليهم بفسخ العقد الكراء و بأداء مبلغ 75.600 درهم عن المدة من 01/01/2007 الى 30/04/2016 على رغم أن الطرف المستأنفين لم يلتمس من المحكمة الحكم له بما تم الحكم له به ، و رغم كونه لم يلتمس الحكم في مواجهة المستأنفين بأي شيء و لكونه لم يحدد طلباته بدقة علما أن العبرة بالملتزمات و ليس بالوقائع و انه بالرجوع الى الفصل 3 من ق.م. ينص حرفيا على ما يلي يتعين على القاضي أن يبيث في حدود طلبات الاطراف ولا يسوغ له أن يغير تلقائيا موضوع او سبب هذه الطلبات و يبيث دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة و لم يطلب الاطراف ذلك بصفة صريحة ، و انه بالرجوع الى مقال الافتتاحي للمستأنف عليهم سيتبين للمحكمة ان أطرافه لم يحددوا للمحكمة طلباتهم و لم يلتمسوا في مقالهم أي ملتصق ، كما أنهم لم يحددوا بالدقة المحل موضوع النزاع و يتبين بالتالي أن الحكم الابتدائي عندما قضى ضد العارضين بفسخ عقد الكراء و الاداء قد قضى بما لم يطلب منه ، مخالف في ذلك للفصل 3 من ق.م.م ، مما يتعين معه الحكم بإلغائه و بعد التصدي الحكم برفض الطلب .

ثانيا بخصوص التناقض الموجود بين اجزاء الحكم الابتدائي : ان المستأنفين تواخذ على الحكم المستأنف وجود تناقض بين التعليل و بين المنطوق حيث جاء في تعليل الحكم ما يلي :

أنه بالرجوع الى التعليل و المنطوق المشار اليه اعلاه يتبين ان الحكم الابتدائي قضى بعدم قبول الطلب الافراغ ، و علل ذلك بكون الانذار بالاداء و الافراغ بلغ الى المستأنفين بتاريخ 26/05/2016 ، و ان المستأنفين عليهم تقدموا بدعواهم بعد مرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للعارضين و ذلك استنادا الى الفقرة الخامسة من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي ، لكن خلافا لهذا التعليل فإنه بالرجوع الى منطوق الحكم الابتدائي يتبين انه قضى في الموضوع بفسخ عقد الكراء المبرم بين المدعين و المدعى عليهم . و عليه فغنه يتبين بالتالي ان الحكم الابتدائي جاء متناقضا بين ما جاء في تعليله الذي استبعدت فيه المحكمة الانذار بالاداء و الافراغ المبلغ الى العارضين بتاريخ 26/05/2016 لكونه باعثيه لم يتقدموا بطلبهم الرامي الى المصادقة على الانذار بالاداء و الافراغ الا بعد مرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكرين في الانذار و قضت بعدم قبول طلب الافراغ و أسست تعليلا على مقتضيات الفقرة الخامسة من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي او الحرفي التي تنص على انه يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكتر في الإنذار ، و بين ما جاء في منطوقه بالحكم في الموضوع بفسخ عقد الكراء المبرم بين المستأنفون و بين المستأنفين عليهم ، و انه و الحالة هاته يكون الحكم الابتدائي مجانيا للصواب نتيجة حكمه بفسخ عقد الكراء بين المستأنفين و بين المستأنف عليهم ، مما يتعين معه إلغاؤه فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بالإفراغ .

ثانيا : بخصوص الحكم على العارضين بأداء مبلغ 75.000 عن المدة من فاتح يناير 2007 الى متم ابريل 2016 : أن الحكم الابتدائي جانب الصواب قضى به من الحكم على المستأنفين بأداء مبلغ 75.600 درهم عن المدة من 01/01/2007 الى 30/04/2016 رغم كون المستأنفين أدلو للمحكمة بمجموعة من الوصولات خلال المرحلة الابتدائية .

1 - في الدفع بالتقادم : أنه بالإضافة الى كون الحكم الابتدائي ، قضى بما لم يطلب منه ، عندما قضى ضد المستأنفين بأدائهم لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 75.000,00 درهم ، مخالفا في ذلك للفصل 3 من ق.م.م كما سبق توضيحه أعلاه فإن طلب المستأنف بخصوص

الأداء قد طاله التقادم طبقا للمادة 391 من ق.ل.ع أن المستأنفون يدفعون بتقادم طلب المستأنف عليهم ، مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من الحكم على المستأنفين بأداء مبالغ الكراء عن المدة من يتاير 2007 الى متم ابريل 2016 و التصريح و بالتالي بسقوط الدعوى الحالية للتقادم وفقا لمقتضيات المادة 391 من ق.ل.ع .

2 - في عدم جواب الحكم الابتدائي على الوصولات المدلى بها من طرف العارضين خلال المرحلة الابتدائية : أن المستأنفين ادلو خلال المرحلة الابتدائية بوصولات صادرة عن دفاع المستأنف عليهم تحمل مجموعة من المبالغ تسلمها نيابة عنهم ، تفيد انه توصل من ورثة سموح (ج.) لفائدة ورثة (ذ.) و (ر.) بواجبات كراء المحل الكائن بدرب [العنوان] بأزمور ، أن المستأنف عليه لم ينكروا أنهم توصلوا بالمبالغ المذكورة بالتواصل المدلى بها كما انهم لم يطعنوا فيها طبقا للقانون ، كما ان المستأنفين لم يكتروا من المستأنفين عليهم أي محل آخر سوى المحل موضوع الدعوى الحالية و أن الحكم الابتدائي باستبعاده للوصولات المدلى بها من طرف المستأنفين يكون قد جانب الصواب ، فيما قضى به من الحكم على المستأنفين بمبلغ 75.000,22 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من يتاير 2007 الى غاية ابريل 2006 ، مما يتعين معه إلغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنها.

