

**Bail commercial : La crise
sanitaire liée à la pandémie de
Covid-19 ne constitue pas un cas
de force majeure justifiant le
non-paiement de loyers échus
après la levée des principales
restrictions (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64547	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4712
Date de décision 20221026	N° de dossier 2022/8206/2774	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Notification par huissier de justice, Mise en demeure, Loyers impayés, Force majeure, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une sommation de payer délivrée par le clerc d'un commissaire de justice et sur la caractérisation de la force majeure comme cause exonératoire du paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en paiement et en expulsion après avoir constaté le défaut de paiement. L'appelant soulevait, d'une part, la nullité de la sommation au motif qu'elle n'avait pas été signifiée par le commissaire de justice personnellement et, d'autre part, l'existence d'un cas de force majeure lié à la crise sanitaire. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la signification en retenant que le clerc est habilité à procéder aux significations, y compris celles des sommations, dès lors que l'acte est accompli sous le contrôle du commissaire et porte sa signature et son visa. Sur le fond, la cour rejette l'argument de la force majeure, relevant que la période des loyers impayés était postérieure à la période de confinement général et que le preneur ne rapportait pas la preuve d'une impossibilité d'exécuter son obligation de paiement au sens de l'article 269 du dahir des obligations et des contrats. Le jugement prononçant la résolution du bail et l'expulsion du preneur est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (ق.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 12/05/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3305 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/03/2022 في الملف عدد 1036/8219/2022 القاضي بأدائه مبلغ 9.200,00 درهم عن الواجبات الكرائية للفترة من 01/10/2021 الى متم يناير 2022 مع شمولها بالنفاذ المعجل ، و بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 07/01/2022 و إفراغه هو ومن يقوم مقامه من المرأب التجاري الواقع بحي [العنوان] بنسليمان و بتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 27/04/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم بمقاله بتاريخ 12/05/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد المختار (ج.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله انه تربطه بالمستأنف علاقة كرائية اذ يوليه على سبيل الكراء مرأب معد للتجارة مساحته 3.80 م x 4.40 م ذو واجهتين وله بابين الواقع بحي [العنوان] بنسليمان بسومة شهرية قدرها 2300 درهم و أن المستأنف قد توقف عن اداء واجبات الكراء المستحقة عن الفترة الممتدة من فاتح اكتوبر 2021 الى فاتح يناير 2022 على اعتبار أن الطرفين سبق لهما أن اتفقا على أن الأداء يكون في بداية كل شهر و انه قد تخلد في ذمته ما مجموعه 04 اشهر $2300 \times 4 = 9200$ درهم و إن جميع المحاولات الحبية التي سلكها تجاه المستأنف قصد حمله على أداء واجبات كراء للمحل المذكور أعلاه بقيت بدون جدوى و أن المستأنف عليه قد انذر المستأنف من اجل حته على أداء ما بذمته بمقتضى رسالة إنذار توصل بها بتاريخ 07/01/2022 الا انها بقيت دون جدوى و إنه لم يبق له إلا اللجوء إلى المحكمة قصد إنصافه ، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار المرسل للمستأنف موضوع محضر التبليغ المؤرخ بتاريخ 07/01/2022 و بأدائه واجبات الكراء المتخلدة بذمته عن الفترة الممتدة من فاتح اكتوبر 2021 الى فاتح يناير 2022 أي ما مجموعه 04 اشهر $2300 \times 4 = 9200$ درهم و بإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المرأب التجاري الواقع بحي [العنوان] بنسليمان وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 700 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و تحميل المستأنف الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وعزز مقاله بنسخة من عقد كراء و أصل محضر إنذار.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة توضيحية مرفقة بوثائق بجلسة 23/02/2022 جاء فيه أنه تقدم بمقال رام الى المصادقة على رسالة الإنذار الذي سبق أن بعث له به وبقي بدون جدوى و أنه بمقتضى مذكرته التوضيحية يؤكد للمحكمة انه ان كانت السومة الكرائية بعقد الكراء الرابط بين الطرفين هي 2100 درهم فان الطرفين قد اتفقا على الزيادة فيها حبيا لتصبح 2300 درهم ، و هذا ثابت من خلال التحويلات المالية التي سبق للمستأنف أن بعث بها للسيدة نجاه (ا.) زوجة المستأنف عليه والتي سبق له أن وكلها وكالة خاصة لتقوم مقامه بخصوص محله التجاري موضوع الدعوى ، لذلك يلتمس معاينة ان السومة الكرائية بين الطرفين أصبحت 2300 درهم بدلا من 2100 درهم و الإشهاد للمستأنف عليه بالإدلاء بالوثائق المعززة لذلك والحكم وفق طلباته السابقة، و عزز مذكرته بنسخة من وكالة خاصة و نسخ 6 وصولات بتحويلات مالية موجهة لوكيلة المستأنف عليه من طرف المستأنف عبر وكالة (و.).

