

**Bail commercial et état
d'urgence sanitaire : Le preneur
reste tenu au paiement des
loyers, la loi n'ayant suspendu
que le délai d'exigibilité de la
dette (CA. com. Casablanca
2021)**

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 68172 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5975 |
| Date de décision 20211208 | N° de dossier 2021/8206/4490 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Suspension des délais, Sommation de payer, Résiliation du bail, Paiement partiel, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Force majeure, État d'urgence sanitaire, Confirmation du jugement, 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, le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés. L'appelant soulevait, d'une part, l'existence d'un cas de force majeure tenant à la période de l'état d'urgence sanitaire et, d'autre part, la nullité de la sommation de payer pour non-respect des formalités de l'article 26 de la loi n° 49-16, qui imposerait selon lui un double délai de paiement puis d'éviction. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la force majeure en retenant que la législation relative à l'état d'urgence sanitaire n'a fait que suspendre l'exigibilité des loyers sans pour autant éteindre la dette du preneur, laquelle demeure due. Elle juge ensuite que la sommation est régulière dès lors que l'article 26 de la loi n° 49-16 n'impose qu'un seul délai de quinze jours pour le paiement, l'expiration de ce délai suffisant à constituer le preneur en demeure. La cour relève par ailleurs que le solde impayé, après déduction des acomptes versés, excède bien le seuil de trois mois de loyer requis pour justifier la résiliation. Le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion. Statuant sur la demande additionnelle, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 16/07/2021 تقدمت شركة (ب. ب. ر.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2307 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/05/2021 في الملف عدد 271/8207/2021 و القاضي بادائها مبلغ 51100.00 درهم المتبقى من واجبات كراء المحل التجاري عن الفترة من شهر مارس 2020 الى 23 دجنبر 2020 مع النفاذ المعجل، وفسخ العلاقة الكرائية و افراغها او من يقوم مقامها او باذنها من المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] تمار، العقار ذي الرسم العقاري عدد 38/52693 و بادائها له مبلغ 5000 درهم عن التماطل و تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا بما في ذلك الطلب الاضافي.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان سعيد (ح.) تقدم بواسطة محاميه أمام المحكمة التجارية بالرباط بمقال عرض من خلاله أنه يملك العقار ذي الرسم عدد 5269338 و الذي به محل تجاري كائن برقم [العنوان] تمار، و انه أبرم عقد كراء مع المدعى عليها بسومة كرائية شهرية قدرها 8400.00 درهم بعد آخر مراجعة اتفاقية بتاريخ 3132016 و المتفق عليها في عقد الكراء، و انها تقاعست عن اداء واجبات الكراء منذ 0132020 إلى 2012021 و يجب عنها مبلغ 84.000.00 درهم، و انه بعد الطرق الودية للأداء وجه إنذارا لها دون جدوى، ملتصا بالحكم على المدعى عليها بأدائها المبلغ المشار إليه الناتج عن واجبات الكراء و مبلغ 10.000.00 درهم تعويضا عن التماطل، و الحكم بالمصادقة على الإنذار و فسخ العلاقة الكرائية بينهما بسبب عدم اداء واجبات الكراء هي و من معها أو من يقوم مقامها أو يوجد بإذنها من المحل التجاري و تمكين العارض منه، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و ترتيب كل الآثار القانونية و تحميل المدعى عليها كامل المصاريف.

وبعد استدعاء المطلوبة في الدعوى صدر الحكم السالف الذكر وهو المطعون بالاستئناف من لدن هذا الأخير موضحا أوجه طعنه فيما يلي:

انه بمقتضى المادة 50 من قانون المسطرة المدنية فان الاحكام يجب ان تكون معلة باسباب. و ان الاجتهاد القضائي استقر على ان الاحكام و القرارات لتلافي بطلانها يجب ان تكون معلة تعليلا كافيا من الناحيتين القانونية و الواقعية و الا كانت باطلة و ان النقصان في التعليل يوازي انعدامه. و أنه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه جاء ناقص التعليل باعتبار أن محكمة الدرجة الأولى عند تعليلها لحكمها اعتمدت على اسباب واهية لا تمت الى القانون بصلة و بالتالي فان نقصان التعليل يوازي انعدامه مما يعرضه للإلغاء. فالمحكمة جانبت الصواب لما اعتبرت أن العارضة تماطلت عن أداء واجبات الكراء و دون مبرر شرعي و لمدة تجاوزت الثلاثة اشهر المشترطة في المادة 8 من قانون 46/16، ذلك أن محكمة اول درجة لم تلتفت الى دفعها الذي اكدت من خلاله ان الانذار المراد المصادقة عليه تضمن مبلغ 76230 درهم في حين أن مقال الدعوى زعم أنها لم تؤدي كراء الشهور من 2020/03/01 الى 20/01/2021 و يجب فيها مبلغ 84000 درهم. وبالتالي فان مبلغ 76230 المطالب به بمقتضى الانذار اذا استثنينا منه مبلغ 32900 درهم الذي قبضه المستأنف عليه

عن المدة المذكورة و باقرار منه و استثنينا منه كذلك مبلغ 33600 درهم عن فترة حالة الطوارئ الصحية خلال شهر ابريل و ماي و يونيو و يوليو بسومة كرائية محددة في 8400 درهم شهريا فان المبلغ المتبقي هو 9730 درهم مما يكون معه المبلغ لا يتجاوز مدة الثلاثة اشهر المشترطة في المادة 8 من قانون 49/16. و أن محكمة الدرجة الأولى لم تجعل لقاضاؤها من اساس لما اعتبرت عدم اداء الوجيبة الكرائية خلال فترة الطوارئ الصحية و اغلاق المحلات موجبة للافراغ مخالفة بذلك ما استقر عليه العمل القضائي لدى مختلف المحاكم التجارية الابتدائية و الاستئنافية التي تعتبر أن قرار فرض الحجر الصحي قرار أصدرته السلطات العمومية بناء على مرسوم حالة الطوارئ الصحية و بالتالي فان الحجر الصحي و ما تلاه من توقف أنشطة مهنية و اقتصادية و تآثر التزامات المواطنين و عدم قدرة البعض منهم على أداء الواجبات الكرائية يندرج ضمن القوة القاهرة بمفهوم الفصلين 268 و 269 من قانون الالتزامات و العقود الا أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف لم يساير ما استقر عليه العمل القضائي في هذا الباب و قضى بافراغها على عدم ادائها الوجيبة الكرائية خلال فترة الحجر الصحي . كما أن المحكمة بنت حكمها على تعليل ناقص و فاسد و خرقت مقتضيات المادة 26 من قانون 49/16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي لما استبعدت دفعها بمقتضى مذكرتها التعقيبية الرامي إلى بطلان الانذار موضوع الدعوى في شقه المتعلق بالافراغ لكونه لم يتضمن اجلين اجل للاداء و اجل للافراغ كما تنص على ذلك مقتضيات المادة 26 المذكورة أعلاه، و بذلك يتبين أن الانذار غير منتج لاي اثر قانوني في الدعوى لمخالفته المقتضيات القانونية المتعلقة باحترام اجل الاداء و من بعده اجل الافراغ . و التمسست لاجل ذلك الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية و تحميل المستأنف عليه كافة المصاريف. و ارفقت مقالها بنسخة من الحكم المطعون فيه. و طي التبليغ.

واجاب المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة مع طلب اضافي مؤدى عنه الصائر القضائي والتي جاء فيها انه بالنسبة لتمسك المستأنفة بالقوة القاهرة، فإن الدولة لم تمنع استمرار عمل قطاع إصلاح وبيع واستبدال إطارات السيارات خلال فترة الحجر الصحي، إذ ليس هناك أي قرار يوجب اغلاقها ، بل إن عدد كبير من هذه المحلات استمرت في العمل طيلة فترة الحجر الصحي، نظرا لاستمرار عدد كبير من السيارات والشاحنات في العمل ليلا ونهارا. و تبعا لما سبق فلا وجود للقوة القاهرة وليس هناك من يجبر المستأنفة على التوقف عن العمل، و التمسك بالقوة القاهرة ما هو إلا محاولة فاشلة منها للتهرب من المقتضيات القانونية الصريحة، خاصة أنه منحها أجلا كافيا لأداء ما بذمتها، فالعارض لم يوجه الانذار للمستأنفة إلا بعد مرور عدة أشهر من رفع الحجر الصحي، إذ تم رفع الحجر الصحي بتاريخ 2020/05/20 في حين أن العارض وجه للمستأنفة الانذار توصلت به بتاريخ 2020/12/24 أي بعد مرور أكثر من سبعة أشهر من رفع الحجر، مما يتعين معه رد دفعها مع تأييد الحكم المستأنف.

و بالنسبة للأداء الجزئي التي تدعيه المستأنفة بإرادتها المنفردة فهو لا يفيد في شيء و تبقى حالة التماطل قائمة في حقها، ذلك أن المستأنفة أدلت بكشوفات بنكية تدعي من خلالها أدائها لبعض المبالغ المتفرقة، فحتى على فرض وجود هذه التحويلات البنكية فهي بإرادة المستأنفة المنفردة ودون رضی العارض، فإنه يطالبها باستمرار بأداء واجبات الكراء كاملة من تاريخ امتناعها عن ذلك، ولم يقبل بالأداء الجزئي، مما يجعل الاداء الجزئي حتى إذا تم إثباته لا ينفي عنها حالة التماطل التي تظل قائمة. و أدلت بعدة كشوفات بنكية بتحويلات بنكية بلغت حسب ادعائها ما مجموعه 32.900,00 درهم، في حين أن واجبات الكراء التي تقاعست المدعى عليها عن أدائها بلغت ما مجموعه 84.000 درهم؛ أي أن 84.000,00 درهم - 32.900,00 درهم = 51.100 درهم وهو مبلغ يزيد بكثير عن واجبات ثلاثة أشهر، وحتى باحتساب المبلغ المطالب به بمقتضى الانذار وقبل إضافة المدة الإضافية التي تفصل بين تاريخ توجيه الانذار وتاريخ رفع الدعوى، اي 43.230,00 درهم وهو مبلغ يزيد بكثير عن واجبات ثلاثة أشهر، الشيء الذي يجعل المدعى عليها في حالة مطل تطبيقا لمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 8 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، و تبعا لذلك تبقى المستأنفة متماطلة. و أن المستأنفة تدعي أنها سبق لها أن اتفقت مع العارض على أن تؤدي له مبلغ 3000 درهم شهريا إلى غاية دجنبر 2020 على أن تؤدي باقي السومة الكرائية بعد هذا التاريخ على شكل دفعات، لكن هذا مخالف للواقع ومجرد محاولة من المستأنفة لتبرير تماطلها، ذلك أنه لم يسبق له أن أبرم أي اتفاق شفوي مع المستأنفة، و أن جميع الاتفاقات التي تربط العارض بالمستأنفة اتفاقات كتابية أي عقد الكراء الذي لا يمكن تعديله إلا باتفاق كتابي، مما يتعين معه رد دفع المستأنفة لعدم جديتها . و تدفع المستأنفة بأن الحكم المستأنف خرق مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 لكون الانذار لم يتضمن أجلين

وبذلك فهو باطل، لكن ما ترمي إليه المستأنفة بعيد كل البعد عن روح القانون وفلسفة المشرع التي اعتمدها عند وضع القانون رقم 49.16، والذي يهدف أساسا إلى تبسيط المساطر، ذلك أن الاجل الذي أشار إليه في المادة 26 هو نفس الاجل الذي نصت عليه المادة 8 ولا وجود لأجلين، بل هو أجل واحد فقط، ذلك أن المكتري الذي تخلد بذمته ثلاثة أشهر من واجبات الكراء يكون سيء النية، مما يجعله في حالة مطل وحتى لو اضيف له أجل آخر للإفراغ وأدى ما بذمته داخل الأجل الإضافي فلا ينفي عنه حالة المطل، فما فائدة الأجل الإضافي للإفراغ. وإن المشرع منزه عن العبث ولا يمكن أن يوجب اجلا لا يغير شيء ولا فائدة منه ولا يرتب أي آثار قانوني، فالمطل يتحقق تلقائيا بمجرد انتهاء اجل 15 يوما الممنوحة للمكتري دون أن يؤدي ما بذمته من واجبات الكراء، وهذا هو التوجه السليم والمنطقي الذي يتماشى مع ارادة المشرع ورح وفلسفة القانون، و هو التوجه الذي كرسه محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في العديد من القرارات، وتبعاً لذلك يكون الحكم الابتدائي قد صادف الصواب ويتعين تأييده في جميع ما قضى به.

وفي الطلب الاضافي: فإن المستأنفة تخلد بذمتها واجب كراء المحل موضوع النزاع لمدة 10 أشهر إضافية تبتدئ من تاريخ 2020/12/23 إلى غاية أكتوبر 2021 وجب عنها مبلغ 93.170,00 درهم. وتجدر الإشارة إلى أن المعارض طالب ضمن الإنذار الذي وجهه للمستأنفة بأداء الزيادة القانونية، التي وجب عنها مبلغ 847 درهم لتصبح السومة الكرائية محددة في مبلغ 9.317,00 درهم شهريا من تاريخ 2020/12/24. والتمس لاجل ذلك تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر. و في الطلب الاضافي الحكم على المستأنفة بأدائها مبلغ : 93.170,00 درهم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة أي من 23/2020/12 إلى غاية أكتوبر 2021. وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وحيث ادرج الملف بجلسة 03/11/2021 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 08/12/2021.

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى من أداء وافراغ للاسباب الواردة في مقالها الاستئنافي.

وحيث إنه بالرجوع لنص الإنذار يتبين أن المدة المطلوبة تتعلق بواجب كراء تسعة أشهر وذلك ابتداء من شهر مارس 2020 الى متم نونبر من نفس السنة بسومة شهرية قدرها 8470 درهم.

وحيث إن المحكمة وخلافا لما جاء في الاستئناف فإنها اعتمدت في قضائها بالأداء على سومة 8400 درهم الواردة في العقد الذي هو قانون الطرفين وشريعتهما وليس لما ورد في نص الإنذار وبالتالي فإنه على الطرف المكتري ان يؤدي الكراء بالسومة الحقيقية الواردة في العقد .

وحيث إن ما وجب عن كراء تسعة أشهر هو مبلغ 75600 درهم يخصم منه مبلغ 32900 المؤدى من لدن الطاعنة حسب الكشوف الحسابية المستدل بها والتي لم تكن محل منازعة من لدن المستأنف عليه فيكون الباقي غير المؤدى هو 42700 درهم يضاف له واجب كراء شهر اكتوبر المطلوب في المقال الافتتاحي وقدره 8400,00 درهم ليكون المجموع هو 51100,00 درهم وهو ما قضى به الحكم عن اساس، وما تمسكت به الطاعنة من أن المبلغ المذكور لا يمكن الحكم بأدائه كاملا وإنما يتعين خصم منه المبلغ الذي وجب عن فترة الحجر الصحي لكونها معفاة من أدائه، قول لا اساس له من الصحة لتعارضه مع بنود عقد الكراء التي الزمتها بأداء كراء المحل الذي تستغله وكذا لأن القانون المعلن عن حالة الطوارئ الصحية لم يعف المدين من تنفيذ التزامه وإنما أوقف فقط أجل الأداء خلال المدة من مارس 2020 الى يوليوز من نفس السنة بحيث بدأ الأجل في السريان بعد نشر القانون رقم 20.42 في الجريدة الرسمية في غضون شهر يوليوز ، وبالتالي فإن واجب الكراء يبقى دينا عالقا بذمة المدين.

وحيث بالاضافة لما ذكر وتطبيقا للمنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 49.16 فإن الأجل الذي منح للطاعنة وهو 15 يوما هو الأجل القانوني ذلك انها في حالة عدم أدائها للكراء خلال الأجل المذكور تكون في حالة مطل خلافا لما جاء في سبب طعنها بشأن ذلك عن غير أساس.

وحيث للتعليل الذي تم بسطه، وخلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب غير ذي اساس يكون الحكم المستأنف فيما قضى به صائب

ويتعين تأييده.

وحيث في الطلب الاضافي يتعين الحكم على الطاعنة بأداء مبلغ 84.000,00 درهم لفائدة المستأنف عليه عن واجب كراء المدة من فاتح يناير 2021 الى متم شهر اكتوبر من نفس السنة حسب سومة شهرية قدرها 8400,00 درهم خلافا لما جاء في الطلب من مبلغ غير صحيح ذلك أن السومة المتفق عليها في العقد هي 8400,00 درهم ولا يوجد ما يثبت على أنها رفعت لمبلغ 9317,00 درهم كما جاء في الطلب عن غير اساس من الاثبات.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت علنيا ، حضوريا وانتهائيا.

في الشكل:

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر

في الطلب الاضافي: باداء المستانفة لفائدة المستانف عليه مبلغ 84.000,00 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح يناير 2021 الى متم اكتوبر 2021 وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.