

L'invocation par le preneur d'un accord de remise de dette sur les loyers constitue une reconnaissance de celle-ci et a pour effet d'interrompre la prescription quinquennale (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61014	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3211
Date de décision 20230511	N° de dossier 2022/8206/4213	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Prescription, Civil		Mots clés Reconnaissance de dette, Prescription quinquennale, Interruption de la prescription, Impossibilité d'agir pour le créancier, Confirmation du jugement, Bail commercial, Aveu judiciaire, Autorité de la chose jugée, Arriérés de loyer	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur les causes d'interruption de la prescription quinquennale. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des loyers et en allocation de dommages-intérêts.

L'appelant soulevait principalement la prescription de la créance et contestait le montant du loyer ainsi que la qualité de son cocontractant. La cour écarte le moyen tiré de la prescription en retenant que celle-ci a été interrompue, au visa de l'article 382 du dahir des obligations et des contrats, par la reconnaissance du droit du créancier.

Elle juge qu'un tel aveu résulte tant d'un précédent jugement ayant statué sur la relation locative, au cours duquel le preneur avait judiciairement reconnu sa qualité et le montant du loyer, que de l'argumentation même de l'appelant qui, en invoquant un accord de remise de dette, admettait implicitement son existence. La cour retient en outre que les contestations relatives au montant du loyer et à la qualité du bailleur se heurtent à l'autorité de la chose jugée attachée à la décision antérieure.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به عمر (د.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/6/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4760 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 21/12/2021 في الملف عدد 2095/8201/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 228.000,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من 19/01/2015 إلى غاية متم ماي 2021 وبتعويض عن التماطل محدد في مبلغ 2000,00 درهم وحصر النفاذ المعجل في الواجبات الكرائية فقط وبتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حق المدعى عليه وتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 2/6/2022 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 17/6/2022 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ادريس (ب.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/6/2021 عرض من خلاله أن المدعى عليه يستغل منه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الرباط بسومة كرائية قدرها 3000 درهم حسب تصريحه بمحضر الضابطة، وأنه تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 19/01/2015 إلى متم شهر ماي 2021 ووجب فيها مبلغ 228000 درهم ، وأن المدعى عليه توصل شخصيا بالإنداز الموجه له بالأداء لكنه لم يستجب لمضمونه رغم انصرام الأجل الممنوح له في الإنذار ، ملتصا الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 228000,00 درهم عن الواجبات الكرائية الممتدة من 19/01/2015 إلى غاية متم ماي 2021 وبأدائه مبلغ 2000 درهم تعويضا عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية التي تربطهما ، وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بـ [العنوان] الرباط ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وبالفوائد القانونية من تاريخ الحكم وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى ، وارفق مقاله بحكم وإنذار مع محضر تبليغه .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 16/11/2021 والذي أجاب من خلالها بأنه وفي إطار محاولة الصلح الجارية بينهما بواسطة دفاعيهما فإنه أفرغ المحل وسلم المفاتيح لدفاع المدعي ، وبخصوص ملتصم أداء واجبات الكراء فإنه ينازع في المدة المطلوبة بل ينازع حتى في العلاقة الكرائية مع المدعي الذي يكتري هو الآخر المحل موضوع الدعوى من مالكة الأصلي ، كما أن السومة المزعومة والمحددة في مبلغ 3000,00 درهم غير صحيحة وإنما هي محددة في مبلغ 1400,00 درهم حسب تصريح المدعي بنفسه في الحكم المجلى به والتواصل التي ادلى بها في القضية الجنحية ، وأنه وحرصا منه على إنهاء هذه القضية في اطار حبي وشامل بواسطة دفاعه مع دفاع المدعي فقد بادر الى افرغ المحل موضوع الدعوى كمبادرة منه وحسن نية ، ملتصم الاشهاد بإفراغه للمحل موضوع الدعوى مع تسجيل تحفظه بخصوص واجبات الكراء المطلوبة لعدم ملائمة ذمته بالمبالغ المطلوبة والغير حقيقية ، وادلى بصورة لاشهاد بالتوصل بمفاتيح المحل .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعي بواسطة نائبته بتاريخ 07/12/2021 والتي أجابت من خلالها بأنه وخلافا لما ورد بالمذكرة الجوابية فإن المدعى عليه هو من أقر بمبلغ الوجيبة الكرائية أمام المحكمة الجنحية ، مما يتعذر عليه حاليا التراجع على هذا الإقرار ، كما أن المدة المطالب بها هي أيضا مشار إليها في نفس الحكم ، ملتصقا بالحكم عليه بأداء المبالغ المسطرة في المقال الافتتاحي .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه عمر (د.) وجاء في أسباب استئنائه حول الدفع بتقادم الواجبات الكرائية أن المدعي المستأنف عليه حاليا طلب في مقاله واجبات كرائية طالها التقادم لأن المدة المطلوبة تبتدئ من 19/01/2015 وبما أن الأداة الدورية تتقادم بمرور خمس سنوات حسب الفصل من قانون الالتزامات والعقود لذلك تكون واجبات الكراء المطلوبة في المقال طالها التقادم ، وبما أن هذا الدفع يمكن أن يثار في أية مرحلة من مراحل التقاضي ولو لأول مرة أمام محكمة النقض فإنه يتمسك به حاليا ، وعلى هذا الأساس يلتزم التصريح بتقادم الواجبات الكرائية المحكوم بها في الحكم المستأنف ، وحول عدم ارتكاز الحكم الابتدائي المستأنف على أي أساس قانوني وواقعي صحيح فإنه بالرجوع إلى هذا الحكم يتضح أنه تبنى تصريحات المستأنف عليه دون ما أثاره بخصوص السومة الكرائية ومدة الكراء المطلوبة وكذا صفة المدعي المستأنف عليه في هذه الدعوى، وأن الحكم الابتدائي صدر دون أن يناقش هذه الدفوعات ولم ينذره بالجواب في موضوع الدعوى وكان قد احتفظ بحقه في ذلك بعدما أدلى بالإشهاد بإفراغ المحل رفقة مذكرته الجوابية المدلى بها بجلسة 16/11/2021 ، وفي هذا خرق لحقوق الدفاع الذي يوازي انعدام التعليل، وأنه وبالإضافة إلى ما تم بسطه أعلاه يحتفظ في الإدلاء بمذكرة تعزيرية لأسباب الاستئناف تتضمن تفصيلا للدفوعات المتمسك بها والتي حرم من إثارتها خلال المرحلة الابتدائية بسبب سوء نية المستأنف عليه الذي تخلى الذي تم بين الطرفين بعدما توصل بمفاتيح المحل، تلك الدفوعات التي تتعلق كما سبق الذكر بصفته في التقاضي والتقادم وكذا السومة الكرائية الغير التي اعتمدها الحكم الابتدائي وهي خاطئة ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي المستأنف وبعد التصدي بالحكم برفض طلبات المدعي بالإضافة إلى ما ستتضمنه المذكرة التعزيرية خلال المرحلة الاستئنافية باعتبار أن الدعوى ستنتشر أمامها من جديد ، وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن أسباب الاستئناف على مزاعم واهية ولا تمت إلى الحقيقة بأية صلة ، وبخلاف ما يزعم المستأنف فان مدة المطالبة بالكراء لم يشملها التقادم لانه خلال المرحلة الابتدائية اقر المستأنف بعمارة ذمته بالمدة المطلوبة ولا ينازع فيها اضافة الى انه اعترف بان السومة الكرائية محددة في مبلغ 3000 درهم وذلك في الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 24/10/2018 والمدلى به في الملف ، وان الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا سليما من الناحيتين القانونية والواقعية عكس ما يدعي المستأنف ويكون هدف المستأنف مجرد اطالة أمد الدعوى وحرمانه من تنفيذ الحكم عن طريق الاكراه البدني ، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف ، وأرفق المذكرة بنسخة من محضر امتناع عن الأداء .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 4/5/2023 فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/5/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن ما أثاره المستأنف بشأن وجود صلح واتفق على أساسه سلم مفاتيح المحل إلى المستأنف عليه بعد إفراغه مقابل أن يتنازل هذا الأخير عن واجبات الكراء فإن الملف يبقى خاليا مما يثبت وجود الاتفاق المذكور بشأن التزام المستأنف عليه المقابل ، سيما وأن الأشهاد الصادر عن دفاع هذا الأخير هو بشأن تسلمه لمفاتيح المحل بعد إفراغه بتاريخ 14/10/2021 مع تسجيل تحفظه بخصوص الواجبات الكرائية موضوع النزاع وهو ما لا يستفاد منه وجود الاتفاق المتمسك به مما يتعين معه رد ما أثير بهذا الخصوص .

