

Prescription des loyers : une action en éviction ne constitue pas une demande judiciaire interruptive de prescription de la créance de loyers faute d'identité d'objet (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68878	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1366
Date de décision 20200617	N° de dossier 2020/8206/77	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Prescription, Civil		Mots clés Prescription quinquennale, Prescription, Modification du jugement, Mise en demeure du preneur, Loyer, Interruption de la prescription, Identité d'objet, Demande judiciaire, Compensation, Bail, Action en éviction	
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 l'effet interruptif de prescription d'actions judiciaires antérieures. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement de l'intégralité des loyers réclamés.

L'appelant soulevait la prescription quinquennale d'une partie de la créance, soutenant que les procédures antérieures engagées par le bailleur n'avaient pu interrompre le délai. La cour retient que, pour interrompre la prescription en application de l'article 381 du code des obligations et des contrats, la demande en justice doit porter sur le même objet que la créance dont la prescription est contestée.

Dès lors, des actions en expulsion pour occupation sans titre ou en paiement de frais de gérance, ne visant pas le paiement des loyers, sont dépourvues d'effet interruptif sur la prescription de ces derniers. La cour écarte en revanche les moyens tirés du montant du loyer, fixé par l'aveu du preneur, et de l'absence de mise en demeure, faute pour ce dernier d'avoir procédé à des offres réelles suivies d'une consignation.

Elle rejette également la demande de compensation comme irrecevable car présentée par voie de simple défense et non par demande reconventionnelle. Le jugement est par conséquent réformé, la cour déclarant prescrite la créance de loyers antérieure à la période de cinq ans précédant la mise en demeure et réduisant le montant de la condamnation.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 04/12/2019 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطاعن بكون مدة الكراء السابقة لتاريخ مارس 2014 طالها التقادم الخمسي.

وحيث رد المستأنف عليهم بكون التقادم تم قطعه بموجب الدعاوى القائمة بينهم وبين الطاعن والذي لم يدفع بأي تقادم أمام المحكمة الابتدائية.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الأحكام والقرارات القضائية المستدل بها من طرفي الدعوى أنها تتعلق بمطالبة المستأنف عليهم للطاعن بإفراغ المحل موضوع النزاع بداعي إحتلاله بدون سند وكذا مطالبته من طرف أحدهم وهو السيد نور الدين (ح). بأداء واجبات التسيير بإعتباره مكتريا والطاعن مسيرا، وأن الأحكام المذكورة وأمام خلوها من أية مطالبة بأداء واجبات كراء المحل موضوع النزاع بإعتبار المستأنف مكتريا والمستأنف عليهم مكرين، فإنه لايمكن إعتبارها حجة على قطع التقادم وفقا للكيفية المنصوص عليها بموجب المادة 381 من ق ل ع والتي تنص على كون التقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية من شأنها أن تجعل المدين في حالة مطل في تنفيذ إلتزامه، والحال أن الدعاوى المتمسك بها من طرف المستأنف عليهم ليس من شأنها أن تجعل من الطاعن في حالة مطل مادام أنها لم تتضمن مطالبته بأداء واجبات كراء المحل موضوع النزاع بإعتباره مكتريا، وإنما تضمنت مطالبته بالإفراغ بوصفه محتلا أو مسيرا، وهو ماذهبت إليه محكمة النقض في قرارها عدد3188 الصادر بتاريخ15/12/2004 في الملف عدد2845/03 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد99 ص106 ومايليها والذي جاء فيه أن "انقطاع التقادم يكون بكل مطالبة قضائية أو غير قضائية تتعلق بنفس الموضوع قبل رفع الدعوى به، أما إذا كان موضوع الدعوى السابقة لايتعلق بنفس موضوع الدعوى الراجعة فإنه لايترب عليه قطع التقادم"، كما أن عدم تمسك الطاعن بالدفع بالتقادم إبان نظر الملف ابتدئيا لايمنعه من إثارته إستئنافيا بإعتبار أن الدفع المذكور يبقى دفعا موضوعيا يمكن التمسك به إبان نظر ملف الدعوى إستئنافيا ولو لم يتم إثارته إبان نظره ابتدئيا وفي هذا الصدد جاء في قرار محكمة النقض صادر بتاريخ24/03/2011 تحت عدد428 في الملف عدد1157/10 منشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد75 ص219 ومايليها " إذا كان التقادم لايسقط الدعوى بقوة القانون فإنه يبقى من له المصلحة فيه أن يحتج به في أي مرحلة من مراحل الدعوى، وليس صحيحا أن الطاعن يبقى ملزما بإثارة هذا الدفع بإحترام أجل الطعن، إذ أنه من حقه إثارة الدفع في دعواه مادام ليس في القانون مااليمنعه من ذلك".

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الدعوى سيما مقالها الإستئنافي أن المستأنف عليهم طالبوا الحكم على الطاعن بأداء واجبات كراء المحل موضوع النزاع وذلك عن المدة من 01/01/2000 إلى 01/03/2019 مستدلين بمحضر تبليغ إنذار متوصل به من

طرف هذا الأخير بتاريخ 18/03/2019 مما يجعل من المدة السابقة لتاريخ 18/03/2014 قد سقطت بالتقادم إعمالا لمقتضيات المادة 391 من ق ل ع والتي تنص على كون أكرية المباني تتقادم بخمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط، وبذلك تبقى المدة اللاحقة للتاريخ المذكور مستحقة الأداء أمام قطع تقادمها بموجب الإنذار المشار إليه تطبيقا لمقتضيات المادة 381 من ق ل ع الموماً إليها أعلاه.

وحيث دفع الطاعن بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 600.00 درهم شهريا حسب الثابت من العروض العينية السابقة وكذا ما هو مصرح به لدى إدارة الضرائب وما هو منصوص عليه بمقتضى دعاوى سابقة.

وحيث رد المستأنف عليهم الدفع المذكور عمادهم في ذلك أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 800.00 درهم تبعا لإقرار الطاعن المضمن بمحضر المفوض القضائي السيد فريد (م.) المشار إليه في القرار رقم 405 الصادر بتاريخ 06/04/2006 في الملف 124/2005.

وحيث رد الطاعن بكون السومة محددة في 600.00 درهم حسب الوثائق المستدل بها خلال المرحلة الابتدائية.

وحيث إن محكمة الدرجة الأولى ذهبت في تعليلها إلى كون السومة الكرائية محددة في مبلغ 800.00 درهم تبعا لإفادة المستأنف أمام المفوض القضائي السيد فريد (م.) بموجب محضر الإستجواب المحرر من طرف هذا الأخير والمشار إليه في القرار رقم 405 الصادر بتاريخ 06/04/2006 في الملف رقم 124/2005، وهي الواقعة التي لم تكن محل منازعة من طرف الطاعن بمناسبة إستئنافه والذي إكتفى فيه بالإدعاء بكون السومة محددة في مبلغ 600.00 درهم شهريا حسب الثابت من العروض العينية وما هو مصرح به لدى إدارة الضرائب والحال أن محاضر العروض العينية تبقى حجة من صنعه ولا يمكن الإحتجاج بها على المستأنف عليهم في ظل عدم قبولها كما أنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تصريح المستأنف عليهم لدى إدارة الضرائب بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 600.00 درهم شهريا، مما يتعين معه رد الدفع المذكور وإعتبار السومة الكرائية محددة في مبلغ 800.00 درهم شهريا.

وحيث إن المدة المستحقة الأداء وحسب ما تم بيانه أعلاه هي تلك الممتدة من 01/03/2014 إلى 01/03/2019 بإعتبار أن شهر مارس 2014 يبقى مستحق الأداء أمام قطع تقادمه بموجب الإنذار الموماً إليه أعلاه، وبذلك تبقى وصولات الإيداع المستدل بها من طرف الطاعن مردودة عليه أمام تعلقها بأداء واجبات كراء سابقة للمدة المستحقة الأداء، ويبقى هذا الأخير ملزما بأداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة بحسب مبلغ 48000.00 درهم إستنادا إلى مشاهرة محددة في مبلغ 800.00 درهم.

