

**Prescription de l'action en
paiement des loyers : l'effet
interruptif d'une action en
justice se prolonge jusqu'à la
décision d'appel qui y met fin
(Cass. com. 2021)**

Identification			
Ref 44749	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 57/2
Date de décision 20210128	N° de dossier 2017/2/3/1490	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Prescription, Civil		Mots clés قرارات محكمة النقض, Prescription, Point de départ de la prescription, Loyer, Interruption de la prescription, Effet interruptif, Durée de l'effet interruptif, Décision d'appel, Cassation, Bail commercial, Action en justice	
Base légale Article(s) : 381 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Selon l'article 381 du Dahir sur les obligations et les contrats, toute demande en justice interrompt la prescription. Par conséquent, encourt la cassation l'arrêt qui déclare une créance de loyers partiellement prescrite en retenant que le délai de prescription a couru à compter d'une mise en demeure, alors que l'action en justice intentée à la suite de cette dernière a produit un effet interruptif qui s'est prolongé jusqu'à la décision d'appel définitive mettant fin à l'instance, date à partir de laquelle seulement un nouveau délai de prescription a commencé à courir.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/57، المؤرخ في 2021/01/28، ملف تجاري عدد 2017/2/3/1490

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/07/05 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ زرعة (ب.) الرامي إلى نقض القرار رقم 3219 الصادر بتاريخ 2015/06/03 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2014/56508206.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2019/12/23 من طرف المطلوب بواسطة نائبه الأستاذ عبد الحق (ب.) الرامية الى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/01/07.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/1/28.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب عز الدين (ع.) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري المحل التجاري الكائن ب(ب...) وأنه بتاريخ 2011/03/10 توصل من المالكين بانذار يتعلق بأداء الكراء عن المدة من فاتح نونبر 1991 الى غاية متم يناير 2011 فبادر الى عرض عليهم بواسطة محاميه شيكا بمبلغ 28.800 درهم مسحوبا على (ش. ع. م. ل.) تم مبلغ 400 درهم بشيك يتعلق بالمدة من فاتح يناير 2005 الى 31 يناير 2011 المدة التي لم يطلها التقادم ، فباشر دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه مضيفا بأن الإنذار الذي توصل به لا يشير الى العنوان الصحيح للمحل التجاري الذي يوجد بمدخل القيسارية رقم 3 وليس رقم 1 وهو العنوان الذي أكدته محكمة النقض في نزاع سابق بين الطرفين ، كما أن المحل المذكور يكتريه المدعي بمعية شركاء آخرين وان الإنذار استثنى باقي المكتريين وهم ورثة العربي (م.) وورثة ثريا (ب.) وصفة هؤلاء كمكتريين ثابتة من خلال قرار محكمة النقض والتمس الحكم ببطان الإنذار واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل مقابل الإفراغ ، وبعد جواب المدعى عليهم بمذكرة مع مقال مقابل بان عنوان المحل هو المدخل 1 رقم 54 (...) وان القيسارية لها عدة مداخل وان العبرة برقم المحل الذي هو 54 وان المدعي سبق له ان صرح في استئنافه أن باقي الشركاء المكتريين تنازلوا له عن نصيبهم في حق الكراء فأصبح المدعي المكتري الوحيد وان التقادم تم قطعه بمطالبات قضائية عديدة والتمسوا الحكم على المدعي بأدائه لهم واجبات الكراء عن المدة من 1991/11/01 الى 2012/08/30 على أساس سومة شهرية قدرها 400 درهم وتعويض عن التماطل قدره 10.000 درهم والمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعي من المحل التجاري المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية ، وإجراء بحث والتعقيب صدر حكم بتاريخ 2014/07/09 في الملف عدد 2012/15/7046 بعدم قبول الطلبين الاصلي والمقابل ، ألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد في الطلب الأصلي ببطان الإنذار المبلغ للمدعي بتاريخ 2011/03/10 ورفض الطلب المقابل بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعنون على المحكمة في وسيلتيهما الأولى والثانية مجتمعتين عدم ارتكاز القرار على أساس قانوني وسوء التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصل 381 من قانون الالتزامات والعقود ، بدعوى أن التقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية يكون لها تاريخ ثابت وان الطاعنين سبق لهم ان بعثوا بإنذار للسيدة ثريا (ب.) المكترية الاصلية من أجل أداء واجبات الكراء من 1991/11/01 الى 2001/09/30 وصدر حكم ابتدائي في مواجهتها بالأداء والإفراغ وأثناء التنفيذ ظهر المطلوب باعتباره خلفا عاما واستأنف الحكم المذكور بعلته ان

الدعوى الأداء والإفراغ وجهت ضد ميت انتهت بصور قرار استئنافي عدد 544 وأنه بمجرد صدور هذا القرار ومعرفة من آل إليه الحق في الكراء وجهوا إليه إنذارا بأداء واجبات الكراء من 1991/11/01 الى 2011/01/31 توصل به بتاريخ 2011/03/10 وبذلك يكون التقادم الذي اعتمده المحكمة بخصوص المدة التي قبل 2005 قد انقطع حسب الفصل 381 من قانون الالتزامات والعقود ، كما أن المطلوب أقر بجلسة البحث كونه لم يؤد واجبات الكراء وهو إقرار قضائي بواقعة عدم الأداء لا تحتاج الى إثبات ولا يستفيد صاحبه من الدفع بالتقادم لان التقادم قرينة للوفاء ، فضلا عن أن ورثة المكترية الاصلية ثريا (ب). لم يقوموا بإخبار الطاعنين بوفاة مورثتهم وبحوالة الحق عملا بالفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود وبذلك فان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت تقادم المدة قبل 2005 واستبعدت إقرار المطلوب تكون قد خرقت الفصول 405 و 410 و 195 من قانون الالتزامات والعقود واتسم قرارها بسوء التعليل الموازي لانعدامه فتعين نقضه.

حيث أنه بمقتضى الفصل 381 من قانون الالتزامات والعقود " ينقطع التقادم بكل مطالبة قضائية أو غير قضائية يكون لها تاريخ ثابت ومن شأنها أن تجعل المدين في حالة مطل لتنفيذ التزامه، ولو رفعت أمام قاض غير مختص أو قضى بطلانها لعيب في الشكل ". والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي عللت قرارها بأن " الإنذار يتعلق بأداء كراء المدة من نونبر 1991 الى يناير 2011، وان المستأنف عليه (الطاعن) أدى كراء المدة من يناير 2005 الى يناير 2011 ، وان باقي المدة قد طالها التقادم الخمسي باعتبار أن آخر مطالبة بالأداء ترجع الى سنة 2000 حسب الأحكام المستدل بها وأنه لا توجد أي مطالبة سواء قضائية أو غير قضائية بأداء الكراء عن تلك الفترة ، مما يكون معه التقادم سرى على المدة التي قبل 2005 ... والحال أن الطاعنين سبق لهم ان وجهوا للمكترية الأصلية ثريا (ب). إنذارا بأداء كراء المدة من 1991/11/01 الى 2001/05/30 توصلت به بتاريخ 2000/10/18 ، وأن هذا الإنذار كان موضوع دعوى قضائية أمام المحكمة الابتدائية بالفداء درب السلطان الدار البيضاء صدر على إثرها حكم رقم 4539 بتاريخ 2001/07/10 بالأداء والإفراغ ، ألغته محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بموجب قرارها عدد 544 الصادر بتاريخ 2010/12/31 ، وبالتالي يكون التقادم قد انقطع بوجه صحيح عن المدة من تاريخ التوصل بالإنذار الذي هو 2000/10/18 الى غاية صدور القرار الاستئنافي عدد 544 ، ولا تبدأ المدة الجديدة للتقادم الا من تاريخ القرار الاستئنافي الذي هو وقت انتهاء الأثر المترتب عن سبب الانقطاع علما بان هذا القرار كان موضوع طعن بالنقض ، ان العبرة في احتساب التقادم في هذه النازلة ليس من تاريخ الانذار الذي وجه سنة 2000 وانما من تاريخ صدور آخر حكم قضائي بشأنه ، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت المدة ما قبل سنة 2005 الى غاية توصل المكترية الأصلية بالإنذار وهو 2000/10/18 قد طالها التقادم تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 381 المحتج به وعرضت قرارها للنقض.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين تقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له..

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وبإحالة القضية على نفس المحكمة المصدرة لها وهي متركبة من هيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب الصائر.

كما قررت تسجيل قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Deuxième section, Arrêt n° 57/2, en date du 28/01/2021, Dossier commercial n° 2017/2/3/1490

Vu le pourvoi en cassation formé le 05/07/2017 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Zerâa (B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 3219 rendu le 03/06/2015 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2014/56508206.

Vu le mémoire en réponse produit le 23/12/2019 par le défendeur, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelhak (B.), tendant au rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de clôture et de notification en date du 07/01/2021.

Vu la fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 28/01/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed El Keraoui, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur au pourvoi, Azzedine (A.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête introductive d'instance exposant qu'il loue le local commercial sis à (...) et que, le 10/03/2011, il a reçu des propriétaires une mise en demeure de payer les loyers pour la période du 1er novembre 1991 à la fin du mois de janvier 2011. Il a alors procédé à l'offre, par l'intermédiaire de son avocat, d'un chèque d'un montant de 28.800 dirhams tiré sur la (S.G.M.B.), ainsi que d'un chèque d'un montant de 400 dirhams pour la période du 1er janvier 2005 au 31 janvier 2011, période non atteinte par la prescription. Il a ensuite engagé une action en conciliation qui s'est soldée par un échec, ajoutant que la mise en demeure qui lui a été notifiée n'indiquait pas l'adresse correcte du local commercial, situé à l'entrée de la Kissaria n° 3 et non n° 1, adresse qui avait été confirmée par la Cour de cassation dans un litige antérieur entre les parties. Il a également soutenu que ledit local était loué par lui-même conjointement avec d'autres associés et que la mise en demeure avait exclu les autres locataires, à savoir les héritiers de Larbi (M.) et les héritiers de Thouraya (B.), dont la qualité de locataires est établie par un arrêt de la Cour de cassation. Il a conclu à la nullité de la mise en demeure et, à titre subsidiaire, à la désignation d'un expert pour déterminer l'indemnité d'éviction intégrale. Après la réponse des défendeurs par un mémoire assorti d'une demande reconventionnelle, soutenant que l'adresse du local était bien l'entrée 1, n° 54 (...), que la Kissaria avait plusieurs entrées et que ce qui importait était le numéro du local, à savoir 54, et que le demandeur avait déjà déclaré dans son appel que les autres colocataires lui avaient cédé leur part du droit au bail, faisant de lui l'unique locataire, et que la prescription avait été interrompue par de nombreuses demandes judiciaires, ils ont conclu à ce que le demandeur soit condamné à leur payer les loyers pour la période du 01/11/1991 au 30/08/2012 sur la base d'un loyer mensuel de 400 dirhams, une indemnité pour retard de paiement de 10.000 dirhams, à la validation de la mise en demeure et à l'expulsion du demandeur du local commercial litigieux sous peine d'une astreinte. Après une enquête et des conclusions en réplique, un jugement a été rendu le 09/07/2014 dans le dossier n° 2012/15/7046, déclarant irrecevables la demande principale et la demande reconventionnelle. Ce jugement a été infirmé par la Cour d'appel de commerce qui, statuant à nouveau, a déclaré nulle la mise en demeure notifiée au demandeur le 10/03/2011 et a rejeté la demande reconventionnelle, par son arrêt aujourd'hui attaqué.

Attendu que les demandeurs au pourvoi, en leurs premier et deuxième moyens de cassation réunis, font

grief à la Cour d'appel de ce que son arrêt manque de base légale, est entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence et viole l'article 381 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, au motif que la prescription est interrompue par toute demande en justice ayant date certaine. Or, les demandeurs au pourvoi avaient déjà adressé une mise en demeure à Madame Thouraya (B.), la locataire originaire, pour le paiement des loyers du 01/11/1991 au 30/09/2001, ce qui avait donné lieu à un jugement de première instance la condamnant au paiement et à l'expulsion. Au cours de l'exécution de ce jugement, le défendeur au pourvoi s'est manifesté en tant qu'ayant cause universel et a interjeté appel dudit jugement au motif que l'action en paiement et en expulsion avait été dirigée contre une personne décédée, ce qui a abouti à l'arrêt d'appel n° 544. Dès le prononcé de cet arrêt et dès qu'ils ont su à qui le droit au bail avait été dévolu, ils lui ont adressé une mise en demeure de payer les loyers du 01/11/1991 au 31/01/2011, qu'il a reçue le 10/03/2011. Par conséquent, la prescription retenue par la cour pour la période antérieure à 2005 a été interrompue conformément à l'article 381 du Dahir formant Code des obligations et des contrats. De plus, le défendeur au pourvoi a reconnu lors de l'enquête qu'il n'avait pas payé les loyers, ce qui constitue un aveu judiciaire d'un fait, le non-paiement, qui n'a pas besoin d'être prouvé. L'auteur d'un tel aveu ne peut se prévaloir de l'exception de prescription, car la prescription n'est qu'une présomption de paiement. En outre, les héritiers de la locataire originaire, Thouraya (B.), n'ont pas informé les demandeurs au pourvoi du décès de leur auteur ni du transfert du droit, en application de l'article 195 du Dahir formant Code des obligations et des contrats. Ainsi, la cour, en considérant que la prescription était acquise pour la période antérieure à 2005 et en écartant l'aveu du défendeur au pourvoi, a violé les articles 405, 410 et 195 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, et son arrêt est entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence, ce qui justifie sa cassation.

Attendu qu'aux termes de l'article 381 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, "La prescription est interrompue par toute demande judiciaire ou extrajudiciaire ayant date certaine et qui constitue le débiteur en demeure d'exécuter son obligation, même si elle est faite devant un juge incompétent, ou si la demande est déclarée nulle pour vice de forme." ;

Attendu que la cour d'appel, pour motiver son arrêt, a retenu que "la mise en demeure concerne le paiement des loyers pour la période de novembre 1991 à janvier 2011, que l'appelant (le demandeur au pourvoi) a payé les loyers de janvier 2005 à janvier 2011, et que le reste de la période est atteint par la prescription quinquennale, étant donné que la dernière demande de paiement remonte à l'an 2000, selon les jugements produits, et qu'il n'existe aucune autre demande, judiciaire ou extrajudiciaire, de paiement des loyers pour cette période, ce qui entraîne l'application de la prescription à la période antérieure à 2005..." ;

Alors que les demandeurs au pourvoi avaient préalablement adressé à la locataire originaire, Thouraya (B.), une mise en demeure de payer les loyers pour la période du 01/11/1991 au 30/05/2001, qu'elle a reçue le 18/10/2000. Cette mise en demeure a fait l'objet d'une action en justice devant le tribunal de première instance de Fida-Derb Sultan à Casablanca, qui a rendu le jugement n° 4539 en date du 10/07/2001, condamnant au paiement et à l'expulsion. Ce jugement a été infirmé par la Cour d'appel de Casablanca par son arrêt n° 544 du 31/12/2010. Par conséquent, la prescription a été valablement interrompue pour la période allant de la date de réception de la mise en demeure, soit le 18/10/2000, jusqu'au prononcé de l'arrêt d'appel n° 544. Le nouveau délai de prescription ne commence à courir qu'à compter de la date de cet arrêt d'appel, qui marque la fin de l'effet de la cause d'interruption, étant précisé que cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. En effet, le point de départ pour le calcul de la prescription en l'espèce n'est pas la date de la mise en demeure adressée en 2000, mais la date de la dernière décision de justice rendue à son sujet. La cour d'appel, en considérant que la période antérieure à l'an 2005 jusqu'à la date de réception de la mise en demeure par la locataire originaire, soit le 18/10/2000, était prescrite, a violé les dispositions de l'article 381 précité et a exposé son arrêt à la cassation.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi de

l'affaire devant la même cour qui l'a rendu.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué, et renvoie l'affaire devant la même cour qui l'a rendu, autrement composée, conformément à la loi, et condamne le défendeur au pourvoi aux dépens. Elle ordonne en outre que le présent arrêt soit transcrit sur les registres de la cour qui l'a rendu, en marge ou à la suite de la minute de l'arrêt attaqué.