

Bail commercial et Covid-19 : le non-paiement des loyers durant l'état d'urgence sanitaire ne constitue pas un manquement du preneur justifiant la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68081	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5818
Date de décision 20211201	N° de dossier 2021/8206/3683	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Obligation de paiement des loyers, Maintien du contrat de bail, Loyers impayés, État d'urgence sanitaire, Défaut de paiement, Covid-19, Cause non imputable au preneur, Bail commercial, Annulation de la résiliation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

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 et la caractérisation du manquement du preneur. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers échus durant la période de confinement sanitaire.

L'appelant soutenait que l'état d'urgence sanitaire constituait un motif légitime de non-paiement au sens de l'article 254 du dahir des obligations et des contrats, excluant ainsi tout manquement justifiant la résiliation. La cour retient que si l'obligation de paiement des loyers demeure, le non-paiement durant la période de fermeture administrative imposée par l'état d'urgence sanitaire ne caractérise pas le manquement du preneur.

Elle juge qu'une telle circonstance constitue un motif légitime de retard au sens de l'article 254 du dahir des obligations et des contrats, faisant obstacle à la mise en œuvre de la clause résolutoire et à la demande d'expulsion. Par ailleurs, la cour écarte la demande en paiement fondée sur une augmentation de loyer non formalisée et juge prématurée la réclamation de la taxe de propreté, payable annuellement selon le contrat.

En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion, et le confirme pour le surplus, tout en condamnant le preneur au paiement des loyers échus postérieurement à la période de confinement.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة رجاء (ع.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/06/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3807 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/04/2021 في الملف عدد 8387/8219/2021 والذي قضى في الشكل: بعدم قبول طلب أداء واجبات النظافة عن المدة من بداية سنة 2020 إلى شهر شتنبر 2020 وبقبول باقي الطلبات وفي الموضوع بأداء المدعى عليها رجاء (ع.) لفائدة المدعي علي (غ.) مبلغ 9.600,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 01/04/2020 إلى 31/09/2020 ومبلغ 1800,00 درهم عن واجبات النظافة المستحقة عن سنة 2019 مع النفاذ المعجل تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعي عليها بتاريخ 02/09/2020 وبفسخ عقد الكراء وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وبتحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على الاستئناف الفرعي والمقال الاضافي الذي تقدم بهما المستأنف عليه والمؤدى عنهما الصائر القضائي بتاريخ 27/10/2021.

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعة أصليا مما يكون معه المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية المطلوبة قانونا.

وحيث ان الاستئناف الفرعي يدور وجودا وعدمه مع الاستئناف الاصيلي والذي باستيفائه الشروط الشكلية يتعين التصريح بقبوله شكلا.

و حيث إن الطلب الإضافي غير مبرر في شقه المتعلق بالنظافة استنادا للعلل الآتية بعده مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا ما عدا الشق منه المتعلق بالنظافة.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد علي (غ.) تقدم بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 02/11/2020 يعرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] البيضاء والذي تستعمله كمنشآت تجاري الخياطة والطرز بسومة شهرية حسب العقد الأولي الكراء بمبلغ 1660 درهم و عرفت عدة زيادات حسب العقد الرابط بينهما الى أن وصلت إلى 1936 درهم شهريا و أن المدعى عليها امتنعت عن أداء واجبات الكراء رغم المحاولات الحبية معها و انه تخلد في ذمتها واجبات الكراء عن المدة من شهر ابريل 2020 الى غاية شهر شتنبر 2020 ووجب عنها المبلغ التالي وقدره 11616 درهم وورد في عقد الكراء الرابط بينهما أنه على المدعى عليها اداء للمدعي واجبات النظافة بحسب 1800 درهم سنويا وانه تخلد في ذمتها واجبات النظافة عن سنة 2019 كاملة ووجب 1800 درهم وعن سنة 2020 الى غاية شتنبر 2020 ووجب فيها 1350 درهم المجموع 3150 درهم عن واجب النظافة غير مؤداة و أن المدعى عليها توصلت من المدعي بانذار من اجل الاداء والافراغ شخصيا بتاريخ 02/09/2020 ومنحها اجل 15 يوما من اجل اداء ما بذمتها الا انها امتنعت ، ملتصا بالمصادقة على الانذار

بالاداء والافراغ المبلغ المدعى عليها بتاريخ 02/09/2020 وفسخ عقد الكراء مع الحكم بافراغها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء هي و من يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبادائها مبلغ 11.630 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح ابريل 2020 إلى غاية شتنبر 2020 و بادائها مبلغ 3150 درهم عن واجبات النظافة مع النفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى و تحميلها الصائر.