ثالثا : بخصوص بطلان الانذار لعدم انسجامه مع مقتضيات الفقرة ما قبل الاخيرة من المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي او الحرفي:

و انه خلافا لمقتضيات ظهير 1955 نصت المادة 26 من القانون رقم 49.16 على ان حق المكري يسقط في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكتر في الإنذار غير انه يجوز للمكري رفع الدعوى المصادقة بناء على إنذار جديد وفق نفس الشروط المنصوص عليه في المادة السالفة الذكر و أنه بالرجوع إلى الإنذار المدلى به من طرف المستأنف عليهم ، والى محضر تبليغه ، سيتبين أن المستأنفين توصلوا به بتاريخ 26/05/2016 و منحوا اجل خمسة عشر يوما للأداء ، بينما تقدم المستأنف عليهم بطلبهم الرامي الى المصادقة على الإنذار بتاريخ 08/11/2017 ، أي بعد مرور أزيد من سنة أشهر تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكترين ، مما يتعين معه التصريح ببطلان الإنذار المبلغ الى المستأنفين لمخالفته لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 و لذلك ملتسمين بإلغاء الحكم رقم 2852 الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 26/03/2018 في الملف عدد 10191/8206/2017 فيما قضى به و بعد التصدي من جديد برفض الطلب جميع طلبات المستأنف عليه لعدم ارتكازها على أدنى أساس قانوني سليم و تحميل المستأنف الصائر مرفقا مذكرتهم ب نسخة من الأصل من الحكم المستأنف عدد 8252 الصادر في الملف 10191/8206/2017 و أصل طي تبليغ الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 26/12/2018 جاء فيها أنهم تقدما المستأنف عليهم بمقال من اجل الطعن بالاستئناف في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26 مارس 2018 في الملف عدد 10191/8206/2017 : ملتسمين الحكم برفض الطلب ، و بداية و جب ملاحظة انه تم تبليغ الحكم للمستأنف عليهم بتاريخ 23 أكتوبر 2018 على ذمة ملف التبليغ عدد : 1147/8402/2018 من جهة ثانية و بمراجعة وسائل الاستئناف المتمسك بها يتبين أنها غير منتجة ، و ذلك أن المقال الافتتاحي تضمن ملتسمات ختامية ، كما ان الدعوى قدمت داخل الآجال القانونية فالطرف المكترى بلغ الإشعار و منح أجل خمسة عشر يوما من أجل الأداء و ستة أشهر من اجل الإفرار و آجال الإنذار آجال كاملة و المقال الافتتاحي تضمن طلب الحكم بأداء المبلغ المشار إليه و المستخلص عنه الرسم القضائي المناسب ، و بخصوص ما تمسك به الطرف المستأنف بخصوص الوصول فلا حجية له فهي لا تشير ولا تتعلق بالمدة المطلوبة ، و الطرف العارض ينكر إنكارا تاما أن يكون قد توصل بها و الحكم لم يصادق على الإنذار وإنما قضى بالفسخ اعتبارا للتماطل نتيجة عدم الأداء داخل الأجل ، ملتسمين تأييد الحكم المستأنف إن كان الاستئناف مقبولا شكلا و مع ما يترتب عن ذلك قانونا .أرفقوا مذكرتهم بنسخة من المذكرة .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 09/01/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/01/2019 .

حيث عرض الطرف الطاعن أوجه استئنافه المعروضة أعلاه.

حيث عاب الطاعنون على الحكم المستأنف وقوعه في تناقض تام بين حيثيات الحكم والمنطوق إذ أن المحكمة قضت بعدم قبول طلب الإفراغ بعلّة عدم احترام آجال الإنذار المنصوص عليها في الفصل 26 من قانون 49.16 ومع ذلك ارتأت أن تصرح بمنطوق الحكم بفسخ عقدة الكراء .

و حيث إنه بالاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه اتضح أن المحكمة كانت على صواب لما قضت بعدم قبول طلب الإفراغ للعلّة المشار إليها و هو ما يترتب عدم فسخ عقدة الكراء و استمرار العلاقة الكرائية بين الطرفين و هو ما يبرر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ للعلاقة الكرائية لانعدام المبرر القانوني كما سبق بيانه .

حيث إن ما احتج به الطاعن من خلو ذمته من أداء واجبات الكراء المضمنة بالإنذار لا يسعفه إذ أن الوصولات المدلى بها مجرد صور غير واضحة ولا تتضمن المدة المطلوبة و هو ما يستوجب رد هذا الدفع.

و حيث إن الدفع بتقادم واجبات الكراء المطلوبة في النازلة انسجاما مع مقتضيات المادة 391 من ق.ل.م التي تنص على أن " الحقوق الدورية والمعاشات وأكرية الأراضي والمباني والفوائد وغيرها من الاداءات المماثلة تتقادم بخمس سنوات" يبقى دفع مؤثر ومنتج لكافة آثاره باعتبار أن المدة المطلوبة ما بين 01/11/2007 لغاية 30/04/2016 طالها التقادم في حين أن المدة المستحقة الأداء هي الممتدة بين 10/03/2011 لغاية 30/04/2016 وجب فيها 41850 درهم .

و تأسيسا على ما سبق بيانه يتعين حصر واجبات الكراء في المبلغ المشار اليه ورد باقي الدفوعات .

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ العقد والحكم من جديد بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الإفراغ وقبول طلب الأداء شكلا و موضوعا حصر واجبات الكراء في مبلغ 41850.00 درهم ، وجعل الصائر بالنسبة.