

**Bail commercial et Covid-19 : la
période de confinement
n'exonère pas le preneur du
paiement des loyers mais
suspend la constitution du défaut
de paiement pour les échéances
de cette période (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60964	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3050
Date de décision 20230509	N° de dossier 2022/8206/1561	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Suspension de la mise en demeure, Obligation de paiement du preneur, Loyer, Force majeure, Fermeture administrative, État d'urgence sanitaire, Dépôt de garantie, Défaut de paiement, Covid-19, Bail commercial	
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 effets de l'état d'urgence sanitaire sur l'obligation de paiement des loyers commerciaux. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des loyers et en indemnisation du préjudice de retard. L'appelant soutenait devoir être exonéré de son obligation en raison de la fermeture administrative de son commerce et invoquait des paiements partiels ainsi que l'existence d'un dépôt de garantie. La cour retient que la période de confinement n'a pour effet que de suspendre la constatation de l'état de défaut du preneur pour les loyers échus durant cette période, sans pour autant l'exonérer de son obligation de paiement. Elle précise que le défaut de règlement des loyers postérieurs à la période de fermeture administrative suffit à caractériser le manquement du débiteur. La cour écarte en outre toute imputation du dépôt de garantie, celui-ci ayant vocation à être restitué en fin de bail et non à couvrir des impayés en cours de contrat. Faisant droit au seul moyen tiré des paiements partiels justifiés, la cour réforme le jugement entrepris en réduisant le montant de la condamnation et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 23/02/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 4431 في الملف رقم 3059/8207/2021 بتاريخ 01/12/2021 القاضي في الشكل بقبول الدعوى عدا طلب الافراغ وفي الموضوع : بأداء المدعى عليه [بن مولود (ب.)] لفائدة المدعي [حميد (ص.)] مبلغ 4600 درهم كواجبات الكراء عن فاتح يناير 2020 الى متم غشت 2021 مع النفاذ المعجل ومبلغ 2500 درهم كتعويض عن التماطل وتحديد مدة الاكراه البدني ف حقه في الأدنى وتحميله الصائر ورفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة وأجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليه تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه ان المدعى عليه يستاجر منه المحل التجاري المتكون من مرأبين ومرحاض وسدة خارج المحل التجاري من جهة البقعة 145 الكائن بـ [العنوان] تيفلت والمستغل كمقهى بسومة قدرها 2300 درهم بمقتضى عقد كراء وانه امتع عن أداء الواجبات الكرائية العالقة بذمته من من فاتح يناير 2020 الى غاية متم غشت - 2021 فتخلذ بذمته مبلغ 46000 درهم بالرغم من توصله بتاريخ 31-8-2021 بالإنذار بالأداء الموجه اليه لاجله فان العارض يلتمس الحكم على المدعى عليه بادائه له مبلغ 46000 درهم كواجبات الكراء عن المدة فاتح يناير 2021 الى متم غشت 2021 ومبلغ 6000 درهم كتعويض عن التماطل النفاذ المعجل الاكراه البدني في الاقصى والحكم بالمصادقة على الإنذار والحكم بافراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه من العين المكتراة وتحميله الصائر ارفق المقال بعقد كراء ومحضر تبليغ انذار .

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الاسباب الآتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعن أن الحكم الابتدائي جانب الصواب عندما قضى على المستأنف أن يؤدي للطرف المدعي مبلغ 46000 درهم و تعويض عن التماطل 2500 درهم وانه بخلاف ما عللت به المحكمة حكمها فان المستأنف لم يتمكن من إداء بما يفيد أدائه لواجبات الكراء و ذلك لظروف قاهرة (جائحة كورونا التي شلت جميع الحركات) و تداركا من المستأنف لهذا الموقف يدلي بثلاث توافيق مؤرخة على التوالي 20/1/2020 و 21/02/2020 تبين إيداع المستأنف لمبالغ الكراء بحساب السيد [عبد الله (ص.)] (وكييل لدى البنك التجاري) [و.ب.].و هكذا يتبين ان المستأنف كان يقوم بإيداع واجبات الكراء بحساب الوكيل [عبد الله (ص.)] وأنه بإجراء عملية بسيطة يتبين أن المبلغ المتخلذ بذمة المستأنف هو 39100 درهم ، كما يدلي بإشهاد بالتوصل بمبلغ 13800 درهم كتسبب عن الكراء لمدة ستة أشهر المحرر بتاريخ : 06/05/2016 هذا من جهة ، أما من جهة أخرى فإن السلطات كانت قد أغلقت جميع المحلات التجارية بما فيها المقاهي وذلك من تاريخ 16/03/2020 إلى 24/06/2020 إضافة إلى شهر رمضان حيث تم الإغلاق النهائي و لم يكن أي مدخول ، إضافة إلى أن الإغلاق يعرف تقلبات تارة يتم ابتداء من الساعة السادسة مساء وتارة أخرى في أوقات متفرقة و عليه فإن المحكمة ستعيد الأمور إلى نصابها و تقضي بإلغاء الحكم المستأنف ، سيما و أن هناك مرسوم يتعلق بالطوارئ الصحية يلغي كل ذلك و يعفي من الأداء.