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بطلب الإدلاء بوثائق بجلسة 23/03/2022 جاء فيه أن المحكمة أمرت بإخراج الملف من المداولة

قصد إشعاره للإدلاء بالإنذار موضوع الدعوى و انه تبعا لذلك فإنه يدلي للمحكمة برسالة الإنذار التي سبق أن بعثها للمستأنف وبطلب تبليغها الموجه إلى المفوض القضائي ، لذلك يلتزم ضمها للملف والإشهاد بذلك والحكم وفق طلباته السابقة.

وبعد تمام الإجراءات وتبادل المذكرات ، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن السيد محمد (ق.) للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن بخصوص انعدام الأساس القانوني: فان المستأنف عليه استند في طلبه على رسالة الإنذار التي توصل بها، وانه بالاطلاع على رسالة الإنذار يتبين أنها جاءت مخالفة للقانون و ذلك على أساس أن من قام بتبليغ الإنذار هو كاتب المفوض القضائي "سعد (س.)" بتاريخ 2022/1/7 ، وأن التبليغ المذكور جاء غير قانوني لكون المشرع حدد في المادة 4 من ظهير المفوضين القضائيين الى ان تبليغ الاستدعاء هو اختصاص كتاب المفوضين و ليس غير ذلك ولم يجعل تبليغ الإنذارات من اختصاصهم، و أن تبليغ الإنذار جاء غير قانوني واكثر من ذلك لا يحمل تأشيرة المفوض القضائي و توقيع عليه و ان عدم توقيع المفوض القضائي على رسالة الإنذار التي قام بتبليغها الكاتب يجعل الإنذار باطلا طبقا للمادة 44 من ظهير المفوضين القضائيين وفي الموضوع : فان الحكم المستأنف جاء غير مستندا على أساس قانوني ذلك انه لم يكن في حالة تماطل طبقا للفصل 255 من ق ل ع ل كونه كان في حالة توقف عن العمل بسبب ظروف صحية و أيضا لوجود ازمة عالمية بسبب ما خلفته جائحة كورونا، وان ما يعبر عن حسن نيته في الأداء هو تحرير اشهاد يؤكد فيه انه ملتزم بأداء واجبات الكراء التي تخلدت بزمته منذ شهر أكتوبر 2021 ، وانه لا يعتبر في حالة تماطل التي تستوجب الأداء و الإفراغ للمحل التجاري موضوع العلاقة الكرائية انما كان في حالة قوة القاهرة التي تكون ناتجة عن حالة الظروف الطارئة والتمس لاجل ما ذكرالحكم بعدم قبول الطلب موضوع الطعن الحالي، وفي الموضوع: الحكم أساسا برفض الطلب. واحتياطيا : باجراء بحث بين الطرفين وارفق مقاله بنسخة من الحكم، واصل طي التبليغ، و نسخة من اجتهاد قضائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه بجلسة 27/07/2022 جاء فيها أن الثابت من خلال وثائق الملف فمحضر تبليغ رسالة الانذار محرر من طرف المفوض القضائي عبد الرزاق (ي.) كما ان اصل رسالة الانذار التي توصل بها المستأنف مؤشر عليها من طرف هذا الأخير مما يعني ان رسالة الانذار التي توصل بها المستأنف جاءت منسجمة مع مقتضيات المادة 44 من القانون المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين وبالتالي فالدفع يبقى على غير ذي اساس ويتعين رده كما دفع المستأنف من حيث الموضوع بان الحكم المستأنف جاء غير مستند على اساس قانوني مدعيا بأنه لم يكن في حالة مطل لكونه كان في حالة توقف عن العمل بسبب ظروف صحية وأيضا لوجود ازمة عالمية بسبب ما خلفته جائحة كورونا وان ما يعبر عن حسن نيته في الاداء حسب زعمه هو تحرير اشهاد يؤكد فيه انه ملتزم بأداء واجبات الكراء التي تخلدت بزمته منذ شهر اكتوبر 2021 وبأنه لا يعتبر في حالة تماطل التي تستوجب الاداء والإفراغ المحل التجاري موضوع العلاقة الكرائية انما كان في حالة قوة القاهرة التي تكون ناتجة عن حالة الظروف الطارئة لكن الثابت من خلال الاشهاد الذي أدلى به المستأنف فهو مدين للمستأنف عليه بواجبات كراء عن الفترة ما قبل شهر غشت 2021 وبأنه تعهد بأدائها على شكل اقساط لفائدته بمبلغ 3000 درهم شهريا ابتداء من شهر شتنبر 2021 كما التزم بأداء واجبات الكراء المستقبلية التي سيحل اجلها ، و ان الثابت من خلال رسالة الانذار فإنه انذر المستأنف من اجل اداء واجبات كراء الاشهر التي حل اجلها ابتداء من شهر اكتوبر 2021 الى متم يناير 2022 أي واجبات الكراء التي حل اجلها بعد الاشهاد المصادق عليه من طرفه ولا علاقة لها بواجبات الكراء التي سبق التزامه بأدائها إلا ان الطرف المستأنف لم يبادر الى ادائها رغم انذاره بشكل نظامي و قانوني مما يكون معه في حالة مطل موجب للأداء والإفراغ والتمس لاجل ما ذكر تاييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/10/2022 حضر نائب المستأنف وتخلف نائب المستأنف عليه رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 26/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في أوجه استئنائه بما سطر أعلاه .

