

Bail commercial et Covid-19 : Le preneur ne peut invoquer la force majeure pour justifier le non-paiement des loyers échus après la fin du confinement sanitaire (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64822	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5161
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8206/4340	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de l'exception de force majeure, Période postérieure au confinement, Pandémie de COVID-19, Obligation du preneur, Force majeure, Expulsion, Défaut de paiement des loyers, Confinement sanitaire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs. L'appelant contestait la décision en soulevant, d'une part, l'incompétence d'attribution de la juridiction commerciale et, d'autre part, l'existence d'un cas de force majeure lié à la crise sanitaire justifiant le non-paiement. La cour d'appel de commerce écarte le déclinatoire de compétence en retenant que le jugement statuant sur cette question était devenu définitif et insusceptible de recours. Sur le fond, elle juge que l'invocation de la force majeure est inopérante dès lors que l'arriéré locatif s'étendait à une période postérieure à la levée des mesures de confinement sanitaire. Le manquement du preneur à son obligation essentielle de paiement étant ainsi caractérisé, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (ه. ل. س.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 22/06/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 811 بتاريخ 09/03/2022 في الملف عدد 1476/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الطلبين الأصلي و الإضافي

في الموضوع : بالحكم على المدعى عليها شركة (ه. ل. س.) في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة المدعيين السيدين المحجوب (د.) و نعيمة (ب.) الواجبات الكرائية المتبقية عن المدة من 2020/02/01 إلى غاية 2021/03/31 و جب عنها مبلغ 63.600 درهم، مع الحكم بالنفاذ المعجل، و بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكتري الكائن بحي [العنوان] سيدي سليمان وبتحميلها الصائر.

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفة مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدين المحجوب (د.) و نعيمة (ب.) تقدما بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 20/04/2021 يعرضان فيه أنهما يكريان للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] سيدي سليمان مقابل سومة قدرها 2400 درهم، إلا أنها امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2020/02/01 إلى غاية 2021/01/31 و جب عنها مبلغ 31800 درهم، مما حدا بهما إلى التوجيه إليها إنذارا من اجل الأداء مانحين إياها أجل 15 يوما بقي دون جدوى، و التمس الحكم عليها بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2020/02/01 إلى غاية 2021/03/31 و جب عنها مبلغ 37.100 درهم، مع الحكم بالنفاذ المعجل، و الإكراه في الأقصى و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكتري وبتحميلها الصائر و ارفقا مقالهما بإنذار و محضر تبليغه و صورة طبق الأصل لاتفاق ملحق بعقد كراء محل تجاري و صورة طبق الأصل لعقد كراء .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 2021/06/16 و التي دفعت من خلالها بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية بالرباط لان المدعي موظف ينتمي إلى سلك الوظيفة العمومية و ليس بتاجر كما أن العارضة شركة مدنية ما دام أن عملها هو كراء و غسل السيارات و لا يدخل ضمن الأعمال التجارية المنصوص عليها في المادة 6 من مدونة التجارة، و لا تدخل كذلك ضمن اختصاصات المادة 5 من قانون احداث المحاكم التجارية و التمس الحكم بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا بالبت في النازلة لفائدة الحكمة الابتدائية بسيدي سليمان.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى الحكم باختصاص هذه المحكمة نوعيا بالبت في النازلة.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2021/06/30 و القاضي باختصاصها نوعيا بالبت في النزاع.

و بناء على القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 2021/11/15 في الملف عدد 2021/8227/5301 و القاضي بعدم قبول الاستئناف.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2022/01/14 من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها والتي جاء فيها أن المدعى الطالب بها جاءت اثناء فترة كورونا و أن المحل تم اغلاقه بأمر من طرف السلطات العمومية، وأن التماطل في الأداء كان مبررا، و ذلك ابتداء من تاريخ 2020/03/24 خاصة أن المحل يستغل كمغسل للسيارات، و من تم فإنه لا محال لاعتبارها متماطلة في الأداء، و التمس الحكم برفض الطلب.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي ادين بواسطة نائبها بتاريخ 2022/01/19 مع طلب إضافي مؤداة عنه الرسوم القضائية والتي جاء فيها أنه ترتب بذمة المدعى عليها واجبات كرائية إضافية من 2021/04/01 الى غاية 2022/01/31 و التمس الحكم عليها بالواجبات الكرائية عن المدة المذكورة، و جب عنها مبلغ 26500 درهم، النفاذ المعجل، و بتحميلها الصائر و بتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى، و ارفقا مقالهما بنسخة عادية لقرار استئنافي.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 022/02/16 و التي أكدت من خلالها ما سبق.

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 بخضوض خرق قواعد مسطرية فإنه سبق للمستأنفة أن استأنفت الحكم القاضي بالاختصاص المحكمة التجارية بالرباط للبت النزاع وأن الملف فتح له بالمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ملف عدد 2021/8227/5301 بتاريخ 2021/11/15 القاضي بعدم قبول الاستئناف وأن المحكمة الاستئناف بالدار البيضاء لم تستدعي العارضة وأن مقتضيات الفصل 330 تحتم استدعاء المستأنف أو دفاعها لكون المستأنف غير حاضر بالاستئناف هو ما صار عليه اجتهاد محكمة النقض بتاريخ 26 أكتوبر 2021 ذلك أنه لاحق للمحكمة الاستئناف ان تقضي في النازلة المستأنف عليها دون استدعاء المستأنف لحضور جلسة المعقدة طبقا لأحكام الفصل 338 من قانون المسطرة المدنية و المحكمة المطعون في قرارها اعتبرت القضية جاهزة للمداولة دون الإشارة إلى الاستدعاء الطرف أو إعلامه مما يجعل قرارها مخالف للمقتضيات أعلاه مما يعرضه للنقض وأن قرار محكمة النقض صادر بتاريخ 26 أكتوبر 2021 عدد 1248 في الملف عدد 841/5/1/2021 وأن هذا للحكم اضر بالمصالح العارضة خصوصا مع صدور حكم بالإفراغ كما أن المدعي و المدعى عليها من الأشخاص المدنية و ان عمل العارضة الذي يتمثل في غسل السيارات لا يدخل ضمن الأعمال التجارية المنصوص عليها في المادة 6 من مدونة التجارة وأن المادة 5 من القانون المحدد للمحاكم التجارية حددت الاختصاص النوعي وأن الاختصاص النوع من النظام العام و أن المحكمة تنيره من تلقائي نفسها مما يتعين القول و الحكم من جديد بعدم الاختصاص المحاكم التجارية وإحالة الملف من جديد على محكمة الابتدائية سيدي سليمان للبت فيه من جديد وحول خرق قواعد الموضوع فإن المادة 27 من القانون 49/16 فان المحكمة في إطار المصادقة على الإفراغ المتقدم من طرف المكترى تبين السبب المبني عليه الاندثار المطلوب المصادقة عليه وأن المدة المطلوبة كانت أثناء تفشي وباء كوفيد 19 أن الطرف المستأنف عليه أفرت و بشكل ضمنى بذلك عندما لم توجب على هذا الدفع و أنه طالما أن الثابت قانونا أن التماطل يتحقق في حالة التي يتأخر فيها المدين عن التنفيذ التزاماته كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول وفق لنص الفصل 154 من ظهير الالتزامات و العقود و الحال أن التأخير في عدم الوفاء فرضته الظروف العالمية و الوطنية التي عرفتها البلاد بسبب تفشي وباء كوفيد19 و إغلاق جميع المحلات المدرة للدخل وأن العارض أكد في جميع مراحل الدعوى أنه لا يمتنع في الأداء وان التماطل فرضته الوضعية الراهنة وأنه صدر العديد من القرارات عن المحاكم المملكة قضى برفض طلب الإفراغ ومن بينها قرار عن المحكمة التجارية بمكناس في ملف 878/20/8207 بتاريخ 2020/12/8 ، ملتزمة الحكم بعدم الاختصاص المحاكم التجارية للفصل في موضوع الدعوى مع إحالة الملف على المحكمة الابتدائية سيدي سليمان للبت في طبقا للقانون شكلا وموضوعا أساسا الحكم برفض الطلب الإفراغ للعالا المفصلة أعلاه واحتياطا الحكم بإجراء بحث بالمكتب يستدعي له أطراف القضية وذلك لتؤكد من وقائعها. أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهما بمذكرة إسناد النظر بواسطة نائبها بجلسة 06/10/2022 التي جاء فيها أن المقال الإستئنافي لا يحمل

أي جديد يستوجب الرد ذلك أن التماطل في أداء الوجيبة الكرائية ثابت في حق المستأنف ، ملتزمان تأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعته الصائر.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 06/10/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 03/11/2022 مددت لجلسة 17/11/2022

التعليل

حيث بسطت المستانفة أوجه استئنافها وفق المسطر أعلاه.

وحيث ان الحكم القضائي باختصاص هذه المحكمة نوعيا اصبح حكما نهائيا وبالتالي غير قابل لاي طعن ويبقى ما تشبعت به المستانفة بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار ويتعين رده.

وحيث ان تشبعت المستانفة بتاثير وباء كوفيد 19 على نشاطها وبالتالي عدم أدائه للوجيبة الكرائية يبقى غير ميرر كون ذمتها عامرة بالوجيبة الكرائية المترتبة عن اشهر بعد رفع الحجر الصحي وهي المدة من يوليوز 2020 الى متم مارس 2021، ومنه يبقى المطل ثابت في حقها.

وحيث يتبين من خلال ما ذكر عدم جدية أسباب الاستئناف وأن الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به و معللا تعليلا سليما من الناحية الواقعية والقانونية، ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستانفة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانفة الصائر.