وحيث إنه وبالرجوع إلى وثائق الملف تبين سابق قيام منازعة المستأنف في العلاقة الكرائية إلى أن صدر حكم بتاريخ 24/10/2018 حسم في العلاقة المذكورة وفي صفة الطاعن باعتباره مكتري للمدعى فيه، ولأنه وبمقتضى الفصل 380 من ق ل ع فإنه لا يكون للتقادم محل إذا وجد الدائن في ظروف تجعل من المستحيل عليه المطالبة بحقوقه خلال الأجل المقرر للتقادم، هذا بالإضافة إلى أن المستأنف

ومن خلال ما عرضه في صحيفة استئنافية فإنه تحدث عن سبب إفراغه للمحل و تسليم مفاتيحه للمستأنف على أساس ان يتنازل له هذا الأخير عن واجبات الكراء وهو ما يعد اقرارا منه بملاءة ذمته بالواجبات المذكورة وهو ما يؤكد بداية تقديم المستأنف لشكاية موضوع الحكم أعلاه بشأن انتزاع حيازة عقار والذي كان في 19/1/2015 ولم يصدر حكم بشأنها الا بتاريخ 24/10/2018 ، ولأنه وطبقا للفصل 382 من ق ل ع فإن التقادم ينقطع بكل أمر يعترف المدين بمقتضاه بحق من بدأ التقادم يسري ضده ، مما يبقى الدفع بالتقادم مردود .

وحيث إنه وبمقتضى الحكم الصادر بالتاريخ أعلاه فقد تم الحسم في صفة المستأنف الذي اعتبره مكتري للمحل المدعى فيه بعدما أقر هذا الأخير قضائيا بصفته تلك وبسومة 3000 درهم شهريا ، وبالتالي فلا مجال للتمسك بما اثاره بخصوص السومة الكرائية ومدة الكراء المطلوبة وصفة المستأنف عليه ، كما أن المحكمة مصدرية الحكم لم تكن ملزمة باشعار المستأنف بالجواب في الموضوع طالما أن الأمر لا يتعلق باخلال شكلي وجب تداركه من طرفه بل لأنه اختار أن ينحصر جوابه فيما دونه بمذكرته الجوابية وأن ذلك لا يعتبر خرقا لأي حق من حقوق الدفاع .

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.