

La contestation de la qualité de locataire constitue une cause de suspension de la prescription de l'action en paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55859	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3662
Date de décision 20240702	N° de dossier 2024/8219/2476	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Prescription, Civil		Mots clés Suspension de la prescription, Résiliation du bail, Prescription quinquennale, Paiement des loyers, Impossibilité d'agir du créancier, Eviction, Contestation de la qualité de locataire, Bail commercial, Arriérés de loyers, Action en justice antérieure	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la suspension de la prescription quinquennale des loyers en raison d'une contestation judiciaire de la qualité de locataire. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en paiement et en expulsion, retenant l'application de la prescription quinquennale des loyers.

L'appelant soutenait que les multiples procédures judiciaires contestant la qualité même de locataire du preneur constituaient une cause de suspension de la prescription, le mettant dans l'impossibilité d'agir en recouvrement. La cour d'appel de commerce fait droit à ce moyen.

Elle retient que la contestation judiciaire par le bailleur de la validité du titre locatif du preneur, qui n'a pris fin que par une décision irrévocable, caractérise une impossibilité pour le créancier de réclamer ses droits au sens de l'article 380 du dahir des obligations et des contrats. Dès lors, la prescription des loyers est suspendue pendant toute la durée de cette instance.

La cour procède donc à la liquidation de l'arriéré locatif depuis l'origine de la relation contractuelle, déduction faite des sommes déjà versées. En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris, prononce la condamnation du preneur au paiement du solde des loyers, valide le congé et ordonne l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد اكرم (ق.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/04/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 8999 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/10/2024 في الملف عدد 4859/8219/2021 والذي قضى في الشكل: قبول الطلب وفي الموضوع: برفضه وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف مما يكون معه الاستئناف قدم وفق الشروط المتطلبية قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيد اكرم (ق.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه بعد عدة دعاوى قضائية اكتسب المدعى عليه صفة مكثري بتاريخ 2022020 تاريخ قرار النقض، وأن العارض وجه للمدعى عليه انذار بالأداء والافراغ من أجل أداء الواجبات الكرائية منذ تاريخ 2772000 إلى متم فبراير 2021 وجب فيها مبلغ 303.000,00 درهم بادر المدعى عليه إلى أداء مبلغ 60.000 درهم من فبراير 2016 الى فبراير 2021، وأن المدعى عليه لم يفرغ ذمته، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 24300,00 درهم ومع الحكم بالتعويض عن التماطل والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2332021 وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من الكائن بقبو إقامة كريم ساحة احمد مكوار عين السبع الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر، وعزز المقال ب شهادة الملكية، انذار مع محضر تبليغه واحكام ومحضر معاينة وعقد بيع .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها والذي أكد من خلال جوابه أنه بمجرد توصله بالإنذار بادر داخل الأجل المحدد له إلى عرض مبلغ خمس سنوات أي ما قيمته مبلغ 60.000 درهم مذكرا إياه بمقتضيات الفصل 391 من ق ل ع، وأن المدعي ظل يتجاهل حقيقة وجود عقد كراء مؤرخ في 1931998 وهذا ما اقره القضاء بكل درجاته ملتصا بالحكم برفض الطلب.

وبناء على تبادل الردود بين الطرفين.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/10/2021 الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك الطاعن أن محكمة الدرجة الأولى أسست حكمها على مقتضيات المادة 391 من ق ل ع بعلته تقادم الواجبات الكرائية المطلوبة بمرور خمس سنوات ابتداء من حلول آخر قسط وأن تعليل محكمة الدرجة الأولى كان معيبا ولم يأخذ بعين الاعتبار كل الوثائق