وحيث بخصوص الدفع بأن تبليغ الانذار لم يتم بواسطة المفوض القضائي شخصيا وفق ما هو مطلوب بمقتضى المادة 44 من ظهير المفوضين القضائيين بل عن طريق كاتبه في مخالفة للفصل السالف الذكر، فإنه بالرجوع لمقتضيات المادتين 15 و 41 من القانون رقم 81.03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين فالثابت أن من بين المهام التي يمكن اسنادها لكاتب المفوض القضائي تحت إشراف هذا الأخير عمليات التبليغ دون تقييد أو حصر هذه العمليات في تلك المتعلقة باستدعاءات التقاضي دون الانذارات بل ترك عمليات التبليغ الواقعة من لدن كاتب المفوض القضائي على إطلاقها لتشمل حتى تبليغ الانذارات سواء بناء على طلب الاطراف مباشرة أو بناء على امر المحكمة و يكون هذا التبليغ صحيحا طالما تم تحت رقابة و إشراف المفوض القضائي و يحمل تاشيرته , وان الثابت من محضر تبليغ رسالة الانذار المؤرخة في 07/01/2022 الملفة بالملف انه مؤشر عليه وموقع من طرف المفوض القضائي السيد عبد الرزاق (ي.) وكاتبه السيد سعد (س.) معا مما يبقى معه الدفع على غير ذي أساس ويتعين رده .

وحيث بخصوص الدفع بالقوة القاهرة و بحالة الطوارئ وتوقف الطاعن عن العمل بسبب تلك الظروف الى جانب ظروفه الصحية , فالثابت من وثائق الملف ومستنداته وملتمس المستأنف عليه ان المدة المطالب بأداء واجبات الكراء الخاصة بها , هي من أكتوبر 2021 الى متم يناير 2022 , في حين ان فترة الحجر بسبب وباء كورونا شملت الفترة من مارس 2020 الى متم يونيو 2020 لتبقى المدة المطالب بها فترة لا حقة ولا دليل على ادائها بعد رفع حالة الاغلاق الكلي لتبقى مستحقة الأداء و مرتبة للمطل المؤدي للافراغ لا سيما في ظل عودة الأنشطة للاشتغال تدريجيا , و انه لا مجال للتمسك بالقوة القاهرة على اعتبار ان القوة القاهرة وكما عرفها الفصل 269 من ق ل ع هي كل امر لا يستطيع الانسان ان يتوقعه كالظواهر الطبيعية وغارات العدو وفعل السلطة ويكون من شأنه ان يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا وهو ما لا دليل عليه بالملف كما ان التحجج بالظروف الصحية لا يسعفه لا قضاء ولا قانونا مما يجعل الدفع أعلاه مردودة .

و حيث يتعين وعطفا على ما سطر أعلاه تاييد الحكم المستأنف فيما قضى به لصوابيته.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف .

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