و بناء على إدلاء المدعي بمذكرة مرفقة بوثائق بواسطة نائبه بجلسة 17/11/2020 تضمنت نسخة طبق الاصل لعقد الكراء، نسخة من انذار مع محضر تبليغه، ملتمسا ضمها للملف والحكم وفق المقال الافتتاحي.

و بناء على إدلاء المدعى عليها بمذكرة بعدم الاختصاص بواسطة نائبها بجلسة 08/12/2020 جاء فيها أن المقال قدم إلى جهة قضائية غير مختصة، ذلك أن المبلغ المبالغ المطالب بها لا تصل إلى مبلغ 20000 درهم حسب ما تقتضيه المادة (6) من قانون إحداث المحاكم التجارية بل المبلغ المطالب به هو "11616" درهم وأن الدفع بعدم الاختصاص يجب إثارته قبل كل دفع أو دفاع وفقا لمقتضيات الفصل 16 من ق.م.م و ايضا المادة 8 من قانون إحداث المحاكم التجارية وبالتالي فإن الاختصاص لا ينعقد للمحكمة التجارية بل للمحكمة الابتدائية المدنية ، ملتمسة الحكم بعد الاختصاص وإحالة على المحكمة الابتدائية المدنية مع حفظ حق العارضة فيما يتعلق بالموضوع.

وبناء على ملتمس النيابة العامة الرامي إلى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 22/12/2020 و القاضي باختصاص المحكمة نوعيا للبت في القضية مع إرجاء البت في الصائر.

وبناء على إدراج القضية من جديد بجدول الجلسات.

و بناء على إدلاء المدعى عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبها بجلسة 23/03/2021 جاء فيها أن الدعوى غير مقبولة شكلا على اعتبار أن الإنذار الموجه لها لم يحترم مقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 الذي تنص على أن المكثري الذي يرغب في ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، أو لهدمه وإعادة بنائه أو توسعته أو تعليته، و إن المدعي قد وجه الإنذار للمدعى عليها بتاريخ 2/9/2020 وتسلمته بهذا التاريخ، و بتاريخ 2/11/2020 تقدم بمقاله الافتتاحي موضوع هذه الدعوى وبالتالي تكون مدة ثلاثة أشهر الواردة في المادة 26 من القانون 49.16 غير مكتملة و أن الإنذار بني على سببين الأداء والافراغ و أن الآجال في المادة التجارية آجال كاملة حسب ما تقضي به المادة 512 من ق.م.م مما يتعين معه عدم قبول الدعوى على هذا الأساس و احتياطا في الموضوع فإن المدعي يزعم أن المدعى عليها لم تؤد له واجبات الكراء منذ أبريل من سنة 2020 وتخلد بذمتها مبلغ 11616 درهم. وأنها امتنعت من أداء واجبات الكراء رغم جميع المطالبات الودية والمدعى عليها تؤكد على أن الأمر ليس كذلك و أنها لم تمتنع قط يوما ما من أداء واجبات الكراء، ذلك أن السيد (غ.) أصيب بوعكة صحية وأصبح عاجزا عن التواصل مع المدعى عليها، وأمسى لا يغادر فراشه لمدة طويلة، وأن المدعى عليها زارته و عرضت عليه واجبات الكراء إلا أنه أجابها بأنه في حالة صحية يصعب عليه التركيز ولا يهيمه في تلك الفترة سوى حياته وصحته. كما عرضت المبالغ على أبنائه ولكنهم رفضوا أن يتسلموها و أن جائحة كورونا التي اجتاحت العالم بأسره أثرت على كل القطاعات و من أهمها قطاع الحفلات والأعراس وأن المدعى عليها يرتبط عملها ارتباطا وثيقا مع هذا القطاع الذي لا يزال ممنوعا حتى هذه اللحظة و إن رفض السيد (غ.) أبناء الإغلاق التام الذي فرضته السلطات العمومية في البلد جعلت المدعى عليها تتصرف في الأموال التي كانت قد عرضتها على السيد (غ.) لأنها لم تجد ما تسد به حاجياتها لأنها أصبحت عاطلة تماما عن العمل. و أن الاجتهاد القضائي دأب إلى أن عدم أداء واجبات الكراء خلال فترة الاغلاق التام بسبب جائحة فيروس كورونا-كوفيد 19 لا يعتبر تماطلا نظرا لاستحالة تنفيذ التزام المدعى عليها الذي هو أداء الكراء استحالة مطلقة، وأن المشرع المغربي منذ تفشي الجائحة بادر إلى سن أحكام خاصة بحالة الطوارئ الصحية إجراءات الإعلان عنها ومنها المادة 6 من مرسوم 2.20.292 الصادر في 23/3/2020 وأن المدعى عليها ليست في حالة مطل حسب ما تقتضيه أحكام الفصل 254 من ق.ل، ملتمسة أساسا في الشكل عدم قبول الطلب احتياطا

في الموضوع رفض الطلب.

و بناء على إدلاء المدعي بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبه بجلسة 06/04/2021 جاء فيها أن الدفع الشكلي المتعلق باجل ثلاثة اشهر لايسري على الدعوى الحالية لانها تتعلق بالاداء والافراغ مما يتعين استبعاده اما من حيث الموضوع فإن ذمة المدعى عليها المالية مليئة ولم تكن قط عاجزة عن الاداء كما ان ردها يبين حقيقة واحدة أن المدعي مصاب بامراض مزمنة وان واجب الكراء هو مصدره لاقتناء الأدوية والمعاش اليومي رغم ذلك امتنعت المكريية من اداء واجبات الكراء وانه لم يرفض قط توصل بواجبات الكراء وأن المدعى عليها ميسورة الحال فلها عديد من المحلات التجارية ولها مدخول يومي لا ينقطع ولكن رغبت بان تحرمه من واجبات الكراء تعنتا ليس الا و لو رغبت في اداء الكراء لتقدمت بعرض عيني مع ايداع لاخلاء نمتها و هي الى حد الان لم تؤد واجبات الكراء مما يؤكد تماطلها، ملتصقا رد دفع المدعى عليها و الحكم وفق المقال الافتتاحي.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن بالرجوع الى الإنذار التي توصلت به العارضة فانه تضمن المدة من ابريل 2020 الى غشت 2020 أي خمسة أشهر في حين بالرجوع الى المقال الافتتاحي فانه تضمن من ابريل 2020 الى غاية شتبر 2020 اي ستة اشهر و بالتالي فان المدة المطالب بها بالإنذار / لا تتطابق مع المدة المطالب بها في المقال و بالتالي يبقى الإنذار معيب شكلا يستوجب الحكم بعدم قبول الطلب كما أنه لم يحترم مقتضيات المادة 26 من القانون 49/16 التي تنص على أن المكثري الذي يرغب في ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي او الهدم إذ إنها توصلت به بتاريخ 2020/09/02 والتي قدمت بتاريخ 2020/11/02 و بالتالي يبقى الأجل غير مكتملا لكون الآجال في المدة التجارية اجال كاملة حسب الفصل 512 من ق م و بالتالي يبقى الإنذار معيب شكلا يستوجب الحكم بعدم قبول الطلب ،وبخصوص الشق المتعلق بالأداء اعتبرت محكمة الدرجة الأولى أن المستأنفة في حالة مطل بسبب عدم أدائها الواجبات الكرائية ، و الحقيقة خلاف ذلك أنها كانت تؤدي واجبات الكراء بانتظام للمستأنف عليه السيد علي (غ). غير انه أصيب بوعكة صحية الزمته الفراش و منعت عنه التواصل مع اي شخص ، مما اضطرت معه المستأنفة إلى اللجوء الى أبناء المستأنف عليه من اجل عرض واجبات الكراء عليهم إلا أنهم كانوا يرفضون ذلك من جهة ثانية بخصوص المدة من ابريل 2020 إلى غاية يوليوز 2020 فانه لا يخفى على المحكمة الموقرة أنه تم إعلان حالة الطوارئ بالمملكة بسبب وباء كورونا و تم إيقاف جميع النشاطات بما فيها نشاط العارضة الذي له ارتباط بالحفلات والإعراس و بالتالي إعفاء أصحابها من الأداء عن المدة المذكورة طبقا لمقتضيات الفصل 652 من ق ل ع التي تنص على أنه " أعمال الإدارة العامة التي تتم وفقا لما يقضى به القانون والتي يترتب عنها نقص كبير في انتفاع المكثري كالأشغال التي تنفذها الإدارة و القرارات التي تصدرها تبيح له أن يطلب على حسب الأحوال ، إما فسخ العقد أو إنقاصا في الكراء متناسبا مع ذلك النقص ويجوز أن يترتب على المكثري أن يترتب على المكثري التعويض عنها إذا كانت ناتجة بسبب فعل أو خطأ يعزى إليه وكل ذلك ما لم يتفق الطرفان على خلافه " وأن قضاء المحاكم التجارية في المملكة قضى بتفعيل مقتضيات المادة المذكورة في حالات مشابهة و قضت بإعفاء المكثري من أداء واجبات الكراء عن المدة من متم مارس 2020 إلى غاية 10 يوليوز 2020 نورد منها على سبيل المثال الحكم عدد 2040 الصادر بتاريخ 2020/12/21 في الملف 2020/8207/1617 وأن العارض لم يستفد من الانتفاع بالعين المكثرة في ظل الإغلاق الكلي منذ بداية فرض حالة الطوارئ ولم يستفد من عودة النشاط بشكل تدريجي بعد الرفع التدريجي للحجر الصحي بسبب أن السلطات العمومية مازالت تفرض الإغلاق على قاعات الحفلات و الأعراس على غرار أنشطة أخرى التي استفادت بشكل تدريجي من عودة أنشطتها وأنه إمام هذه المعطيات فان المستأنفة تلتمس أعمال مقتضيات المادة المذكورة و إعفائها من الأداء عن المدة المذكورة إلى حين عودة الحركة إلى النشاط الذي تمارسه المستأنفة و المرتبط بقطاع الحفلات والأعراس وأن واجبات النظافة غير مضمنة في العقد و بالتالي فان المستأنفة غير ملزمة بأدائها طبقا للفصل 230 من ق ع ، وبخصوص الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ بخصوص طلب الإفراغ فانه ليس له ما يبرره طالما أن العارض ليس في حالة مطل في ظل الظروف الراهنة وأن الإفراغ رهين بثبوت التماطل في حق المكثري وأن الإغلاق الكلي بسبب جائحة كورونا يعد سببا مقبولا لنفي التماطل بصريح الفصل 254 من ق ل ع الذي ينص على أن " يكون المدين في حالة مطل ،

إذا تأخر عن تنفيذ التزاماته كلياً أو جزئياً من غير سبب مقبول " وأن قضاء المحاكم التجارية قضى بتفعيل مقتضيات الفصل 254 من ق ل ع واعتبرت تأخر المدين عن تنفيذ التزاماته نتيجة تفشي وباء كورونا ينفي المطل عن صاحبه جاء في حكم صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/03/18 في الملف 2021/8219/470 وأن الفصل 254 من ق ل ع كاف لوحده لنفي التماطل المبرر للفسخ ولا حاجة للمحكمة للركون لنظرية القوة القاهرة و الحادث الفجائي و كذا نظرية الظروف الطارئة التي لم يأخذ بها القانون المدني المغربي وأنه بانتفاء المطل يكون طلب الإفراغ المؤسس عليه الإنذار غير مبرر و يتعين رفضه" وأن ما ينفي التماطل عن المستأنفة هو حسن نيتها حينما توجهت الى أبناء المستأنف قصد عرض واجبات الكراء عليهم رغم الظرفية الراهنة وأنه أمام هذه المعطيات ينتفي التماطل عن المستأنفة ولا وجود لأي مبرر يبرر فراغها من المحل المذكور ، ملتزمة بقبول المقال الإستئنافي شكلاً وإلغاء الحكم الابتدائي و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب شكلاً وموضوعاً رفض الطلب الأداء ورفض طلب أداء واجبات النظافة وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ و بعد التصدي الحكم برفض الطلب.

أرفق المقال نسخة طبق الأصل تبليغية للحكم وصورة حكم .

و بناء على المذكورة الجوابية مع استئناف فرعي و مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/10/2021 جاء فيها أن الدفيعين الشكليين التي اثارتهما المستأنفة غير منتجين ولا أثر لهما على شكليات الدعوى الحالية فمن حق المستأنف عليه أن يضمن مقاله الافتتاحي المطالبة الواجبات الكراء تشمل مدة اكثر من الواردة في الانذار التي توصلت به المستأنفة اما بخصوص اجل ثلاثة اشهر التي تدع به المستأنفة بان على المستأنف عليه احترامه لرفع الدعوى الافراغ فهو لايسري على هذه النازلة لكون الدعوى الحالية تتعلق بالأداء والافراغ فان المستأنفة تزعم انها لم تمتنع عن أداء واجبات الكرائية وانها عرضتها على المستأنف عليه الا انه اصيب بوعكة صحية احوال دون ذلك وأن هذا الادعاء للمستأنفة يؤكد أن ذمتها المالية مليئة ولم تكن قط عاجزة عن الاداء كما انه يتبين من خلال اقرارها حقيقة واحدة أن المستأنف عليه مصاب بامراض مزمنة كما تعلم المستأنفة وان واجب الكراء هو مصدره لاقتناء الأدوية والمعاش اليومي ورغم ذلك امتنعن المستأنفة من أداء واجبات الكراء وان المستأنف عليه لم يرفض قط توصل بواجبات الكراء فالمستأنف عليه هو وزوجته مصابين بعدد من الأمراض المزمنة والتي تمخضت عن مضاعفات ادت به الى اصابة بامراض اخرى فهو الى جانب انه كبير في السن مصاب بداء السكري كولسترول النقرس وانتفاخ بروسات اجري عليها عملية جراحية وكانت من مضاعفاتها اصابته بسكتة دماغية نزفية وسكتة دماغية اقفارية اما زوجته السيدة السعدية (ن.) فمصابة بروماتزم في الدم وتعاني من الضغط المرتفع وأن اصابة المستأنف عليه وزوجته بهذه الأمراض تتطلب مبالغ مالية مهمة للاشتشفاء ولشراء الأدوية بانتظام حتى لا يحصل مضاعفات ويعتمد على اداء هذه المصاريف الى واجب الكراء التي تكتريه منه المستأنفة وان المسانف عليها ميسورة الحال فلها عديد من المحلات التجارية ولها مدخول يومي لاينقطع ولكن رغبت بان تحرم العارض من واجبات الكراء تعنتا ليس الا وانها لو رغبت في أداء واجبات الكراء لتقدمت بعرض عيني مع ايداع لاخلاء ذمتها وهي الى حد الان لم تؤد واجبات الكراء مما يؤكد تماطلها وان المستأنفة لها محل للخياطة والطرز كما ورد في عقد الكراء وتشغل فيه ولم تحرم منه لبتة وان هذا المحل لم ينقطع عنه زبناؤه وبه رواج كبير وان المستأنف عليه لم يرسل اليها الانذار بالاداء والافراغ الا بعد مضي شهر يوليو 2020 وانها توصلت بالانذار بالاداء والافراغ بتاريخ 2020/09/02 ولم تؤدي ما بذمتها وأن المستأنف عليه لم يتقدم بهذه الدعوى الا بعد أن رفضت المستأنفة أداء ما بذمتها لانه حين كان يطالبها باداء واجبات الكراء كانت ترد عليه لن تؤديها له رغم انها تستغل المحل وتستفيد منه من حيث الإستئناف الفرعي فإن المستأنف عليه يتقدم إليكم باستئناف فرعي للحكم الابتدائي موضوع نازلة الحال بعد أن كان سيقبل بما ورد في الحكم الابتدائي نظراً لظروفه المادية وطول المسطرة وأمام استئناف المكترية فإنه اضطر للتقدم إليكم بهذا المقال وأن المستأنف عليه يبني استئنافه الفرعي على الأسباب التالية من حيث عدم قبول طلب أداء الواجبات النظافة عن المدة من بداية سنة 2020 الى شهر شتنبر 2020 فإن المحكمة الابتدائية قد جانبت الصواب من عدم قبول الحكم على المسافة لادائها واحب الكراء عن المدة ما بين بداية سنة 2020 الى غاية شتنبر 2020 وقد عللت المحكمة ذلك بكون عقد الكراء يشير الى أداء واجب النظافة سنويا غير انه كان على المحكمة الحكم بالمدة المطلوبة من المستأنف عليه رغم انها لا تتضمن سنة لانها تبقى دين في ذمة المستأنفة ويتعين ادؤه ولا يمنع من مطالبة بجزء منه مادام انه يشمل المدة المستحقة بالفعل لذا يلتزم المستأنف عليه الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول طلب أداء واجبات النظافة عن المدة ما بين بداية سنة 2020 الى غاية شتنبر 2020 وجب فيها مبلغ وقدره 1350 درهم والقول من جديد بعد التصدي باحقية المستأنف عليه بها

ومن حيث السومة الكرائية واجبة الاحتساب فإن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب من احتساب واعتبار ان واجب الكراء للمحل التجاري المتنازع عليه في مبلغ شهري قدره 1660.00 درهم باعتبارها الواردة في عقد الكراء مستبعدة واجب الكرائي الوارد في المقال الافتتاحي وهو 1936,00 درهم وأن المستأنف عليه سبق أن أوضح في مقاله الافتتاحي أن وجبية الكراء للمحل موضوع النزاع عرف عدة زيادات بناء على العقد الرابط بينهما وبشكل حبي الى ان وصلت الى مبلغ 1936,00 درهم وهو المبلغ التي كانت تؤديه المستأنف عليها للمستأنف عليه الى مارس 2020 ولهذا فان المستأنف عليها فرعيا حين ردها على المقال الافتتاحي للمستأنف عليه لم تنازع من كون واجب الكراء للمحل التجاري هو في مبلغ 1936,000 شهريا وسكوتها يعتبر بمثابة اقرار منها بان الوجبية الحقيقية للمحل هي التي وردت في المقال الافتتاحي وهي بمبلغ وقدره 1936.00 ثم أن تواصل التي كان يسلمها للمستأنف عليها كانت تتضمن هذا المبلغ وانه في حالة أي منازعة منها في هذا نطاقها بادلاء باخر توصيل توصلت به من المستأنف عليه لانه لن تدل به لانه يتضمن هذا المبلغ وانه بمبلغ 1936,00 درهم لد وإحقاقا للحق في ان المستأنف عليه يلتزم من المحكمة اعتبار ان الوجبية الكرائية هي الحقيقية للمحل التجاري هي مبلغ 1936,00 بدلا من الواردة في منطوق الحكم الابتدائي لاحتساب المدة المستحقة للمستأنف من واجبات الكراء ، من حيث المقال الإضافي ترتب في ذمة السيدة رجاء (ع.) للمستأنف عليه واجب النظافة للمحل الذي تكتريه منه عن المدة مابين فاتح اكتوبر 2020 الى غاية شتنبر 2021 ووجب فيها مبلغ 1350 درهم وأنه ترتب في ذمتها كذلك للمستأنف عليه واجبات الكراء عن المدة من اكتوبر 2020 الى شتنبر 2021 ووجب فيها مبلغ وقدره 23032 حسب السومة الكرائية الشهرية وقدرها 1936,00 درهم ، ملتصقا من حيث المذكرة الجوابية القول برد ما جاء في المقال الإستئنافي ومن حيث الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول طلب اداء واجبات النظافة عن المدة من بداية سنة 2020 الى شهر شتنبر 2020 والحكم من جديد بعد التصدي على السيدة رجاء (ع.) بادائها للمستأنف عليه مبلغ وقدره 1350,00 درهم واجب النظافة من بداية سنة 2020 الى غاية شتنبر 2020. مع التأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله برفع من المبلغ المحكوم ابتدائيا وهو 9600.00 درهم الى مبلغ 11616,00 درهم تؤديها السيدة رجاء (ع.) للمستأنف عليه كواجبات الكراء عن المدة مابين 2020/04/01 الى غاية شهر شتنبر 2020 مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى ومن حيث المقال الإضافي قبول المقال الإضافي والحكم على السيدة رجاء (ع.) بادائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ وقدره 23232,00 درهم كواجبات الكراء عن المدة مابين فاتح اكتوبر 2020 الى غاية شتنبر 2021 بسومة شهرية قدرها 1936 درهم وادائها له كذلك مبلغ وقدره 1350 درهم كواجبات النظافة عن المدة مابين اكتوبر 2020 الى غاية شتنبر 2021 مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى.

أرفقت : الملف الطبي للمستأنف عليه وزوجته .

و بناء على المذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 24/11/2021 جاء فيها حول التعقيب على الاستئناف الفرعي التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنفة بأدائها واجبات النظافة بمبلغ 1.350,00 درهم عن المدة من سنة 2020 إلى غاية شتنبر 2020 و احتساب السومة الكرائية على أساس سومة كرائية قدرها 1936,00 درهم عوض 1660,00 درهم والحكم تبعا لذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى مبلغ 11.616.00 درهم وأن الاستئناف الفرعي لم يتضمن الوقائع و بالتالي يبقى معيب شكلا أما بخصوص ما ورد بالمقال الإضافي من مطالب فإنها لا تركز على أساس قانوني سليم ذلك أن المدة المطالب هي من أكتوبر 2020 إلى غاية شتنبر 2021 فانه كما ورد بتعليق الحكم الابتدائي من كون الطلب لم يشمل السنة كاملة لكون واجبات النظافة تكون سنوية مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الاستئناف الفرعي شكلا وسبق للمستأنف أن ابدى أوجه دفاعه بمقالة الاستئنافي و بالتالي تؤكد ما جاء به جملة و تفصيلا وأن طلب المستأنف عليه احتساب السومة الكرائية على أساس 1936,00 درهم عوض 1660,00 درهم فان الحكم الابتدائي قد علته المحكمة على أنها هي الواردة بالعقد و لم يثبت المستأنف عليه الزيادة فيها و بالتالي تبقى هي الواجبة الأعمال مما يتعين معه الحكم برفض الطلب بخصوص ما ورد بالاستئناف الفرعي ، و حول التعقيب على المقال الإضافي فإن المقال الإضافي لم يتضمن الوقائع و بالتالي يبقى معيب شكلا أما بخصوص ما ورد بالاستئناف الفرعي من مطالب فإنها لا تركز على أساس قانوني سليم ذلك أن المدة المطالب هي من أكتوبر 2020 إلى غاية شتنبر 2021 فإنها مثل ورد بالحك الابتدائي يجب أن يكون الطلب بشأنها يشمل السنة كاملة لكون واجبات النظافة تكون سنوية مما يتعين معه الحكم بعدم قبول المقال الإضافي شكلا مع مراقبة مدى توفر المقال الاستئناف الفرعي على الشروط الشكلية المتطلبة قانونا تحت طائلة عدم القبول وأن طلب المستأنف عليه احتساب السومة الكرائية على أساس

1936,00 درهم عوض 1660,00 درهم فان كما جاء بالحكم الابتدائي فان السومة الكرائية هي الواردة بالعقد ولم يثبت المستأنف عليه الزيادة فيها وبالتالي تبقى هي الواجبة الاعمال، ملتزمة عدم قبول الاستئناف الفرعي والمقال الإضافي شكلا وعدم القبول شكلا وموضوعا الحكم برفض طلب بخصوص ما ورد بالاستئناف الفرعي و بالمقال الإضافي .

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 24/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/12/2021

محكمة الاستئناف

– من حيث الاستئناف الاصلي والفرعي:

حيث بسط كل طاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه.

حيث عابت الطاعنة اصليا على الحكم المستأنف مجانيته الصواب فيما قضى به على اعتبار ان المدة المطلوبة بالانذار تتراوح ما بين ابريل 2020 الى يوليوز 2020 قد تزامنت و اعلان حالة الطوارئ بسبب وباء كورونا وتم ايقاف جميع الانشطة التجارية بما فيها نشاطها التجارية كخياطة لارتباطه بالحفلات والاعراس وانه عملا بمقتضيات الفصل 692 من ق.ل.ع صدرت احكام قضائية عديدة قضت بالاعفاء من واجبات الكراء المتعلقة بهذه المدة وعدم ترتيب التماطل المبرر للإفراغ في حين عاب المستأنف فرعيا على الحكم المستأنف مجانيته الصواب فيما قضى به من عدم قبول طلب واجب النظافة من بداية 2020 لغاية شتنبر 2020 وكذا عدم احتساب السومة الواردة بالمقال باعمال الزيادة الاتفاقية الواردة بالعقد.

وحيث ان الثابت بالاطلاع على وثائق الملف وخاصة الانذار موضوع الدعوى المبلغ للمستأنفة أصليا بتاريخ 2/9/2020 انه تضمن مطالبتها بأداء الكراء عن المدة من ابريل 2020 الى تم غشت 2020 وجب عنها مبلغ 9630 درهم على اساس مشاهرة قدرها 1936 درهم مانحا اياها اجل 15 يوما للأداء واعتبارا من تاريخ التوصل وانه صح ما تمسكت به الطاعنة اصليا انه بالنظر لتزامن المدة المطلوبة مع اعلان حالة الطوارئ الصحية بموجب المرسوم رقم (2.20.292) الصادر بتاريخ 23/3/2020 والاعفاء الذي استمر لغاية 28/7/2020 وعملا بمقتضيات الفصل 254 من ق.ل.ع فقد درج العمل القضائي على عدم ترتيب أثر التماطل بخصوص هذه المدة طالما ان عدم تنفيذ المدين لالتزاماته تجاه الدائن يرجع لسبب خارج عن ارادته ولا ينسب اليه اي خطأ وانه مادامت المدة المطلوبة تمتد من ابريل 2020 الى غشت 2020 (وان قرار الاعلاء استمر لغاية صدور المرسوم المؤرخ في 28/7/2020 وعملا بمقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 التي تستوجب لترتيب المطل في حق المكترى ان تكون بذمته على الاقل ثلاثة اشهر من الكراء فإن تخلف الطاعنة عن اداء غشت 2020 لا يرتب المطل خلاف ما ذهب اليه الحكم المستأنف عن غير صواب مما يتعين التصريح بإلغائه قضى به من مصادقة على الانذار بالافراغ والفسخ والافراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك.

و حيث أنه بخصوص الدفع بالاعفاء من واجبات الكراء فإن التزام الطاعنة بأداء مستحقات الكراء يبقى قائما ويتعين تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء على اساس السومة الواردة بالعقد بخلاف ما تمسك به المستأنف فرعيا طالما أنه لم يتم تفعيل الزيادة الاتفاقية عبر سلوك المسطرة القانونية المنصوص عليها في اطار قانون 03-07 خصوصا وان الطاعن فرعيا لم يدل بالوصل الكرائي ، المثبت لادعائه بالزيادة ، مما يتعين رد الدفع المثار بهذا الشأن .

وحيث انه بخصوص الدفع المتعلق بواجب النظافة عن بداية سنة 2020 لغاية شتنبر 2020 فإن الثابت بالرجوع الى العقد المبرم بين الطرفين انه تضمن اتفاقهما على اداء واجب النظافة عند نهاية كل سنة بحسب مبلغ 1800 درهم كواجب سنوي وهو ما يجعل المطالبة بواجب النظافة لغاية شتنبر 2020 قبل حلول نهاية سنة 2020 سابقا لأوانه ويكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به ويتعين تأييده .

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

- من حيث الطلب الاضافي:

حيث التمس المستأنف فرعيا الحكم على المستأنف عليها فرعيا بأدائها لفائدته واجبات الكراء عن المدة من اكتوبر 2020 الى شتنبر 2021 بما قدره 23.032 درهم على اساس مشاهرة قدرها 1936 درهم وكذا واجبات النظافة عن المدة من اكتوبر 2020 الى شتنبر 2021 بمبلغ 1350 درهم.

وحيث انه في غياب ما يثبت براءة ذمة الطاعنة من واجبات الكراء المطلوبة اعلاه يبقى الطلب المقدم بشأنها مبررا ويتعين الاستجابة له في حدود مبلغ 19.200 درهم على أساس مشاهرة قدرها 1600 درهم .

وحيث انه بخصوص واجبات النظافة وكما تمت الاشارة الى ذلك اعلاه فإنه مادام عقد الكراء المبرم بين الطرفين الزم المكترية باداء واجب النظافة بمبلغ 1800 درهم عند نهاية كل سنة فإن الطلب المقدم بشأن واجب النظافة من أكتوبر 2020 الى شتنبر 2021 يبقى غير ذي أساس في غياب امكانية تجزئة هذه الواجبات على مدى شهور السنة تفعيلا لبنود للعقد مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الشق من الطلب المتعلق بواجبات النظافة.

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الاصيلي والفرعي والطلب الاضافي ما عدا الشق المتعلق بواجبات النظافة.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الانذار وفسخ عقد الكراء وافراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

- في الطلب الاضافي: بأداء المستأنف عليها فرعيا للمستأنف فرعيا مبلغ 19.200 درهم عن واجبات الكراء المدة من اكتوبر 2020 الى شتنبر 2021 على اساس مشاهرة 1600 درهم وجعل الصائر بالنسبة.