المدلى بها بالملف والمثبتة لقطع التقادم بموجب أحكام وقرارات قضائية انصبت كلها على المنازعة في صفة المكثري المدعى عليه والتي انتهت بصدر قرار محكمة النقض بتاريخ 2020/2/20 وبالتالي وجب تطبيق مقتضيات المادة 381 من ق.ل.عذلك أن العارض لا يمكنه توجيه إنذار بأداء الكراء للمدعى عليه وهو في حالة منازعة على صفته كمكثري وبالتالي فإن جميع الدعاوى التي قدمت ضده كانت قاطعة للتقادم لتعلقها بواقعة الكراء وأن العارض بمجرد انتهاء المسطرة أمام مرحلة النقض بادر إلى توجيه الإنذار للمدعى عليه بعد ثبوت صفته كمكثري وأن قرينة الوفاء استنادا للتقادم الخمسي لا يمكن تطبيقها أمام وجود المنازعة بين طرفي الدعوى وأن العارض كان ملزما بتتبع الإجراءات ضد المكثري الذي كان يعتبره محتلا بدون سند واستنادا لذلك فإن تعليل محكمة الدرجة الأولى يبقى الدرجة الأولى يبقى في غير محله ويتعين التصريح بإلغائه والحكم وفق مقال العارض الافتتاحي، ملتصقا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد وفق مقال العارض الافتتاحي الرامي إلى أداء واجبات الكراء المحددة في 243.000,00 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 11/06/2024 والذي أوضح أنه انصبت مبررات استثنائية بكون الوثائق المدلى بها بملف القضية تفيد قطع التقادم وأن ما نصب إليه المستأنف غير مبرر من الناحية القانونية، ذلك أن العارض بمجرد توصله بالإنذار بالأداء بتاريخ 2021/03/23 بادر إلى عرض مبلغ 60.000,00 درهم والذي يمثل الواجبات الكرائية الخمس سنوات وأنه فيما يخص باقي المبلغ والمطالب به في الإنذار عن المدة من 30 يناير 2016 إلى 27 يوليوز 2021 قد طالها التقادم الخمسي المنصوص عليها في الفصل 391 من القانون للالتزامات والعقود واستقر الاجتهاد القضائي على هذا التوجه وأنه لذلك فإن الاستئناف الحالي غير مؤسس قانونا، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 11/06/2024 حضر الأستاذ خالد عن الأستاذ بيراوين وأدلى بمذكرة جوابية رامية للتأييد، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/06/2024 وتم تمديدها لجلسة 02/07/2024

محكمة الاستئناف

حيث يعيب المستأنف على تعليل الحكم المستأنف كونه في غير محله ولم يأخذ بعين الاعتبار كل الوثائق المدلى بها بالملف المثبتة لقطع التقادم لوجود أحكام وقرارات قضائية انصبت على المنازعة في صفة المكثري (المستأنف عليه).

وحيث صح ما عابه المستأنف على الحكم المستأنف ذلك أنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن المستأنف سبق له أن اشترى بعقد عرفي من السيد عبد الخالق (ح.) أصالة عن نفسه ونيابة عن أبنائه بتاريخ 27/07/2000 محلا تجاريا يحتوي على متجر ومرآب موضوع الرسم العقاري عدد 11310/32، وأنه بعد أن تقدم بطلب تقييد شرائه بالرسم العقاري المذكور لدى السيد المحافظ على الأملاك العقارية بعين السبع، رفض هذا الأخير تقييده بدعوى أن هناك عقد صدقة عرفي تقدمت به المسماة صباح (ط.) نيابة عن ابنتها القاصرة نسرين (ح.) مؤرخ في 31/07/2000، مما دفع به إلى اللجوء إلى القضاء واستصدار حكم ابتدائي عدد 1692 بتاريخ 11/11/2002 ملف رقم 999/2001 الذي قضى بإتمام البيع تم تأييده استئنافيا بالقرار رقم 4957-1-4958 الصادر بتاريخ 28/12/2006 في الملف عدد 359/1/03 و2257/1/04 والذي طعن فيه البائع بالنقض فصدر قرار محكمة النقض عدد 3504 بتاريخ 15/10/2008 ملف مدني عدد 2245/1/5/2007 قضى برفض طلبه. وأثناء سريان الدعوى أدلى المستأنف عليه بعقد كراء مؤرخ في 19/03/1998 أبرم بينه وبين عبد الخالق (ح.) بسومة شهرية (1.000,00 درهم) وهو ما جعل المستأنف يطعن في عقد الكراء بالزور الفرعي ملتصقا بالحكم ببطلانه حيث صدر الحكم عدد 134-13 بتاريخ 30/12/2015 قضى برفض الطلب، أيد استئنافيا بالقرار رقم 3156 بتاريخ 25/05/2017 ملف رقم 2630/8204/2016 وقضت محكمة النقض برفض طلبه بتاريخ 20/02/2020.

