

**Bail commercial et Covid-19 :
L'état d'urgence sanitaire ne
constitue pas une force majeure
exonérant le preneur de son
obligation de paiement des
loyers (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64536	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4699
Date de décision 20221026	N° de dossier 2022/8206/2307	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Obligation de paiement du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Force majeure, Fermeture administrative, État d'urgence sanitaire, Covid-19, Confirmation de l'éviction, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel principal du preneur et d'un appel incident du bailleur, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets de la force majeure liée à la crise sanitaire sur l'obligation de paiement des loyers commerciaux. Le tribunal de commerce avait prononcé l'éviction du preneur pour défaut de paiement tout en l'exonérant d'une partie des loyers dus pendant la période de fermeture administrative.

L'appelant principal contestait la validité de la mise en demeure et le bien-fondé de l'éviction, tandis que le bailleur, par son appel incident, sollicitait la condamnation au paiement de l'intégralité des loyers. La cour retient que la force majeure, si elle peut justifier un retard de paiement, n'éteint pas l'obligation du preneur de s'acquitter des loyers.

Elle juge que le défaut de paiement est caractérisé dès lors que le preneur n'a pas réglé les sommes dues dans le délai imparti par une sommation jugée régulière, peu important que le juge du fond ait ultérieurement réduit le montant de la créance. En conséquence, la cour infirme le jugement en ce qu'il a accordé une exonération de loyers, condamne le preneur au paiement de la totalité des arriérés et confirme la mesure d'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة حنان (ب.) بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/03/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 39 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/01/2022 في الملف عدد 2577/8207/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها السيدة حنان (ب.) لفائدة المدعية سامر (ح.) مبلغ 4000 درهم عن واجبات كراء المحل الكائن بزقة [العنوان] سلا خلال شهري أكتوبر ونونبر من سنة 2021 مع النفاذ المعجل والاجبار في الأدنى، وبافراغها من المحل المكترى هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، و بتحميلها المصاريف ورفض الباقي.

وبناء على الاستئناف الفرعي الذي تقدمت به المستأنف عليها بواسطة نائبها والمؤدى عنه الرسوم القضائية في 30/5/2022 .

حيث بلغت الطاعنة اصليا بالحكم المستأنف بتاريخ 9/3/2022 حسب طي التبليغ وتقدمت بمقالها الاستثنائي في 24/03/2022 داخل الاجل القانوني فيكون استئنافها مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله.

من حيث الاستئناف الفرعي: حيث ان هذا الاستئناف يدور وجودا وعدما مع الاستئناف الاصلي والذي باستيفائه للشروط الشكلية يكون هو الآخر مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة سامر (ح.) تقدمت بواسطة دفاها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/07/2021 تعرض فيه أنها تكرى للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 2000 درهم، وانها تقاعست عن أداء كراء المدة من مارس 2020 الى يونيو 2021 رغم انذارها ، ملتزمة لاجل ذلك الحكم عليها بادائها لها مبلغ 34.000 درهم عن واجبات كراء المدة المذكورة وبافراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل المكترى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والاجبار في الأقصى وتحميلها الصائر. مرفقة مقالها بانذار ومحضر تبليغه وعقد كراء وجواب على الإنذار.

وبناء على جواب المدعى عليها بواسطة نائبها جاء فيه انها لم تستغل المحل المكترى خلال فترة الحجر الصحي بسبب قرار السلطة القاضي بالاغلاق، وانها لم تستأنف نشاطها الا في فبراير 2021 باعتبارها ممونة حفلات، وبخصوص الإنذار فانه غير صحيح لعدم تحديده المدة المطلوب عنها الأداء، ملتزمة لاجل ذلك الحكم برفض الطلب. وارفقت مذكرتها بجواب على الإنذار، محضر استجوابي، محضر امتناع عن استيفاء واجبات كرائية، ووصل إيداع بصندوق المحكمة الابتدائية بالرباط.

وبناء على تعقيب المدعية المرفق بطلب إضافي مؤدى عنه جاء فيهما ان الاغلاق الشامل لم يشمل الا الفترة ما بين مارس 2020 ويونيو 2020 ، وان النشاط المزاول بالمحل هو بيع الحلويات وليس ممون حفلات كما جاء بجواب المدعى عليها، وانها لم تتوقف عن العمل خلال فترة الجائحة ملتزمة رد دفعاتها والحكم وفق طلبها الأصلي وبادائها لها مدة لاحقة عن المدة المطلوبة أعلاه والممتدة من غشت 2021 الى نونبر 2021 وجب فيها مبلغ 8000 درهم وتحميلها الصائر. مرفقة تعقيبها بفواتير استهلاك الماء والكهرباء.

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 حول عدم ارتكاز الحكم على اساس واقعي سليم وفساد التعليل الموازي لانعدامه حيث جاء في التعليل الحكم المطعون فيه بالاستئناف أنه بخصوص شهري اكتوبر ونونبر 2021 التي وجب فيهما مبلغ 4000 درهم فان المدعي عليها لم تثبت انقضاء الالتزام الملقي عليها او عدم نفاذه تجاهها بخصوصها مما تبقى ذمتها عامرة بها ويكون طلب ادائها مؤسسا ويتعين الاستجابة له. وفي الافراغ :حيث اسس طلب الافراغ على سبب المطل في اداء الوجيبة الكرائية وأن المادة 26 من قانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي تخول للمكري انتهاء العلاقة الكرائية لعدم اداء واجبات الكراء شريطة أن يوجه للمكثري انذارا مع منحه اجل خمسة عشر يوما وان تكون ذمته عامرة على الاقل ب3 اشهر من الكراء وأنه باطلاع محكمة على الانذار ومحضر تبليغه ثبت لها أن المدعية قد أنذرت المدعي عليها من اجل اداء مبلغ 32 الف درهم الذي يمثل كراء المحل التجاري موضوع الدعوى ابتداء من مارس 2020 وذلك خلال 15 يوما كما منحها اجلا اضافيا قدره 15 يوما قصد الافراغ في حالة عدم الاداء داخل الأجل الأول وقد توصلت به بواسطة مستخدمتها فاطمة (ب.) بتاريخ 15/06/2021 " وحيث يتوجب على المكثري لكي ينفي التماطل عنه ان يقوم بعرض كل واجبات الكراء التي يعتقد انه مدن بها لفائدة المكري لهذا وفي نزاع الحال فان المدعى عليها لم تبادر إلى عرض واجبات الكراء الملزمة بها والمطلوبة في الانذار الا بتاريخ 08/10/2021 أي بعد انتهاء الاجل وهو ما يجعل التماطل ثابتا في حقها وبه يكون طلب الافراغ من المحل المكثري مبررا ويتعين الاستجابة له " لكن حيث ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه بناء على هذه التعليلات غير مؤسس واقعا وقانونا وفساد التعليل وان أي اثبات انقضاء الالتزام يكون بعدة طرق منها الاداء ومنها الدفع بانقضائه عن طريق إثبات القوة القاهرة كما هو حال موضوع هذه الدعوى اذ لا يتصور أن يوجه للعارضة انذار باداء مبالغ كرائية دون تحديد مدة الشهور المدعى بعدم سدادها وتجب بكون هناك قوة القاهرة ناتجة عن اعمال الادارة العامة كما هي مبينة في الفصل 652 من ق ل ع هي المانعة لها من الاستفادة من العين المكتراة طيلة مدة الانذار ويطلب من العارضة أن تقوم بالاداء داخل الأجل القانوني لمبالغ الغير محددة للمدة المطلوبة فيه والتي دفعت ببيانها حتى تتمكن من عرض المبالغ التي هي داخل المدة التي عاود محلها فيها النشاط وان كان ستلاحظ المحكمة أن دفع العارضة ببطان الانذار له جديته وسببه ومؤسس قانونا والمحدد بالشروط الواجب توفرها لصحة الإنذار في ق ل ع التي من بينها ضرورة بيان المدة المطالب بها بدقة ما يكون معه هذا الانذار من حيث استغراقه للمدة المطالب بها المدة الاعفاء للقوة القاهرة وكذا لعدم تحديده بدقة للمدة المطالب بها غير منتج لأي آثار قانوني ولا يمكن الارتكان اليه للقول بوجود مطل المدين الذي اثبتت العارضة من خلال هذا الحكم نفسه انها غير مدينة بالمبالغ المضمنة فيه يستتبع ضرورة توجيه انذار جديد لمبالغ محددة للمدة لما بعد انقضاء الظرف المانع للاستغلال العين المكتراه باعتبار الكراء مطلوب وليس محمول ومن جهة اخرى اعمال مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 تقتضي ارسال انذار باجل 15 يوما اولى و15 يوما ثانية مع ضرورة أن تكون ذمة المكثري عامرة على الاقل بثلاثة اشهر من الكراء كما أن هذا الأمر غير متوفر في نازلت الحال بدليل تعليلات الحكم هذا الذي اكد وجود قوة القاهرة بخصوص المدة المطالب بها بالانذار ما يجعلها غير مستحقة بل وحتى اذا ما اعتبرنا جدلا المدة الكرائية المحكوم بها بمبلغ 4000 درهم المؤسس عليها الافراغ فهي لا تصل الى 3 اشهر وتتعلق بشهري اكتوبر ونونبر 2021 ما يجعل الارتكان اليها للحكم بالافراغ غير مؤسس قانونا اذ ان القانون يشترط على الأقل 3 اشهر من عدم اداء الواجبات الكرائية الاعتماد ونفاذ المادة 26 المذكورة المعتمد عليها لينتج الانذار اثره المتعلق بالافراغ ، ملتزمة قبول مقالها الاستئنافي شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي في كل ما قضى به من أدء السيدة حنان (ب.) الفائزة المدعية سامر (ح.) مبلغ 4000 درهم عن واجبات كراء المحل الكائن بزقة [العنوان] سلا خلال شهري اكتوبر ونونبر من سنة 2021 مع النفاذ المعجل والاجبار في الأدنى او باذنها وبتحميلها المصاريف وبعد التصدي الحكم والتصريح برفض الطلب.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف و طي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائباها بجلسة 01/06/2022 جاء فيها بخصوص المذكرة الجوابية ان المستأنفة عابت على الحكم موضوع الطعن أنه قضى بالإفراغ لعدم أداء واجب الكراء عن مدة شهرين

المحكوم بهما وهو ما يخالف مقتضيات النصوص القانونية التي تقضي بالإفراغ حال التخلف عن أداء واجب مدة تفوق ثلاثة أشهر وأن تصوير الموضوع على أنه تخلف عن أداء واجب شهرين مجانيين للحقيقة، ذلك أن المحكمة في المرحلة الابتدائية تبث لديها تماطل المستأنفة عن الاستجابة لمضمون الإنذار داخل الأجل المحدد وهو ما يترتب جزاء الإفراغ من المحل موضوع الكراء، كما أن إعفاء المكترية من أداء الواجبات عن فترة معينة لا يعفيها بالضرورة من التجاوب مع الإنذار في الأجل المحددة فيه خصوصا في المدة الغير متنازع بشأنها. ومن جهة أخرى فإن المستأنفة توصلت بالإفراغ بتاريخ 2021/06/15 ولم تبادر إلى عرض وإيداع المبالغ إلا بتاريخ 2021/10/15 أداء جزئيا لا ينفي عنها واقعة التماطل ومن جهة أخرى فإن المستأنفة ركزت استئنافها فقط على واقعة الأداء دون الحديث عن التماطل الموجب للإفراغ، كما أنها لم تلتزم بإلغاء الحكم موضوع الطعن في شقه المتعلق بالإفراغ إذ العبرة بالملتزمات النهائية الواردة بالمقال المودع داخل الأجل القانوني، وهو ما تلتزم معه العارضة القول بأن الشق المتعلق بالإفراغ أصبح نهائيا ويتعين تأييد الحكم المستأنف تبعا لذلك وبخصوص الاستئناف الفرعي فإن الحكم موضوع الاستئناف أضر بمصالح العارضة المادية فإنها تتقدم باستئنافه فرعيا فيما قضى به من إعفاء المستأنفة الأصلية من مجموع واجبات الكراء عن المدة من مارس 2020 إلى غاية فبراير 2021 للعلل الواردة أدناه ، وبخصوص كراء شهر مارس 2020 ان المحكمة التجارية بالرباط قضت بأداء فقط واجب كراء شهري أكتوبر ونونبر 2021 باعتبار إيداع باقي المدة المطالب بها من قبل المستأنفة أصليا وأنه بالرجوع إلى محضر العرض العيني المرفق بجواب المستأنفة الأصلية حنان (ب.) فإنه يشمل فقط المدة من بداية مارس 2021 إلى غاية متم شتنبر 2021 سبعة أشهر دون أي إشارة إلى شهر مارس 2020 الذي لم يتم إغلاق الأنشطة الاقتصادية غير الرئيسية فيه إلا في اليوم 20 منه، وكما هو معلوم فإن أداء واجب الكراء يتم في الأيام الأولى من الشهر، فتكون السيدة سامر (ح.) المستأنفة الفرعية محقة في طلبه وأن الحكم الذي اعتبر الفترة من مارس 2020 إلى غاية فبراير 2021 غير مستحقة الأداء لم يراع مدة الإغلاق الشامل المحددة بمقتضى المراسيم الصادرة عن السلطات المختصة واعتبر شهر مارس مشمولاً بالإعفاء رغم أن إغلاق الأنشطة الاقتصادية لم يتم العمل به إلا بتاريخ 20 مارس 2020، ولم يجعل تبعا لذلك لما قضى به من إعفاء من واجب كراء شهر مارس 2020 أساسا قانونيا وتبعاً لذلك يتعين إلغاؤه في هذا الشق والحكم باستحقاق مبلغ 2000,00 درهم واجب شهر مارس 2020 ، أما بخصوص كراء الشهور من أبريل 2020 إلى فبراير 2021 فقد قضى الحكم موضوع الطعن بإعفاء المكترية المستأنفة أصليا حنان (ب.) من واجبات الكراء بعلة أنها لم تكن تستغل المحل المكتري خلال فترة الإغلاق الشامل الذي صاحب بداية جائحة كورونا مع إعفاءها من واجبات الكراء إلى غاية متم فبراير 2021 بناء على تصريحات عون سلطة وأن التعليل الذي ساقه الحكم موضوع الطعن لا يستقيم مع الواقع والقانون، ذلك أن الصنف التي تنتمي إليه المستأنفة لا علاقة له بموالي الحفلات وإنما تشتغل في مجال صنع الحلويات وهو نشاط اقتصادي مستقل عن تنظيم الحفلات، ومن جهة أخرى فإن عدم الاستفادة من العين المكترة التي يعطي الحق في عدم أداء الواجب يستلزم عدم استغلالها بشكل كلي بناء على قرار السلطات وهو غير ثابت في نازلة الحال من خلال الاطلاع على جدول استهلاك مادي الماء والكهرباء خلال فترة الحجر الصحي الأولى وأن عداد الكهرباء سجل استهلاك ما مجموعه 679 كيلواط خلال الفترة من 2020/03/09 إلى غاية 2020/06/10 وهو ما يوضح أن المحل كان يشتغل بشكل منتظم حق خلال فترة الحجر الصحي والإغلاق الشامل، ويكون إعفاؤها من واجب الكراء غير مبرر قانونا وواقعا ومن جهة أخرى فإنه بعد قرار السلطات المختصة إنهاء فترة الإغلاق الشامل فقد عاودت العديد من الأنشطة الاقتصادية عجلة دورانها واقتصر المنع على الأنشطة التي تعرف حضور العموم بأعداد كبيرة، ونشاط المستأنفة حنان (ب.) كما سبق بيانه أعلاه ليس مرتبطا بهذا القطاع، إذ أن صنع الحلويات وفق ما هو مدون بالسجل التجاري يستهدف الأفراد والعائلات كما يستهدف الحفلات ومنظمي الأنشطة المتنوعة ومن جهة أخرى فإن اطلاع المحكمة على جدول استهلاك الكهرباء خلال المدة من 2020/06/10 إلى 2021/03/09 يتبين أنه تم استهلاك ما مجموعه 2393 كيلواط، وهو استهلاك لا يتصور البتة إذا كان المحل مغلقا كما تدعي بذلك المستأنفة أصليا، وهو ما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إعفاءها من واجب الكراء عن المدة من مارس 2020 إلى متم فبراير 2021 وبعد التصدي الحكم على المستأنفة حنان (ب.) بأدائها مجموع المدة المذكورة والتي وجب عنها مبلغ 24000,00 درهم ومن جهة إضافية فإن المحكمة باطلاعها على الجواب على الإنذار الذي بعته المستأنفة للسيدة سامر (ح.) المدلى به في المرحلة الابتدائية، فإنها عبرت عن استعدادها الأداء واجب الكراء عن شهر دجنبر 2020 وشهري يناير وفبراير 2021 مقرة أن المحل كان مغلقا حتى أواخر نونبر 2020، وهو ما لا يستقيم معه إعفاؤها من المدة التي أقرت بها من خلال جوابها أعلاه ويفند كذلك الإدعاء بأنها لم تكن تستغل العين المكترة من مارس 2020 إلى غاية متم فبراير 2021 ويكون التعليل الوارد في الحكم موضوع الطعن غير مؤسس واقعا وقانونا ويتعين تبعا لذلك إلغاء الحكم من

جديد على المدعى عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من مارس 2020 إلى غاية متم فبراير 2021 وأن الحكم موضوع الطعن جاء بتعليقات متناقضة، ذلك أنه أحيانا أشار إلى أن الإعفاء يشمل الفترة من 2020/03/01 إلى متم ماي 2021 [الفقرة الثانية من الصفحة 3]، بينما يشير في الفقرة التالية إلى أن الإعفاء من واجبات الكراء يستحق فقط عن المدة من 2020/04/01 إلى غاية متم فبراير 2021، ودون أن يقضي للمستأنفة فرعا بأداء واجب كراء شهر مارس 2020 الذي لا يشمل الإعفاء حسبما قرر الحكم موضوع الطعن ، ملتزمة بخصوص المذكرة الجوابية على المقال الاستئنافي عدم القبول شكلا وموضوعا بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ المستأنفة من المحل المكترى وبخصوص الاستئناف الفرعي قبوله شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إعفاء المستأنفة أصليا حنان (ب.) من أداء واجبات الكراء عن المدة من مارس 2020 إلى متم فبراير 2021 والحكم من جديد عليها بأدائها مبلغ 24000,00 درهم و واجب كراء المدة المذكورة حسب سومة شهرية قدرها 2000,00 درهم، مع تحديد الإيجار في الأقصى وتحميل المستأنفة أصليا الصائر.

أرفقت ب: نسخة عادية من الحكم وصورة من جواب إنذار وصورة من جدول استهلاك مادتي الماء والكهرباء.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 14/09/2022 جاء فيها بخصوص التعقيب على الجواب فإن القول بكون عدم استجابة المستأنفة لمضمون الانذار داخل الأجل القانوني المحدد يجعلها متماطلة ما يرتب جزاء الافراغ من المحل موضوع الكراء وان اعفاء المكترية من أداء الواجبات عن فترة المعينة لا يعفيها بالضرورة من التجاوب مع الانذار في الآجال المحددة فيه خصوصا في المدة الغير المتنازع بشأنها قول لا يستقيم قانونا ولا واقعا ذلك أن المستأنفة استجابت لمضمون الانذار بجوابها عليه داخل الأجل بكون نمتها حاوية تجاه المستأنفة عليها أصليا لعل وجود القوة القاهرة عن كل المدة المطلوبة المحددة بالانذار المتمثلة في اغلاق المحل بامر السلطة في اطار التدابير الاحترازية لمواجهة كورونا المعفية من الواجبات الكرائية ان لا كراء بدون استغلال والحكم المستأنف اكد ذلك ما يجعل الانذار بشموليته غير مرتب لاي اثار قانوني يتعلق بالمدة المطالب بها المضمنة فيه وطبعا عن تلك اللاحقة للمدة المطالب بها فيه التي تستوجب للمطالبة بها توجيه انذار جديد ومرور اجله دون استجابة ليكون له أثر التماطل المستوجب للافراغ اما القول بكون المستأنفة توصلت بانذار بتاريخ 2021/06/15 ولم تبادر الى عرض وايداع المبالغ الا بتاريخ 2021/10/15 والاداء الجزئي لا ينفي عنها واقعة التماطل فالمستأنفة اصليا تؤكد ان جوابها عن الانذار وضح حقيقة خلو نمتها من الواجبات الكرائية المطلوبة فيه وقيامها بعرض وايداع المبالغ بتاريخ 2021/10/15 يتعلق بواجبات كرائية لاحقة عن تلك المضمنة بالانذار والغير المطالب بها فيه والمتعلقة بالفترة التي أعقبت رفع حالة القوة القاهرة وعودة المحل للعمل ما يجعل الأداء لم يكن جزئيا بل تاما وما دام الانذار لا يتعلق بمدته المحددة فيه فلا أثر له على المدة اللاحقة ما يخرجها من أي تماطل اما في القول بكون المستأنفة ركزت استئنافها فقط عن واقعة الاداء دون الحديث عن التماطل الموجب للافراغ ولم تلتزم الغاء الحكم موضوع الطعن في شقه المتعلق بالافراغ ان العبرة بالملتزمات النهائية بالمقال المودع داخل الأجل القانوني ما يجعل الشق المتعلق بالافراغ أصبح نهائيا يتعين تأييده وستلاحظ المحكمة أن في ملتمسها بعد التصدي الحكم برفض الطلب والطلب يشمل الأداء والإفراغ ما يجعل هذا الدفع غير مرتكز على أي أساس سليم في التعقيب عن الاستئناف الفرعي بخصوص استحقاق كراء شهر مارس 2020 فان العارضة تؤكد أن الاغلاق شمل هذا الشهر منذ بدايته وهو مؤكد بتصريح عون السلطة الذي سهر على تنفيذ أمر السلطة بالاغلاق ما يجعل هذا الطلب المتعلق باستحقاق واجب شهر مارس 2020 غير مؤسس يستوجب رفضه بخصوص التعقيب عن كراء الشهور من ابريل 2020 الى فبراير 2021 ستلاحظ المحكمة أن محاولة المستأنف عليها أصليا بنزع طبيعة نشاط المستأنفة من كونها ممولة حفلات تصطدم باعترافها هي ايضا بذلك من خلال تأكيد كون نشاطها الاقتصادي يتمثل في صنع الحلويات دون ذكرها انها لا تبيع الحلويات بالتقسيط وان نشاطها موجه اساسا لاصحاب الحفلات وهذا عمل ممولي الحفلات أما في القول بكون عدم اداء الواجبات الكرائية لعدم الاستفادة من العين المكترية يستلزم عدم استغلالها بشكل كلي بناء على قرار السلطات وهو الغير ثابت في نازلة الحال من خلال الطلاع على جدول استهلاك مادتي الماء والكهرباء خلال فترة الحجر الصحي المدلى بها عن المدة 2020/03/9 الى 2020/06/10 ما يوضح أن المحل كان يشغل بشكل منتظم خلال فترة الحجر الصحي والاغلاق الشامل ما يجعل الإعفاء من واجب الكراء غير مبرر قانونا فان المستأنفة اصليا تؤكد ان الاغلاق تم بامر السلطة كما هو ثابت من خلال المحضر الاستجابي لعون السلطة الذي تكلف بتنفيذ امر الاغلاق وكذا امر الفتح ما بين مارس 2020 الى فبراير 2021 اما بخصوص فواتير الكهرباء المدلى بها فان المستأنفة اصليا تود بيان أي محلها به 3 ثلاثيات كانت

قبل امر الاغلاق مملوئة بالمعجنات ومواد انتاج الحلويات وان أي اطفاء لها سيعرض كل تلك المواد والمعجنات وغيرها للتلف لذلك تم ترك هذه التلاجات مشتغلة طيلة مدة الحجر الصحي وطبيعي سيبقى مستوى استهلاك الكهرباء ثابت ما دام أن امر الاغلاق جاء مفاجئا ودون أي مهلة ما يجعل ما ذهب اليه المستانفة فرعيا بخصوص هذا السبب غير مرتكز على أي اساس قانوني وواقعي سليم من جهة اخرى ستلاحظ المحكمة أن المستانفة فرعيا تعترف بكون نشاط المستانفة اصليا كما هو مدون بالسجل التجاري يستهدف الحفلات ومنظمي الأنشطة المتنوعة وان حاولت اقحام الافراد والعائلات وفي كل الأحوال فالمستانفة لا تباع الحلويات بالتقسيط فهي تشتغل في نشاط انتاج الحلويات بالجملة كعمونة للحفلات وهذه الفئة من النشاط كانت اخر فئة سمح لها باعادة نشاطها التجاري بعد الاغلاق وبخصوص جدول استهلاك الكهرباء فقد تم توضيح ان المحل التجاري ظل به 3 تلاجت كبيرة مملوئة بالمعجنات ولوازم صناعة الحلويات وضلت تشتغل ولم يتم فصلها عن التيار الكهربائي طيلة فترة الاغلاق ولا يمكن مقارنة جدول استهلاك الكهرباء بمحضر تصريحات أمر السلطة ذي الطابع الرسمي ما يجعل ما تحاول تصويره المستانفة فرعيا غير مؤسس واقعا وقانونيا وبخصوص الجواب على الانذار فان المعطيات بالضبط لم تكن محددة عند المستانفة اصليا وكذا دفاعها بخصوص مدة الاغلاق هذا ما دفعها لطلب استجواب عون السلطة التحديد مدة اغلاق المحل بدقة ، والمحكمة لها كل الوسائل القانونية للتأكد من صدقية تصريحه ان لزم الأمر والمستانفة تاكد ان مدة الاغلاق الحقيقية هي تلك المسطرة بمحضر الاستجواب وان ما جاء بالجواب عن الانذار لم يكن دقيقا بخصوص مدة الاغلاق تم تداركه في المحضر الاستجابي كما تود المستانفة اصليا التاكيد على أن هذا التركيز من قبل المستانفة فرغيا على اصطياد محاولة الصاق التماطل بها رغم قيامها بعديد عروض الوفاء بهدف افراغها باي ثمن قصد بيع عقارها السكني وكذا المحل 2022/08/12 حيث تم عرض واجب الكراء عن المدة المتراوحة من مارس 2022 الى متم غشت 2022 كما هو ثابت من محضر امتناع عن استثناء واجبات كرائية سبقها عرض واجب كراء عن المدة من مستهل اكتوبر 2021 الى متم فبراير 2022 هو ايضا حرر لاجله محضر امتناع لاستثناء مبالغ كرائية وتم ايداع المبالغ المعروضة عن المدة أي من اكتوبر 2021 الى متم فبراير 2022 بصندوق المحكمة كما هو ثابت من وصلي ايداع واجبات كراء الاول بتاريخ 2022/03/3 والثاني بتاريخ 2022/08/15 الاول يتضمن مبلغ 10.000.00 درهم والثاني مبلغ 12.000.00 درهم ، ملتزمة رد جميع دفعات المستانف عليها اصليا والغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من اداءها لفائدة المستانف عليها اصليا السيدة سامر (ح.) مبلغ 4000 درهم عن واجبات كراء المحل الكائن بزنقة [العنوان] سلا عن شهري اكتوبر و نونبر من سنة 2021 وكذا افراغها منه هي ومن يقوم مقامها او باذنها وبعد التصدي الحكم والتصريح برفض الطلب وفي للاستئناف الفرعي رفضه لعدم ارتكازه على اساس قانوني وواقعي سليم .

أرفقت بمحضري امتناع عن استثناء مبالغ كرائية ووصل ايداع.

وبناء على المذكرة التأكيدية من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبةا بجلسة 19/10/2022 جاء فيها أنها لم تحمل أي جديد يمكن الرد عليه، فإن العارضة تؤكد ما جاء في جوابها واستئنافها الفرعي جملة وتفصيلا ، ملتزمة تأكيد سابق كتاباتها جملة وتفصيلا.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 19/10/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/10/2022

محكمة الاستئناف

– من حيث الاستئنافين الاصلي والفرعي معا:

حيث بسطت كل طاعنة اسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه.

حيث عابت الطاعنة اصليا على الحكم المستأنف فساد التعليل الموازي لانعدامه على اعتبار ان الانذار المبلغ اليها لم يحدد المدة المطالب بها بدقة حتى تتمكن من عرض المبالغ المتعلقة بها وان وجود قوة قاهرة بخصوص المدة المطلوبة يجعلها غير مستحقة وان المبلغ المحكوم به عن شهري اكتوبر و نونبر 2021 لا يرتب الافراغ لكونه يقل عن 3 اشهر المشترطة قانونا لترتيب المطل إلا ان الامر خلاف ذلك اذ ان الثابت بالاطلاع على مضمون الانذار المبلغ للمستأنفة بتاريخ 15/06/2021 انه تضمن مطالبته بالكراء عن المدة من

مارس 2020 بمبلغ 32.000 درهم بحساب مشاهرة قدرها 2000 درهم وانه بعملية حسابية بسيطة يستنتج أن المدة المطلوبة بالانذار تتراوح من مارس 2020 الى غاية يونيو 2021 اي 16 شهرا بتزامن مع تاريخ التوصل بالانذار في 15/6/2021 مما يبقى معه الدفع بعدم تحديد المدة الكرائية المطلوبة بالانذار مردودا.

حيث انه من جهة ثانية فقد تبين صحة ما عابته المستأنفة فرعيا على الحكم الابتدائي بشأن ما قضى به من الاعفاء من اداء الوجيبية الكرائية عن المدة من مارس 2020 الى غاية فبراير 2021 بعلّة ان الاغلاق الشامل للمحلات التجارية حال دون استغلال العين المكراة بصفة كلية والحال أن العمل القضائي استقر على عدم ترتيب اثر المطل في حق المكثري بشأن فترة الحجز الصحي الممتدة من مارس لغاية يوليوز 2020 دون الإعفاء من اداء الكراء الملزم له عن هذه المدة على اعتبار ان هذا الاغلاق لم يكن بفعل المكثري او بسبب خطأ يعزى اليه حتى يمكن حرمانه من الواجبات الكرائية المستحقة عن هذه المدة وانه في نازلة الحال فقد تعدت المدة المطالب بها بالانذار فترة الحجز الصحي وما واكبها من اغلاق واجراءات احترازية لتشمل شهورا لاحقة تم خلالها التخفيف من هذه الاجراءات والسماح للأنشطة التجارية بالاستمرارية وان ما تمسكت به المستأنفة اصليا من وجود قوة قاهرة حالت دون تنفيذ التزامها لا يوجد بالملف ما يعززه . الامر الذي يتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب اداء الكراء عن المدة من مارس 2020 الى فبراير 2021 والحكم من جديد بأداء المستأنفة للمكثرية للمكثرية مبلغ 24000 درهم عن كراء هذه الشهور.

وحيث إنه بثبوت واقعة المطل في حق المستأنفة الاصلية بتقاعسها عن أداء جزء من الكراء المطلوب بالانذار المبلغ اليها داخل الاجل الممنوح لها فيه وقيامها بالعرض لواجب الكراء من مارس 2021 الى متم شتنبر 2021 بتاريخ 8/10/2021 خارج الاجل القانوني يبقى طلب الافراغ مبررا ويكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به بهذا الخصوص ويتعين تأييده.

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.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الاداء لكراء المدة من مارس 2020 الى فبراير 2021 والحكم من جديد بأداء المستأنفة اصليا للمستأنف عليها اصليا مبلغ 24.000 درهم واجب كراء هذه المدة وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.