

**Prescription des loyers : la mise en demeure adressée au preneur après l'expiration du délai quinquennal est sans effet interruptif (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64575	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4754
<b>Date de décision</b> 20221027	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/3132	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Réformation du jugement, Prescription quinquennale, Prescription acquise, Mise en demeure tardive, Loyers impayés, Interruption de la prescription, Bail commercial, Absence de manquement du preneur	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les modalités de calcul et d'interruption de la prescription quinquennale des loyers commerciaux. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, au motif que la prescription avait été interrompue par un premier commandement de payer, rendant ainsi exigibles des loyers antérieurs à la période de cinq ans précédant la dernière mise en demeure.

Saisie de la contestation du preneur, la cour retient que la prescription doit s'apprécier en se référant à la date du dernier commandement de payer notifié. Elle juge qu'un précédent commandement ne saurait avoir pour effet d'interrompre une prescription déjà acquise au moment de sa délivrance pour les créances de loyers les plus anciennes.

Dès lors, le preneur ayant réglé l'intégralité des loyers non prescrits, il ne pouvait être considéré en état de défaut de paiement. Par ces motifs, la cour infirme le jugement entrepris et rejette la demande d'expulsion formée par le bailleur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (أ.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/05/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 5490 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/10/2020 في الملف عدد 2892/8219/2020 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم بافراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بالرقم 15 زنقة [العنوان] الدار البيضاء و بتحمله الصائر و برفض باقي الطلبات .

وحيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 10/05/2022 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 24/05/2022 أي داخل الأجل القانوني .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد العزيز (ط.) ومن معه تقدموا بواسطة نائهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/02/2020 عرضوا من خلاله أنهم يملكون العقار بعنوانهم اعلاه وان المدعى عليه يشغل منه المحل التجاري الكائن باسفل هذا العقار الحامل لرقم 15 بمشاهرة قدرها 150,00 درهم، وان هذا الاخير توقف عن اداء الواجبات الكرائية منذ فبراير 2006 مما حدا بهم الى توجيه عدة انذارات قضائية من اجل الاداء فاكتفى المدعى عليه بعرض مبلغ 9300,00 درهم و الحال ان مجموع ما بذمته وفق الانذار المبلغ به شخصيا هو 24.600,00 درهم المقابل للمدة من فبراير 2006 الى متم اكتوبر 2019 ، و بذلك فالاداء الجزئي لا يعفي من حالة التماطل، لذلك يلتمسون الحكم بافراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بالدار البيضاء رقم 15 زنقة [العنوان] هو و من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100,00 درهم عن كل يوم تاخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع الصائر، و عزز المقال بشهادة ملكية و انذار مع محضر التبليغ.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 30/09/2020 جاء فيها انه قد ابرأ ذمته و ذلك بايداع المبالغ على دفعتين حسب المطلوب اذ ان المدة المتراوحة بين 2011 و 2014 قد تم ايداعها بصندوق المحكمة بعدما تم رفض حيازتها ، كما انه قام بعرض المبلغ عن المدة المتراوحة ما بين سنتي 01/08/2014 الى متم 01/10/2019 على وكيل الطرف المدعي بواسطة المفوض القضائي عبد الاله (س.) و داخل الاجل القانوني الممنوح حسب الثابت من المحضر المنجز و المتضمن للمبلغ المطلوب 9300,00 درهم عن المدة المذكورة دون تحفظ مما يتبين منه ان الايداع كان داخل الاجل المطلوب و بالتالي ذمته خالية من أي مطلوب، مشيرا ان المدة السابقة قد طالها التقادم و رغم ذلك فان رغبته في ابراء ذمته تتم عن طريق الوفاء استبعادا لكل ما يندرج ضمن التماطل و بذلك فطلب فسخ العقد مع الافراغ ليس له ما يبرره، ملتصقا اسناد النظر شكلا و برفض الدعوى موضوعا.

و بناء على ادلاء نائب المدعين بمذكرة جوابية بجلسة 14/10/2020 جاء فيها ان المدعى عليه سكت عن ما بقي بذمته عن المدة التي اشار اليها دفاعهم و التي تتبدئ من شهر فبراير 2006 الى غاية اخر يناير 2013 و التي وجب فيها مبلغ 14.000,00 درهم هذا المبلغ لازال بذمته لحد الساعة مما يوضح سوء نيته، و ان هذا الاخير تدرع بواقعة التقادم من اجل ضياع حق المكترين في واجبات الكراء التي بذمته، و من تم فطلبهم الرامي الى الافراغ جاء في محله و مبني على واقعة التقادم و المزعومة، لذلك يلتمسون قبول الطلب شكلا و في

الموضوع الحكم بإفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه من المحل للسبب المذكور و تحميل الصائر لمن يجب، و ارفقوا مذكرتهم بانذار

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد محمد (أ.) و جاء في أسباب استئنائه أنه يعيب على الحكم الابتدائي كونه قد قضى عليه بالإفراغ من العين المؤجرة بعلته عدم أداء الواجبات الكرائية عن المدة المتنازع فيما بالتقادم وأنه يرى أن الحكم الابتدائي قد جنح الى الحكم بالإفراغ بعلته عدم الأداء عن المدة السابقة عن العرض والإيداع والتي حسب تفسير المحكمة ذهبت على أن التقادم تم قطعه بالمطالبة القضائية استنادا إلى مقتضيات المادة 381 ، وأنه يؤكد على أنه قد أبرء ذمته وذلك استجابة للإنذار المتوصل به و كذلك ما تم إيداعه بواسطة المفوض القضائي، وأنه بالرجوع إلى المحضر سيتضح جليا ان المبالغ الكرائية المحمولة تم التوصل بها دون أدنى تحفظ وبذلك تكون المدة المستحقة الواجبة الأداء هي المدة التي أبرء ذمته منها الشيء الذي يكون معه غير مخل بالالتزامات التي تفرضها العلاقة الكرائية، كذلك أنه لم يتمخض عنها أي ضرر طالما أن المدة الواجبة الاستحقاق قانونا تم الوفاء بها الشيء الذي يكون معه في حالة غير مطل، وأن وضعه لا يتسم بطابع الاحتلال وما يلاحظ على أن هناك تناقضا بين أجزاء الحكم الذي قضى بالإفراغ بعلته عدم الاستجابة لأداء المدة المدعى فيها التقادم و بين عدم الحكم عليه بأداء المدة السابقة التي على أساسها تم انفصام العلاقة الكرائية والحال مادام عدم انصراف المحكمة، إلى الحكم بعدم أداء المدة موضوع المنازعة لا ينهض سببا مباشرا في فسخ العلاقة و لا يمكن أن يتسم بالمطل طالما أن التوصل كان بدون تحفظ و أن الحكم غير مشمول بالأداء الشيء الذي تكون معه مقتضيات النصين المعتمد عليهما لا تنجب أي أثر قانوني حيال الدعوى نظرا لكون أن التقادم يسري قانونا ويسقط حق المطالبة وأحقية الاستحقاق خاصة وأن المدة اللاحقة تم الوفاء بها إما إعرابا عن القبول وإما تواليت برفض العرض مما حتم في الإيداع كما هو ثابت من الوقائع المدلى بها وأنه تبعا لذلك يتضح جليا أن الحكم لم يبني على أي أساس ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي موضوع الطعن بالاستئناف والحكم من جديد برفض الطلب ، وأرفق المقال بنسخة الحكم طي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والذي أوضحوا أن الموجبات الاستئنافية المثارة سبق للحكم المتخذ أن أجاب عنها و باسهاب فخلافا لمزاعم المستأنف، فان توصله بالإنذار موضوع القضية المعروضة على انظار المحكمة كان بتاريخ 2019/10/25 وأنه لم يبادر إلى أداء ما ضمن بهذا الإنذار و ما هو بذمته و المتمثل في المدة من فبراير 2006 الى غاية 2019/10/01 ، وأن الإنذار المتوصل به شخصيا يكون معه التقادم قد انقطع اعمالا لمقتضيات الفصلين 381 و 382 من ق ل ع ، ليكونوا معه قد قطعوا التقادم عن المدة السابقة بتاريخ التوصل مستحقة و لم يطلها أي تقادم، وأن المحكمة مصدرية الحكم المطعون فيه ابانت بشكل واضح و جلي وبتعليقات صائبة أن المدة السابقة و التي لم يلحقها التقادم و الممتدة من يوليوز 2009 الى غاية متم دجنبر 2010 ليس ضمن طيات الملف و محتوياته ما يفيد أداءها من طرف المستأنف، مما يكون معه هذا الأخير في حالة مطل وبالتالي تحت طائلة مقتضيات الفصل 692 من ق ل ع و المادتين 08 و 26 من القانون 16.94 ، ملتصقا رد الاستئناف مع تأييد الحكم المستأنف وتحميل رافعه الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 06/10/2022 حضر نائب الطرف المستأنف و تخلف نائب الطرف المستأنف رغم الإعلام فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/10/2022 مددت لجلسة 27/10/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف بتاريخ 25/10/2019 طالبه من خلاله الطرف المستأنف عليه بأداء الكراء عن المدة من 1/2/2006 الى غاية 1/10/2019 عن 164 شهرا ووجب عنها مبلغ 24600 درهم بحسب سومة شهرية قدرها 150 درهم الكل داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ ، وأن المستأنف أدلى خلال المرحلة الابتدائية بما يفيد عرضه لوكيل المستأنف عليهم بتاريخ 31/7/2014 كراء المدة من يناير 2011 الى متم يوليوز 2014 ووجب عنها مبلغ 6450 درهم و تم رفض العرض المذكور ليتم ايداع

المبلغ بصندوق المحكمة حسب الوصل رقم 5591 حساب 36614 ملف 19911/14 بتاريخ 4/8/2014 ، كما قام بتاريخ 4/11/2019 بعرض كراء المدة من 1/8/2014 الى 1/10/2019 بما مجموعه 9300 درهم على نفس وكيل المستأنف عليهم الذي قبل العرض المذكور ، وبخصوص المدة السابقة عن يناير 2011 أي من 1/2/2006 الى غاية 31/12/2010 فقد تمسك بتقادمها إلا أن المحكمة مصدره الحكم اعتبرت أن المستأنف متماطلا لعدم إدلائه بما يفيد أداء الكراء عن المدة من يوليوز 2009 الى غاية متم دجنبر 2010 بعلة انه تم قطع التقادم بموجب الإنذار المتوصل به بتاريخ 15/7/2014 والحال أن العبرة في احتساب التقادم يكون بآخر إنذار متوصل به الذي هو موضوع النازلة المبلغ بتاريخ 25/10/2019 والذي باحتساب مدة خمسة سنوات عن تاريخ التوصل به أي بدءا من 25/10/2019 تكون المدة السابقة عن تاريخ 25/10/2014 قد طالها التقادم سيما وأن الإنذار السابق الذي تم التوصل به في 15/7/2014 لم يكن خلال المدة الغير المتقادمة حتى يمكن القول بأنه قاطع للتقادم بل كان بعد أن تحققت واقعة التقادم، لذا فإن اعتبار المحكمة مصدره الحكم الإنذار السابق قاطعا للتقادم وعلى إثر ذلك رتبت التماطل والإفراغ تكون قد جانببت الصواب لذا وجب إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب .

وحيث يتعين تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.