لذلك يلتمس القول والحكم بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الإشهاد له على أنه أدى مبالغ الكراء لثلاث أشهر كما هو ثابت من الوصولات المدلى بها و إعفاءه من الأداء طبقا لما ورد بمرسوم الطوارئ الصحية الذي يعفي من الأداء والصائر على المستأنف عليه.

وادلى بنسخة من الحكم المستأنف وطي التبليغ وثلاث وصولات وأشهاد بالتوصل بمبلغ 13800 درهم وصورة مصادق عليها للسجل التجاري و صورة مصادق عليها لموافقة. و شهادة الضريبة ووصولات أداء عن واجهة المقهى.

وبجلسة 11/4/2023 ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها ان المستأنف اسس استئنائه على كون الحكم المستأنف جانب الصواب وادلى بثلاثة تواصيل لتحويلات بنكية لفائدة المستأنف عليه كما ادلى بإشهاد يفيد ادائه مبلغ 13800 درهم كتسبيق عن الكراء لمدة ستة اشهر و ان مجموع المبالغ المحولة الى حساب المستأنف عليه مع التسبيق موضوع الاشهاد المدلى به لا تغطي جميع المستحقات الكرائية عن المدة من فاتح يناير 2020 الى متم غشت 2021 بحسب 2300 درهم شهريا كما انها لا تنفي عنه التماطل لذلك يلتمس تأييد الحكم المستأنف و تحمिल المستأنف الصائر.

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 11/4/2023 والفى بالملف مذكرة جوابية لنائب المستأنف عليه وتخلف نائب المستأنف رغم سابق التوصل بكتابة الضبط وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 9/5/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف في استئنائه على الاسباب المفصلة اعلاه .

وحيث يتبين من تواصيل الاداء النقدي المؤرخة في 20/01/2020 و 21/02/2020 و 17/08/2020 أن المستأنف أدى لفائدة المستأنف عليه مبلغ 6700,00 درهم وهو ما لم يكن محل منازعة جديدة من قبل المستأنف عليه مما يستدعي خصم المبلغ المذكور من المبلغ المحكوم به .

وحيث إن مبلغ 138.000,00 درهم يشكل تسبيقا عن واجبات الكراء حسب الثابت من الاشهاد بالتوصل المصحح الامضاء بتاريخ 06/05/2016 ، وهو المبلغ الذي يبقى بين يدي المستأنف عليه كضمان على تسديد واجبات الكراء ولا يسلم للمستأنف إلا عند فسخ عقد الكراء و ثبوت خلو ذمته من أية واجبات كرائية لفائدة المستأنف عليه ، و بالتالي فإنه لا يحتسب ضمن واجبات الكراء المؤداة من قبل المستأنف.

وحيث إن فترة الحجر الصحي و ما رافقها من اغلاق امتدت من شهر مارس 2020 الى شهر يوليوز 2020 و هي الفترة التي لا يترتب عنها الاعفاء من أداء واجبات الكراء المترتبة خلالها و إنما فقط عدم ترتيب حالة المطل بخصوص أداء واجبات الكراء المستحق خلالها وأما واجبات الكراء المستحقة بعد انتهائها فإنها تبقى واجبة الأداء و يترتب عن عدم أدائها عند وجود انذار بالأداء مع تحديد أجل لذلك ثبوت حالة المطل في ذمة المكثري وبالتالي فإن التذرع من قبل المستأنف بفترة الاغلاق لا يعفيه من الأداء و لا ينفي عنه التماطل مادام أن الانذار الموجه له يتضمن المدة من 01/01/2020 الى 31/12/2020 أي أن المدة من 01/08/2020 إلى 31/12/2020 غير مشمولة بفترة الحجر الصحي .

وحيث يتعين لأجله التصريح بتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 39.300,00 درهم وبتأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : باعتباره جزئيا و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 39.300,00 درهم و تاييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.