

Bail commercial : l'émission de quittances de loyer au nom d'un nouveau preneur constitue une présomption de libération des lieux par l'ancien locataire (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60805	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2718
Date de décision 20230418	N° de dossier 2019/8206/4072	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Relocation du local à un tiers, Réforme partielle du jugement, Preuve, Présomption, Prescription quinquennale, Libération des lieux, Interruption de la prescription, Bail commercial, Action en paiement des loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur pour une période courant de 2013 à 2018. L'appelant soulevait l'irrecevabilité de la demande faute de mise en demeure préalable, la prescription quinquennale de la créance et, subsidiairement, l'extinction de son obligation par la libération des lieux. La cour d'appel de commerce écarte les deux premiers moyens. Elle rappelle d'une part que l'action en paiement de loyers n'est pas subordonnée à une mise en demeure, et d'autre part que la prescription a été valablement interrompue par une précédente instance judiciaire, au visa de l'article 381 du dahir formant code des obligations et des contrats. En revanche, la cour retient que la preuve de la relocation du local commercial à un tiers par le bailleur lui-même, établie par des quittances de loyer non contestées, constitue une présomption de la libération des lieux par le preneur initial à compter de la date de cette relocation. Dès lors, l'obligation de paiement du loyer ne pouvait subsister au-delà de cette date. Le jugement est donc réformé, la condamnation étant limitée à la seule période antérieure à la relocation prouvée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد عبد اللطيف (ح.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/07/2019 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 12343 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/12/2018 في الملف عدد 9890/8207/2018 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ (80400.00 درهم) الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من 13/02/2013 الى غاية متم شتنبر 2018 على اساس سومة شهرية قدرها 1200 درهم ، مع شمول هذا الاداء بالنفاذ المعجل وبتحديد مدة الاكراه البدني في الادنى و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد عبد القادر (ب.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/10/2018 عرض من خلاله ان المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] اسفي بسومة شهرية قدرها 1200 درهم وبأنه تقاعس عن اداء واجبات الكراء منذ 13/02/2013 الى غاية متم شتنبر 2018 ليصير المبلغ المستحق هو 87000,00 درهم ، لاجله يلتمس الحكم بداء المدعى عليها لفائدته مبلغ 87000,00 درهم عن الكراء عن المدة المذكورة مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى و تحميل المدعى عليه الصائر ، و ارفق المقال بنسخة من قرار استئنائي ونسخة من حكم ابتدائي ومحضر التنفيذ.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد عبد اللطيف (ح.) بواسطة نائبه والذي جاء في أسباب استئنائه أن أهم ما يعيبه على الحكم المطعون فيه هو خرقه للمقتضيات القانونية المتعلقة بتوصله بالإنداز شخصيا وأن المدة المطالب بها قد طالها التقادم وكذا الخطأ والفساد في التعليل الذي يوازي انعدامه، وبخصوص قانونية الانذار أن ما يعيبه عن الحكم المستأنف انه اخذ بعين الاعتبار الانذار الذي يدعي المستأنف عليه كونه توصل به شخصيا و هو الشيء الذي لا أساس له من الصحة ولم يتوصل باي انذار بأداء واجبات كراء المحل الذي افرغه وسلمه للمستأنف عليه بحضور مجموعة من التجار ، و حسب المقتضيات القانونية فلا يمكن مباشرة دعوى الأداء إلا بعد توجيه انذار بالاداء يشير الى الوجيبة الكرائية والمدة المطالب بها تحت طائلة عدم القبول، وبخصوص الدفع بالتقادم فإن المستأنف عليه يطالب بواجبات كرائية ممتدة منذ تاريخ 13/02/2013 الى غاية شتنبر 2018 و التي حسب مقتضيات الفصل 391 قد طالها التقادم الشيء الذي يكون معه طلب اداء واجبات الكراء اثناء على حساب الطاعن و مساس بحقوقه ، و بخصوص افرغه للمحل التجاري أن اهم ما يرغب في بسطه للمحكمة كون دعوى المستأنف عليه و الرامية إلى اداء واجبات الكراء لا ترتكز على اساس قانوني وواقعي سليم وأنه قد افرغ المحل موضوع الدعوى منذ شهر فبراير 2013 و سلمه للمستأنف عليه كما أنه له شهودا على واقعة الافراغ و تسليم المحل منذ التاريخ المذكور مما يكون معه طلب اداء واجبات الكراء له اثناء على حسابه. و أنه ومن خلال ما سبق ذكره يتضح أن كل الوسائل المعتمدة في الاستئناف تبقى جدية و وجيهة ويتعين أخذها بعين الاعتبار ، لذلك يلتمس الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي يوضح بخصوص قانونية الافراغ أنه بالرجوع الى المقال الافتتاحي فإن ما اثاره المستأنف لا اساس له من الصحة ، ، وأضاف أن الدعوى لا يمكن القول بتقادمها الا بعد مرور خمس

سنوات مما يجعل التمسك بالتقادم غير ذي اساس وأن هناك مطالبة المطالبة قضائية بإداء الكراء بتاريخ 13/3/2017 حسب الثابت من نسخة الحكم وان ما ادعاه المستأنف بخصوص واقعة الافراغ مجرد حالة للتملص من المسؤولية وعدم اداء الكراء، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي اوضح أن السومة الحقيقية هي 600 درهم لم يتم الزيادة فيها، وأن المدة المطلوبة غير مطابقة لمقتضى الحال لأنه قد افرغ المحل وارجع لصاحبه بتاريخ 12/2/2013 وانه يدلي بوصل يحمل مبلغ 16400 درهم لفائدة المكري حسب ملف اكراه عدد 50/16 ملتصقا بالحكم وفق ما جاء في مذكرته وأدلى بوصل ايداع .

وبناء على الملتمس المرفق بوثائق عبارة عن التزام ووصلات كراء مدلى به من طرف المستأنف بواسطة نائبه.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 110 بتاريخ 12/2/2020 القاضي بإجراء بحث .

وبناء على تعذر اجراء البحث لتعذر توصل الطرفين .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 21/3/2023 وتخلف نائب المستأنف عليه رغم التوصل بجلسة يومه بكتابة الضبط وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 18/4/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة اعلاه .

وحيث إنه و على خلاف ما تمسك به المستأنف من كون مباشرة دعوى الأداء تبقى غير مقبولة لعدم توجيه الانذار بالاداء فإن ممارسة دعوى أداء واجبات الكراء لا تستلزم توجيه الانذار بالاداء الذي ينحصر أثره في ترتيب التماطل دون الحرمان من استحقاق واجبات الكراء التي تبقى مستحقة بمجرد حلول أجل أدائها ، وبالتالي وجب رد الدفع.

وحيث دفع المستأنف بكون واجبات الكراء تمتد من 13/02/2013 الى غاية شتنبر 2018 وأنه طالها التقادم طبقا للفصل 391 من ق.م.م.

وحيث إنه لئن كانت واجبات الكراء تتقادم بمضي خمس سنوات ابتداء من تاريخ حلول كل قسط حسب الفصل 391 من ق.ل.ع فإن الثابت من خلال الحكم عدد 178 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/02/2018 في الملف عدد 558/8207/2018 أن المدة من 13/02/2013 الى غاية 12/02/2017 كانت موضوع مطالبة قضائية من قبل المستأنف عليه بمقتضى مقال افتتاحي مقدم بتاريخ 13/03/2017 وهو الاجراء الذي يعد قاطعا للتقادم في مفهوم الفصل 381 من ق.ل.ع وبالتالي فإن واقعة التقادم بخصوص واجبات كراء المدة المطلوبة يبقى غير متحققة ووجب لأجله رد الدفع .

وحيث تمسك المستأنف بكونه أفرغ المحل و سلمه للمستأنف عليه بتاريخ فبراير 2013 وأن له شهودا على هذه الواقعة كما أن لديه وصولات كرائية موقعة من قبل المستأنف عليه تثبت قيامه بكراء المحل للمسمى محمد (ع) .

وحيث إنه وبمراجعة وصولات الكراء المستدل بها من قبل المستأنف و الحاملة لتوقيع المستأنف عليه و المتعلقة بنفس المحل موضوع النزاع الكائن بـ [العنوان] آسفي ، و التي لم تكن محل طعن أو منازعة من قبل المستأنف عليه ، أن الاخير قام بكراء المحل لفائدة الغير (المسمى محمد (ع)) ابتداء من 01/04/2014 وهو ما يعد قرينة قانونية وواقعية على عدم تواجد المستأنف بالمحل منذ التاريخ المذكور و افرغه له ، وبالتالي فإن المستأنف عليه يبقى محقا في واجبات الكراء عن المدة السابقة لتاريخ 01/01/2014 ما دام أن المستأنف لم يثبت افرغ المحل و تسليمه للمستأنف عليه قبل ذلك التاريخ أي المدة من 13/02/2013 إلى متم دجنبر 2013 و التي وجب عناه مبلغ

13.200,00 درهم .

وحيث يتعين لأجله اعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 13.200,00 درهم و تأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا .

في الشكل:

في الموضوع : باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في (13.200,00 درهم) و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.