

**Bail commercial et crise
sanitaire : la force majeure ne
peut être invoquée pour justifier
le non-paiement de loyers échus
avant la période de fermeture
administrative (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64311	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4321
Date de décision 20221005	N° de dossier 2022/8206/2356	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Vice de forme, Résiliation du bail, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loyers impayés, Force majeure, Fermeture administrative, Expulsion, Crise sanitaire (Covid-19), Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure et l'existence d'un cas de force majeure. Le preneur appelant soutenait d'une part la nullité de la mise en demeure au motif qu'elle n'était pas signée par le bailleur, et d'autre part l'impossibilité d'exécuter son obligation de paiement en raison de la fermeture administrative des commerces durant l'état d'urgence sanitaire. La cour écarte le premier moyen, retenant qu'il incombe au destinataire de l'acte qui en conteste la validité formelle de produire l'original qui lui a été notifié, et non de se contenter de verser aux débats le seul procès-verbal de notification. Elle rejette également l'argument tiré de la force majeure, au motif que la période d'impayés était antérieure et postérieure à la période de confinement et que la mise en demeure avait été délivrée bien après la levée des restrictions. Le jugement de première instance ayant prononcé la résiliation du bail et l'expulsion est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة مليكة (ز.) والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 9/3/2022 والذي تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4034 الصادر بتاريخ 2/11/2021 عن المحكمة التجارية بالرباط والذي قضى بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليها مليكة (ز.) بتاريخ 19/1/2021 والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينها وبين المدعية فاطمة (ل.) وبإفراغها من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] سلا وبحميلها الصائر بحسب المحكوم به وبرفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي تعرض فيه أنها تكري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 3400,00 درهم وأنها تخلت عن أداء الكراء منذ 01/04/2019 إلى تم دجنبر 2020 حيث تخلذ بذمتها عن 21 شهرا ما مجموعه 71.400 درهم وقد وجهت لها إشعارا بالأداء توصلت به لكنها لم تبادر إلى تسوية وضعيتها. لذلك فهي تلتمس الحكم عليها بأدائها لها مبلغ 71,400,00 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية بينهما وإفراغها مع تحميلها الصائر. وأرفقت مقالها بنسخة من محضر تبليغ إنذار، شهادة ملكية وعقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 18/05/2021 والتي أجابت من خلالها أن الإنذار الموجه لها لا يرتب في حقها أي أثر قانوني لأنه غير موقع من قبل المدعية أو دفاعها بل هو موقع فقط من طرف المفوض القضائي. وأضافت أنه سبق لها أن عرضت على المدعية واجبات سنة 2019 ورفضت تسلمها فتم إيداعها بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا. لذلك فهي تلتمس الحكم برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعته. وأدلت بمحاضر عروض عينية ووصولات إيداع.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبيها بجلسة 22/06/2021 أوضحت من خلالها أن المدعى عليها توصلت بإنذار موقع من طرف دفاعها وهي ملزمة فقط بالإدلاء بمحضر تبليغ إنذار موقع من طرف المفوض القضائي، لذلك يتعين رد دفع المدعى عليها بهذا الخصوص لعدم جديته. وأضافت أن الأداء الجزئي للمدعى عليها لا ينفي عنها واقعة التماطل. لذلك فهي تؤكد طلبها الرامي إلى الأداء والإفراغ. وعززت مذكرتها بشواهد إيداع.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 06/07/2021 أكدت من خلالها واقعة أداء واجبات سنة 2019 وواجبات سنة 2020 ملتزمة بذلك رفض الطلب. وأدلت بمحاضر عروض عينية ووصولات إيداع.

وبناء على مذكرة المدعية التي أدلت بها بجلسة 26/10/2021 بواسطة نائبيها جاء فيها أن ما أدلت به المدعية جاء كله خارج الأجل القانوني لذلك فإنها تبقى هي والعدم سيان في موضوع التماطل. لذلك فالمدعية تؤكد طلبها.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها كما يلي :

عللت المحكمة التجارية حكمها بكون حالة التماطل ثابتة لكون الأداء تم بعد انتهاء الأجل المحدد بالإنذار وأنه لذلك يكون طلب الإفراغ

مؤسسا. لكن، ان التعليل بجانب للصواب للسببين المذكورين أدناه : عدم توقيع الإنذار : أن الإنذار الموجه للعارضة موقع من قبل المفوض وغير موقع من قبل دفاع المستأنف عليها وغير موقع من قبل المستأنف عليها وفق الثابت من نسخة الإنذار وأن الإنذار الغير الموقع لا يترتب آثار التماطل. واستقر اجتهاد محكمة النقض على ضرورة توقيع الإنذار من قبل الجهة المرسله حتى يتسنى للمبلغ إليه التأكد من صحته. وأن العارضة أدت كل الواجبات الكرائية وفق الثابت من نسخة الحكم المطعون فيه لذلك فإنه أمام انعدام أي ضرر للجهة المستأنف عليها، وأمام الخلل الشكلي الذي طال الإنذار، يكون التماطل منتفيا وموجبات الإفراغ غير متوفرة.