حيث إنه وطبقا للفصل 380 من قانون الالتزامات والعقود فإنه لا يسري التقادم بالنسبة للحقوق إلا من يوم اكتسابها وبناء على ذلك لا يكون للتقادم محل (الفقرة 5) إذا وجد الدائن بالفعل في ظروف تجعل من المستحيل عليه المطالبة بحقوقه خلال الأجل المقرر للتقادم.

وأنة في نازلة الحال فإن المستأنف سلك المساطر المدنية من أجل إتمام البيع مع البائع وفق الحكم والقرارين الاستثنائيين والنقض المشار إلى مراجعهم أعلاه، وكذلك المساطر أمام المحكمة التجارية ومحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، ثم النقض بخصوص الطعن في عقد كراء المحل موضوع النزاع والتي لم تنته إلا بصدور القرار الاستئنافي عدد 3156 وقرار محكمة النقض عدد 108/2. وأن الحكم المستأنف لما نحى خلاف ذلك ولم يناقش التقادم على هذا الأساس يكون قد جانب الصواب فيما قضى به (أنظر في هذا الصدد قرار محكمة النقض عدد 3649 الصادر بتاريخ 29/10/2008 ملف مدني عدد 1367/06 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 70 ص 128 وما يليها). مما وجب معه إلغاؤه فيما قضى به من رفض طلب الأداء والإفراغ.

وحيث إنه بالرجوع إلى الإنذار موضوع الدعوى يتبين أن المستأنف أندر المستأنف عليه على أداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 27/07/2000 إلى متم فبراير 2021، توصل به المستأنف عليه بتاريخ 23/03/2021 بواسطة زوجته بذكرها السيدة صباح (ط.) حسب محضر التبليغ المدلى به. وبالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن المستأنف عليه قد أدلى بما يفيد أداء جزءا من الواجبات بما قيمته 60.000,00 درهم بواسطة شيك رقم 2258482 أدلى بصورة منه موقعة من طرف الأستاذة مليكة حنين وأن المستأنف لم ينكر ذلك مما يتعين خصمها من المبلغ المطلوب أدائه عن الواجبات أعلاه. وبالتالي يتعين الحكم عليه بأدائه باقي واجبات الكراء عن المدة من 27/07/2000 إلى غاية متم فبراير 2021 وجب فيها بعد خصم المبلغ أعلاه ما مجموعه $248 \times 1000 = 248.000,00$ درهم - 60.000,00 درهم = 188.000,00 درهم.

وحيث إن التماطل ثابت في حق المستأنف عليه وفق التفصيل أعلاه، مما يكون طلب المصادق على الإنذار وإفراغ المستأنف عليه مبررا ويتعين الاستجابة له وكذلك وتبعاً لذلك طلب التعويض عن التماطل يبقى مؤسسا ويتعين الاستجابة له، وإن المحكمة وما لها من سلطة تقديرية في تقديره ارتأت أن تحده في مبلغ 10.000,00 درهم.

وحيث إن طلب أداء واجب ضريبة النظافة يبقى غير مؤسس طالما أن المستأنف لم يدلي بمقبول ما يثبت التزام المستأنف عليه بأدائها وبالتالي يتعين التصريح برفض الطلب بخصوصها.

وحيث إن طلب الغرامة التهديدية يبقى غير مؤسس طالما أنه يمكن التنفيذ بوسائل القانونية أخرى مما يتعين رفضه.

وحيث إن الإكراه البدني يعتبر وسيلة لإجبار المحكوم عليه على تنفيذ التزامه مما يتعين معه تحديده في الأدنى.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر اعتبارا لما آل إليه الطعن بالاستئناف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: باعتباره وإلغائه الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد على المستأنف عليه السيد يوسف (ح.) بأدائه للمستأنف السيد أكرم (ق.) مبلغ (188.000,00 درهم.) واجبات الكراء عن المدة من 27/07/2000 إلى متم فبراير 2021 بحسب سومة شهرية قدرها 1000 درهم وبأدائه تعويضا عن التماطل قدره (10.000,00 درهم) وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 23/3/2021 وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع الرسم العقاري عدد 11310/32 الكائن بقبو إقامة كريم ساحة احمد مكوار عين السبع الدار البيضاء وبتحديد الإكراه البدني في حق المستأنف عليه في الأدنى وبتحميله الصائر ورفض الباقي.