وحيث دفع الطاعن بأنه لا موجب للحكم بالتعويض أمام تقادم واجبات الكراء وأدائه لها حسب الثابت من الوصولات المستدل بها ابتدائيا وكذا المحاضر الإخبارية إضافة إلى إمتناع المستأنف عليهم عن تسلم واجبات الكراء.

وحيث إن الأداء بواسطة تواصل الإيداع المستدل بها من طرف الطاعن جرى رده حسب الموماً إليه أعلاه، كما أن إستصدار طلبات العروض العينية بخصوص أداء واجبات الكراء عن المدة اللاحقة لتاريخ 18/03/2014 لا يمكن إعتباره دليلا على الأداء في غياب محاضر العرض والإيداع، فضلا على أن الطاعن لم يستدل للمحكمة بما يفيد إمتناع المستأنف عليهم عن تسلم واجبات الكراء عن المدة المستحقة الأداء والتي وبفرض تحققها فإن ذلك لا يبرئ ذمته إلا عن طريق إيداعها بصندوق المحكمة، وبذلك يبقى التعويض عن التماطل في محله.

وحيث دفع الطاعن بكون واقعة المطل غير ثابتة في حقه أمام وجود نزاع مع المستأنف عليهم والذين كانوا يقاضونه تارة من أجل الإحتلال وتارة من أجل أداء واجبات التسيير، مضيفا أنه يضع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة أمام إمتناعهم عن تسلمها.

وحيث إن إمتناع المستأنف عليهم وكما سبقت الإشارة إلى ذلك وبفرض تحققه وهو المتخلف في نازلة الحال أمام عدم إستدلال الطاعن بمحاضر العرض العيني للواجبات عن المدة من 01/03/2014 إلى 01/03/2019 التي يدعي رفضها من طرف المستأنف عليهم، فإن المستأنف يبقى ملزما قانونا بإيداعها بصندوق المحكمة إبراء لذمته منها وأن تخلفه عن العرض العيني لتلك الواجبات وكذا تخلفه عن إيداعها يجعل من واقعة المطل الموجبة لإفراغه ثابتة في حقه، والتي لا يمكن دحضها عن طريق التمسك بكون المستأنف عليهم سبق وأن

قاموا بمقاضاة الطاعن بوصفه محتلا أو مسيرا بموجب دعاوى قضائية سبق الفصل فيها مادام أن واقعة مطالبته بأداء واجبات كراء المحل موضوع النزاع بوصفه مكريا وليس محتلا أو مسيرا، وكذا الإنذار المرتبط بها جاءت في تاريخها لاحقة للدعاوى المتمسك بها من طرفه.

وحيث دفع الطاعن بكونه كان يؤدي واجبات الماء والكهرباء حسب الثابت من الكشوفات الحسابية المستدل بها، بالرغم من أن المحل موضوع النزاع لايتوفر على عداوي الماء والكهرباء علما أن السومة الكرائية تشمل واجبات الماء والكهرباء، مما يتعين معه إجراء مقاصة.

وحيث إن طلب إجراء مقاصة وإن كان ضمن الطلبات الممكن التقدم بها أمام محكمة الإستئناف إعمالا لمقتضيات المادة 143 من ق م م، فإن ذلك يستوجب تقديمه في شكل طلب نظامي مؤدى عنه لا في صورة دفع كما هو عليه الأمر في نازلة الحال، فضلا على أن المقاصة يشترط لصحتها أن يكون كل من الدينين محدد المقدار ومستحقا الأداء بتاريخ التقدم بطلب المقاصة وهو المتخلف في نازلة الحال، مما يتعين معه التصريح برد الدفع المذكور.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 48000.00 درهم واجب كراء المدة من 01/03/2014 إلى 01/03/2019 وجعل الصائر بالنسبة.