القوة القاهرة، أن العارضة تكتري المحل لاستعماله للتجارة وفق ما هو ثابت من عقد الكراء وأن أداء الواجبات الكرائية مقرون بحق العارضة في استعمال العين المكتراة للتجارة وأن القرار الإداري بإغلاق المحلات التجارية خلال فترة الحجر الصحي حال دون تمكن العارضة من استغلال المحل المكترى ولئن كانت ملزمة بموجب العقد على تسليم المكري الوجيبة الكرائية، فإنه لا يجوز للمكري أن يباشر الدعوى الناتجة عن هذا الإلتزام، إن لم يثبت أنه قد أدى ما كان ملتزما به حسب الاتفاق طبقا للمادة 234 من قانون اللتزامات والعقود. وأن التزم المكري هو تمكين العارضة من محل مكترى تمارس فيه العارضة التجارة وسقط حقها في استعمال المحل المذكور خلال فترة الحجر الصحي وأضحى الطرف المكري غير قادر على تمكينها مما التزم به. وأن العارضة ورغم كل ذلك أدت الواجبات الكرائية وأنه لذلك يكون طلب إفراغها بسبب التأخير في أداء واجبات كرائية تخص محل لم يكن صالحا للاستعمال المخصص إليه بموجب العقد خلال الفترة موضوع الطلب غير مبرر. والتمست إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفق المقال بنسخة حكم عادية ونسخة إنذار.

بناء على جواب دفاع المستأنف عليها بجلسة 6/7/2022 أنه دفعت المستأنف عليها بكون الإنذار غير موقع وبالتالي لا يترتب عنه أي أثر قانوني وأن المدعى عليها توصلت بإنذار موقع من طرف دفاع العارضة وأنها ملزمة فقط بالإدلاء بمحضر تبليغ إنذار موقع من طرف المفوض القضائي وأن العبرة بالإنذار الموجه للمستأنفة وليس المدلى به في الملف وأن العارضة تحددت المستأنفة الإدلاء بالإنذار غير الموقع خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 22/06/2021، وأنها عجزت عن ذلك ولم تدل به خلال جميع المراحل لذا يتعين رد الدفع لعدم جديته. ودفعت المستأنفة بالقوة القاهرة، على اعتبار أن أداء الوجيبة الكرائية مقرون بحق المستأنفة في استعمال العين المكتراة للتجارة، وأنها لم تستعمل المحل المذكور خلال فترة الحجر الصحي وأن المستأنفة توصلت بإنذار لأداء الوجيبة الكرائية للفترة من 01/04/2019 إلى دجنبر 2020 بتاريخ 19/01/2020، أي قبل إعلان حالة الطوارئ الصحية وأن المستأنفة بادرت إلى أداء جزئي للمبالغ المتخذة بذمتها وأن الأداء الجزئي يعتبر هو وعدم الأداء سياتن إذ لا ينفي واقعة المظل. وأن الاجتهادات القضائية دأبت على اعتبار أن الأداء الجزئي لا ينفي على المكتري واقعة التماطل، وأن العبرة بالأداء الكلي داخل أجل الإنذار. وأن لائحة الملفات المودعة بصندوق المحكمة لا تغطي المبالغ المطالب بها ناهيك على أنها كلها كانت خارج الأجل القانوني وجاء في قرار صادر عن محكمة النقض عدد 3898 بتاريخ 10/06/1998 في الملف المدني عدد 1085/97 منشور بمجلة الإشعاع عدد 25 السنة 2002 ص 160 قضت فيه برفض طلب النقض على أساس أن المكتري لم يدل بما يفيد أن الأداء وقع قبل المطالبة بالإفراغ أو داخل المهلة المحددة في الإنذار، الأمر الذي يبقى معه صفة التماطل ثابتة في حقه وأن التماطل ثابت في حق المستأنفة مما يتعين تأييد الحكم فيما قضى به. والتمست بعد الإشهاد على أن المستأنفة توصلت بالإنذار ولم تدل به خلال جميع المراحل وبعد الإشهاد على أن الأداءات المتذرع بها كانت خارج الأجل القانوني وغير شاملة لمجموع المبالغ المطالب بها، الحكم بتأييد الحكم فيما قضى به من إفراغ المحل موضوع الدعوى وجعل الصائر على عاتق المستأنفة.

بناء على إدراج القضية بجلسة 21/9/2022 تخلف دفاع المستأنف رغم التوصل وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 5/10/2022.

المحكمة

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إن دفع المستأنفة بعدم صحة الإنذار الموجه إليها لعدم توقيعه من طرف باعثيه يبقى دفعا مردودا لعدم تعزيز دفعها بنسخة من الإنذار المبلغ إليها حتى يتسنى للمحكمة التأكد من صحة دفعها إذ اقتصر على الإدلاء فقط بمحضر تبليغ الإنذار ولم تدل بالإنذار محل الادعاء للتأكد من صحة ادعائها فيتعين تبعا لذلك رد الدفع أعلاه لعدم وجاهته.

حيث إنه إذا كانت المدة المطلوب عنها الأداء تنحصر من 1/4/2019 إلى متم دجنبر 2020 فهي مدة تتضمن الأداء عن مدة سابقة لفترة الحجر الصحي وفترة لاحقة له وبالتالي فلا جدوى لتمسك الطاعنة بواقعة إغلاق المحلات التجارية خلال فترة الحجر الصحي والقول باستحالتها من استغلال المحل كما أنه تم تبليغها بالإنذار موضوع المطالبة بتاريخ 19/1/2021 وهو تاريخ جد لاحق لفترة الحجر الصحي فيتعين تبعا لذلك رد الدفع المثارة بهذا الخصوص.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفة.