

L'action en paiement des loyers commerciaux, considérés comme des paiements périodiques, est soumise à la prescription quinquennale (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60685	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2441
Date de décision 20230406	N° de dossier 2022/8206/1572	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Réformation du jugement, Prescription quinquennale, Paiements périodiques, Mise en demeure, Loyer, Interruption de la prescription, Charge de la preuve, Bail commercial, Arriérés de loyers		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

En matière de prescription des loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce rappelle que la créance y afférente est soumise au délai quinquennal. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et condamné le preneur au paiement de l'intégralité des arriérés locatifs échus sur une période de près de neuf ans. L'appelant contestait la décision en soulevant le défaut de qualité à agir du bailleur, le paiement partiel et la prescription d'une partie de la créance. La cour écarte les moyens tirés du défaut de qualité et du paiement, faute pour le preneur d'en rapporter la preuve. Elle retient en revanche que la créance de loyers, en tant qu'obligation périodique, se prescrit par cinq ans en application de l'article 391 du code des obligations et des contrats. La cour juge que la sommation de payer adressée au preneur fixe le point de départ du calcul, de sorte que seules les échéances dues au cours des cinq années précédant cet acte demeurent exigibles. Le jugement est donc confirmé en son principe s'agissant de la résiliation et de l'expulsion, mais il est réformé sur le quantum de la condamnation, qui est réduit aux seuls loyers non prescrits.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبتها ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/02/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/12/2020 في الملف عدد 2015/8207/2020 والفاضي في الشكل قبول الطلب ، في الموضوع أداء المدعى عليها شركة ل.إ. في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي لحسن (ب.) مبلغ 212000.00 درهم واجب كراء المحل التجاري عن المدة من ماي 2011 إلى فبراير 2020 مع النفاذ المعجل ، وفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وإفراغ المدعى عليها أو من يقوم مقامها أو بإذنها من [العنوان] بسلا وبأدائها تعويضا عن التماطل قدره 10000.00 درهم وتحميلها الصائر .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل موضوع النزاع بمشاهدة قدره 2000.00 درهم للمدعى عليها ، هذه الأخيرة إمتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من ماي 2011 إلى فبراير 2020 رغم الإنذار .

ملتصا بالحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 212000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة وتعويض قدره 10000.00 درهم والإفراغ .

وبعد رجوع إستدعاء المدعى عليها بعبارة غير مطلوب أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون المستأنف عليه لا صفة له في الدعوى بإشعاره العارضة بتفويت المحل موضوع النزاع للأغيار ، كما أن واجبات الكراء المطالب بها طالها التقادم، مضيقة أنه بخصوص واجبات الكراء عن الخمس سنوات الأخيرة فإن المستأنف عليه كان يتوصل بها عن طريق تحويلات بنكية أو مباشرة .

ملتصمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب شكلا ، وإحتياطيا رفضه موضوعا.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 16/03/2023 تخلفت نائبة المستأنفة رغم سابق التوصل وألفي بالملف بجواب القيم في حق المستأنف عليه ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 06/04/2023 .

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت الطاعنة بإنعدام صفة المستأنف عليه في الدعوى بسبب قيامه بتبليغها بتفويته للمحل موضوع النزاع لفائدة الأغيار .

وحيث إن المستأنفة لم تستدل للمحكمة بأية وثيقة تثبت إدعاءاتها مما يبقى معه الدفع غير مؤسس .

وحيث دفعت المستأنفة بتقادم واجبات الكراء المطالب بها طبقا لمقتضيات الفصل 391 من ق ل ع .

وحيث إن البين من وثائق الملف أن المستأنف عليه إلتمس الحكم على المستأنفة بأداء واجبات الكراء عن المدة من ماي 2011 إلى فبراير 2020 سنده في ذلك الإنذار المتوصل به بتاريخ 06/02/2020 .

وحيث إن واجبات الكراء وباعتبارها أداءات دورية فإنها تخضع للتقادم الخمسي المنصوص عليه بمقتضى الفصل 391 من ق ل ع ، وأنه وأمام ثبوت توصل الطاعنة بالإنتذار بالأداء بتاريخ 06/02/2020 يكون التقادم المذكور قد طال المدة السابقة لتاريخ 06/02/2015 ، فيما تظل اللاحقة للتاريخ المذكور من 06/02/2015 إلى 06/02/2020 واجبة الأداء بحسب مبلغ 120000.00 درهم إستنادا إلى مشاهرة محددة في مبلغ 2000.00 درهم.

وحيث دفعت المستأنفة بكونها قامت بأداء المدة المذكورة عن طريق تحويلات بنكية وبواسطة الأداء مباشرة للمستأنف عليه .

وحيث إن الدفع المذكور جاء خاليا من أية حجة سيما أمام عدم إدلاء المستأنفة بالتحويلات البنكية التي تزعمها .

وحيث إنه وأمام توافر المحكمة على كافة العناصر التي تمكنها من البت في الدعوى فإنه لا مبرر لإجراء بحث .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعنة وتأييد الحكم المستأنف .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف .

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف ميدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 120000.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .