

La mise en demeure de payer, si elle interrompt la prescription quinquennale des loyers, ne permet de recouvrer que les arriérés des cinq années la précédant (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56509	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4141
Date de décision 20240725	N° de dossier 2023/8219/4376	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Vente du local commercial, Prescription quinquennale, Paiement à l'ancien bailleur, Notification au preneur, Mise en demeure, Loyer, Interruption de la prescription, Inopposabilité du paiement, Bail commercial, Arriérés de loyer	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les obligations du preneur à la suite de la cession de l'immeuble loué et sur l'étendue de la prescription de l'action en paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement de l'intégralité des arriérés locatifs réclamés par le nouveau propriétaire.

L'appelant contestait la qualité à agir du cessionnaire, soulevait la prescription quinquennale d'une partie de la créance et excipait du caractère libératoire des paiements effectués à un tiers. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité, retenant que la preuve de la propriété résulte des actes de cession, dont la validité a été incidemment reconnue par une décision pénale antérieure.

En revanche, elle fait partiellement droit au moyen tiré de la prescription, rappelant qu'en application de l'article 381 du dahir des obligations et des contrats, la sommation de payer interrompt la prescription quinquennale mais que des procédures pénales antérieures sans rapport avec la créance locative ne sauraient produire le même effet. La cour juge en outre que le paiement des loyers à un ancien copropriétaire indivis n'est pas libératoire dès lors que le preneur a été régulièrement avisé de la cession du bien par une notification ayant date certaine.

En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme partiellement le jugement en limitant la condamnation aux seuls loyers non prescrits.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 12/10/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6462 الصادر بتاريخ 04/07/2023 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 5327/8219/2023 والقاضي في الشكل : بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالإفراغ و بقبوله في الباقي وفي الموضوع : بأداء المدعى عليه للمدعي واجبات كراء المحل الكائن بالرقم 74 شارع المغرب العربي الشماعية إقليم اليوسفية بحسب سومة شهرية قدرها 700 درهم عن المدة من 21/4/2004 إلى غاية 30/4/2023 بما مجموعه 159.600,00 درهم مع تحميله الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنان بالحكم المستأنف.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/05/2023 والذي يعرض فيه انه يكري للمدعي عليه المحل التجاري الكائن بالرقم 74 شارع المغرب العربي الشماعية إقليم اليوسفية بسومة شهرية قدرها 700,00 درهما ، و أنه تخلذت بزمته واجبات الكراء من 21/04/2004 إلى غاية 20/06/2022 ووجب فيها مبلغ 152.600,00 درهم ، و أنه أنذر بالأداء ولم يحرك ساكنا و أنه أهم إلترام يقع على المكري هو أداء واجبات الكراء في وقتها، مما يجعله في حالة مطل المبرر لإنهاء عقد الكراء ، و حلت كذلك شهور إضافية لم يؤديها ابتداء من 01/07/2022 إلى غاية 30/04/2023 بما مجموعه 7000,00 درهما ، ملتتمسا شكلا قبول الطلب وموضوعا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المكتري السيد حميد (م.) بجميع مشتملاتها هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارض مبلغ الكراء بما مجموعه 159.600,00 درهم عن المدة من 21/4/2004 إلى غاية 30/04/2023 وتحميله الصائر.

وأرفق المقال بإنذار ومحضر تبليغ إنذار و ملحق للعقود العرفية شراء و صورة من عقد كراء

وبناء على مذكرة جوابية في الشكل المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/06/2023 جاء فيها أولا ليس بالملف ما يثبت قيام علاقة كرائية بين العارض و المدعي و لا تملك الأول لمحل تجاري يكتريه العارض من المسمى حميد (ب.) و إشعاره بذلك.

ثانيا طلب المدعي المصادقة على إنذار بلغ للعارض بتاريخ 05/07/2022 و منح أجل 15 يوما للأداء بدعوى لم ترفع إلا بتاريخ 10/05/2023 بعد مرور أكثر من ستة أشهر من تاريخ إنتهاء الأجل الممنوح للعارض مخالف لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 الموماً إليها أعلاه ملتتمسا عدم قبول الطلب مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أنه تم خرق الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية ذلك أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما إعتبرت أن الملحق لل عقود العرفية المرفق بمقال المستأنف عليه يثبت تملكه للمحل التجاري الذي يشغله العارض بالرغم من كونه يتحدث عن مبيع - ليس محلا تجاريا - وإنما (... واجب مشاع يفدر ب 13200/2228 ... القطعتين الأرضيتين مساحتهما 207 متر مربع وأخرى مساحتها 200 متر مربع و الثالثة مساحتها 330 متر مربع ... صكهما العقاري عدد 9102 م الكائنتين بشارع المغرب العربي الشماعية ...) فإنها خرقت الفصل أساس السبب ولم تحط بوثائق الدعوى الإحاطة الكافية ولم تتحقق من شراء المستأنف عليه للمحل التجاري الذي يكتريه العارض هذا الأخير نازع في مذكرة جوابية في الشكل لجلسة 2023/06/20 في صفة المستأنف عليه و تمسك أنه لم يرفق إنذاره - حسب محضر تبليغه - بما يفيد انتقال ملكية المحل المكترى إليه و إشعاره بذلك حتى يتأتى له أن يكون على بينة من إنتقال الملك و تبعا لذلك انتقال العلاقة الكرائية لكن المحكمة لم ترد على الدفع بالرغم من تأثيره على قضاءها كما أنه تم خرق الفقرة 6 من المادة 26 من القانون رقم 49.16 ذلك أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما أجابت طلب المستأنف عليه في الشق المتعلق بالأداء رغم دفع العارض بخرق الإنذار الموجه إليه للمقتضى أعلاه و انصرام أجل السقوط فإنها لم تجعل لقضائها أساسا قانونيا ومن جهة أخرى أن المستأنف عليه التمس الحكم على العارض بأدائه له السومة الكرائية عن المدة من 2004/04/21 إلى غاية 2023/04/30 و هي سومة تقادمت طبقا لمقتضيات الفصل 391 ق ل ع عن المدة من 2004/04/21 إلى 2022/07/05 وأن الحكم المستأنف قضى على العارض بأدائه للمستأنف عليه السومة الكرائية عن المدة من يوليو 2022 إلى غاية 2023/04/30 و هي سومة أداها للسيد سعيد (ب.) حسب الوصولات المرفقة وهو المالك للمحل التجاري الذي يشغله العارض حسب محضر تنفيذ القسمة و إجراء القرعة الذي لم يشمل البيع الذي تم للمستأنف عليه من طرف أحد المتقاسمين حميد (ب.) في حدود نصيبه المشاع فقط لذلك يلتمس العارض تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب الإفراغ والغاؤه في شق الأداء والحكم تصديا أساسا بعدم القبول لانعدام الصفة واحتياطيا برفض الطلب بخصوص المدة من 21/04/2004 إلى 05/07/2017 للتقادم والمدة من يوليو 2022 إلى غاية 30/04/2023 للوفاء وتحميل المستأنف عليه الصائر مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 01/02/2024 جاء فيها أن الحكم الابتدائي كان مؤسسا حينما اعتبر الصفة ثابتة بعلة أن العلاقة الكرائية ثابتة بين المدعى عليه والمسمى "حميد (ب.)" المالك القديم للمحل موضوع الدعوى من خلال صورة عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 1995/08/08 والذي لم يكن موضوع أية منازعة وأن المالك والمكري حميد (ب.) باع للمدعي القطع الأرضية الكائنة بشارع المغرب العربي الشماعية تم إعلامه بأنه أصبح المالك الجديد بتاريخ 2022/07/05 ليبقى الأداء واجب على عاتقه من تاريخ 2004/04/21 إلى تاريخ 2023/04/30 مقابل انتفاعه بالمحل ما دام لم يثبت خلو ذمته من الأداء سواء المالك القديم أو المالك الجديد وبمبلغ سومة الكراء الوارد بعقد الكراء وهي 700 درهم ما مجموعه 16.8700,00 درهم وأنه لم يدلي بما يفيد براءة الذمة بأدائه للواجبات وبالتالي فإن الدفع واه يليق استبعاده كما زعم أن الإنذار باطل ولا يصح به المطالبة بواجبات الكراء وأن الإنذار سقط الحق في استغلاله وليس باطل لفوات الأوان وأن المطالبة بالواجبات الكرائية لا تتطلب أي شكليات لقبولها باعتبارها أهم التزام يقع على المكثري وأن الإخلال يعد إخلالا خطيرا بشروط العقد بالإضافة الى أن المستأنف يزعم أن المدة مسها التقادم وأن ذلك وسيلة للتملص من واجبات الكراء الحالة وأن هناك أحكام قضائية بين المستأنف والمستأنف عليه موقفة للتقادم ذلكم أن المستأنف كان سبق وأن أخلى العقار وأبرم عقد جديد مع جهة أخرى وهو عبد المجيد (ع.) وحينما حاز المستأنف عليه العقار نازعه الطرف المستأنف بعلة أنه يكتري وفعلا صدر حكم أدين بمقتضاه المستأنف عليه بانتزاع حيازة عقار من الغير وأن هذا النزاع كان منصبا على وجود عقد كراء من عدمه وأن هذه الدعوى قطعت التقادم وأنه اعتمادا على المواد 383 و 384 فإن المنازعة حول وجود الكراء من عدمه ينقطع بها التقادم وأن هذه الدعوى كان هدفها ثبوت حق المستأنف على رغبة العقار بواسطة الكراء الذي كان ينفيه عنه وهذا النزاع قاطع للتقادم مما يجعل الدفع واحد يليق استبعاده كما يزعم الطرف المستأنف أن ذمته فارغة من واجبات الكراء مستدلا بوصولات كراء صادرة عن المسمى "سعيد (ب.)" وأن هذا الدفع يؤكد على سوء نية المستأنف "سعيد (ب.)" لا علاقة له برغبة العقار أولا وثانيا يقر المستأنف أن العلاقة الكرائية تجمعها بحميد (ب.) وليس سعيد وأن أدائه لواجبات الكراء لشخص لا علاقة له بالعقار ودون إذن

من العارض المكري المستأنف عليه لا يبرئ ذمته لذلك يلتمس العارض تأييد الحكم الابتدائي.

وارفق المذكرة بنسخة من حكم جنحي ونسخة عقد كراء.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 15/02/2024 والتي جاء فيها أن المستأنف عليه يقر في مذكرة أن المالك والمكري حميد (ب.) باع للمدعي القطع الأرضية الكائنة بشارع المغرب العربي الشماعية وليس المحل المكترى للعارض وبالتالي صح ما نعاه العارض على الحكم المستأنف من كون المحكمة مصدرته لما اعتبرت أن الملحق للعقود العرفية المرفق بمقال المستأنف عليه يثبت تملكه للمحل التجاري الذي يشغله العارض بالرغم من كونه يتحدث عن مبيع ليس محلا تجاريا و انما واجب مشاع يقدر ب 2228/13200 القطعتين الأرضيتين مساحتهما 207 متر مربع و أخرى مساحتها 200 متر مربع و الثالثة مساحتها 330 متر مربع صكهما العقاري عدد 9102 م الكائنتين بشارع المغرب العربي الشماعية ولئن زعم المستأنف عليه بأنه أشعر العارض بانتقال الملكية فإنه لم يثبت أنه أرفق إنذاره بعقد البيع الذي يفيد انتقال ملكية المحل المكترى إليه حتى يتأتى له أن يكون على بينة من ذلك و انتقال العلاقة الكرائية وأن إستدلال المستأنف عليه بصورة حكم جنحي رفقة مذكرته مناط التعقيب غير منتج في قطع التقادم إذ أنه لا ينصب على مطالب سابقة بأداء السومة الكرائية وليس العارض طرفا فيه وفي رد ما أثير بشأن وفاء السومة الكرائية عن المدة من يوليوز 2022 إلى 2023/04/30 ذلك أن سعيد (ب.) هو المالك للمحل التجاري الذي يشغله العارض حسب محضر تنفيذ القسمة و إجراء القرعة الذي لم يطعن فيهما المستأنف عليه بأي مطعن جدي والذي لم يشمل البيع الذي تم للمستأنف عليه من طرف أحد المتقاسمين حميد (ب.) في حدود نصيبه المشاع فقط و لصفته تلك كان العارض يؤدي له السومة الكرائية عن المدة من يوليوز 2022 إلى غاية 2023/04/30 لذلك يلتمس العارض الحكم وفق ملتزمات المقال الإستئنافي مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على القرار التمهيدي رقم 134 الصادر بتاريخ 22/02/2024 والقاضي بإجراء بحث.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 11/07/2024 جاء فيها أن المستأنف عليه أقر أنه مجرد مالك على الشيعاء الى جانب شركاء آخرين ومنهم حميد (ب.) الذي كان يتسلم الواجبات الكرائية من العارض ويسلمه وصولات نظير ذلك وهي المرفقة بالمقال الاستئنافي كما لم ينازع في أنه لم يرفق إنذاره المبلغ للعارض بعقد البيع الذي يفيد انتقال ملكية المحل المكترى اليه حتى يتأتى للعارض أن يكون على بينة من ذلك وانتقال العلاقة الكرائية مما يكون معه العارض أبرأ ذمته من السومة الكرائية وأمام عدم تبليغ المستأنف عليه للعارض وتمكينه بما يفيد انتقال الملك اليه فإنه أصبح في وضع الجاهل لمن له صفة مكر فمؤخرا توصل من أحد الأشخاص اسمه عبد الهادي (غ.) بإنذار ينذر بأداء السومة الكرائية للمحل المكترى وهو نفس الطلب المزعوم للمستأنف عليه لذلك يلتمس العارض الحكم وفق ملتزمات مقاله الاستئنافي مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 11/07/2024 جاء فيها أن المستأنف أنكر خلال البحث علمه بكون المستأنف عليه اصبح المالك وأن هذا الاخير لا يستغل العقار بل يستغل عقارا آخر اكتراه سنة 2011 من المدعو (ع.) وهو الذي يمارس فيه تجارته أما العقار موضوع الدعوى فإن المستأنف عليه ينكر على المستأنف علاقته به بسوء نية رغم وجود أحكام كثيرة في الموضوع وبالتالي فالعلم بانتقال ملكية العقار المكترى من العارض ثابتة وان حرمانه من الحصول على ريعه بتواطؤ من المكتري وأحد الملاك السابقين هو بسوء نية لذلك يلتمس العارض تأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 18/07/2024 تخلف نائبا الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إن من جملة ما تمسك به الطاعن أن محكمة البداية لم تتحقق من ملكية المستأنف عليه للمحل المكترى رغم منازعته الجديدة في صفته.

وحيث ان البين من وثائق الملف أن المستأنف عليه قد اشترى من السيد حميد (ب.) واجبه المشاع الذي يقدر ب2228/13200 كما اشترى من السيد سعيد (ب.) جميع حقوقه المشاعة في العقار وأنه وإن كان العقد الاخير محل منازعة من قبل البائع فإن المحكمة الابتدائية باليوسفية قد وقفت بمقتضى حكمها الجنحي الصادر بتاريخ 29/01/2015 تحت عدد 142 والذي تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 1591 الصادر بتاريخ 21/12/2016 على صحة العقد المطعون فيه تبعا لإقرار البائع بصحة توقيعه الوارد بالعقد باعتبار ان الأحكام تعتبر حجة على الوقائع المضمنة بها حتى قبل صيرورتها قابلة للتنفيذ وبالتالي فان صفة المستأنف عليه تبقى قائمة لاقامة الدعوى وفي غياب ما يفيد بطلان عقود الشراء أو زوريتها طالما أنه قد حل محل المكري السابق والذي أقر المكتري بالعلاقة الكرائية الذي تربطه به.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من خرق للفقرة السادسة من المادة 26 من قانون 16-49 فانه وبالاطلاع على الحكم المطعون فيه يتبين بأن محكمة البداية قد اعتبرت ان حق المكري في المصادقة على الانذار قد سقط لمرور أجل ستة أشهر تطبيقا للمادة المحتج بها ولم ترتب عليه أي اثر وهو ما يجعل ما تم التمسك به على غير أساس.

وحيث دفع الطاعن بتقادم الواجبات المطالب بها عن المدة من 21/04/2004 الى 05/07/2022 تطبيقا لمقتضيات الفصل391 من ق.ل.ع .

وحيث لئن كانت الحقوق الدورية والمعاشات وأكرية الاراضي والمباني وغيرها من الاداءات المماثلة تتقادم في مواجهة أي شخص كان بمرور خمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 391 من ق.ل.ع فان الفصل 381 من نفس القانون ينص على أنه ينقطع التقادم بكل مطالبة قضائية او غير قضائية يكون لها تاريخ ثابت ومن شأنها ان تجعل المدين في حالة مطل لتنفيذ التزامه وان الانذار المبلغ للطاعن بتاريخ 05/07/2022 يعتبر مطالبة غير قضائية من شأنها قطع التقادم وبالتالي تكون المدة المطالب الاداء عنها والتي سقطت بالتقادم وفقا للفصل 391 المشار اليه اعلاه تلك الممتدة من 21/04/2004 الى متم يونيو 2017 طالما أن ما تمسك به المستأنف عليه من صدور أحكام قضائية سابقة بين الطرفين من شأنها قطع التقادم لا يستند على أساس باعتبار ان الاحكام المحتج بها لا تتعلق بأداء واجبات الكراء وانما بنزاعات ذات طابع جنحي .

وحيث انه وبالنسبة لما تمسك به الطاعن من اداء لواجبات الكراء عن الفترة اللاحقة لتاريخ توصله بالانذار والى غاية غشت 2023 لفائدة سعيد (ب.) باعتباره مالك المحل فليس من شأنه ابراء ذمته من هذه الواجبات لحصول الاداء لفائدة الغير الذي أضحى اجنبيا عن العلاقة الكرائية التي نشأت مع المالك الجديد للمحل والذي عمل على ابلاغه بحوالة الحق اليه بمقتضى الاشعار المبلغ اليه بصفة قانونية بتاريخ 05/07/2022 حسب الثابت من المحضر المنجز من قبل المفوض القضائي بوشعيب (ع.).

وحيث انه وتأسيسا على ما تم بيانه يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به من أداء وهو ما يوجب تأييده مبدئيا مع تعديله وذلك باستنزال الواجبات المستحقة عن الفترة التي سقطت بالتقادم وتحديد المبلغ المستحق وفق ما سيرد بمنطوق القرار.

وحيث يتعين تحميل الطرفين الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهائيا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن المدة المتراوحة ما بين 01/07/2017 و 30/04/2023 فيما قدره 49.000,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.