

Bail commercial : la fermeture administrative des locaux durant la crise sanitaire n'exonère pas le preneur de son obligation de payer le loyer (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64654	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4882
Date de décision 20221103	N° de dossier 2022/8206/3518	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Réforme du jugement, Obligation du preneur, Maintien de l'obligation de paiement, Loyer, Force majeure, Fermeture administrative, Fait du prince, Dette de loyer, Crise sanitaire Covid-19, Bail commercial, Absence de mora	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie de la question des loyers commerciaux impayés durant la période de fermeture administrative liée à la crise sanitaire, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée de la force majeure en la matière. Le tribunal de commerce avait exonéré le preneur du paiement des loyers correspondant à cette période, retenant l'impossibilité d'exploiter le fonds en raison du fait du prince. La cour retient que si la fermeture imposée par l'autorité publique constitue un motif légitime au sens de l'article 254 du dahir des obligations et des contrats faisant obstacle à la constitution en demeure du débiteur, elle ne saurait pour autant l'exonérer de son obligation de paiement. Elle juge ainsi que le fait du prince, en l'absence de preuve par le preneur d'une impossibilité absolue d'exécution, n'entraîne pas l'extinction de la dette de loyer, laquelle demeure due. La cour fait également droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance, recevable en application de l'article 143 du code de procédure civile. Par ces motifs, elle infirme le jugement en ce qu'il a rejeté la demande en paiement des loyers de la période de fermeture, y condamne le preneur ainsi qu'au paiement des loyers échus en cours d'instance, et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (د.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 25/05/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 480 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/02/2022 في الملف عدد 1289/8207/2021 والقاضي بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 3990.00 درهم عن واجب كراء شهر ابريل 2021 مع تحميلها الصائر بحسب المحكوم به ورفض الباقي .

حيث تقدمت شركة (ط. ب.) بواسطة دفاعها باستئناف فرعي بتاريخ 6/10/2022 تستأنف بموجبه الحكم المذكور .

وحيث تقدمت شركة (د.) بواسطة دفاعها بطلب اضافي بتاريخ 22/9/2022

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنة، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فهو مقبول .

وحيث ان الاستئناف الفرعي وكذا الطلب الاضافي قدما مستوفيين كافة شروط قبولهما فهما مقبولين شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفة شركة (د.) تقدمت بواسطة نائبيها بتاريخ 07/04/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه ان المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 3.990 درهم، وأنها تخلفت عن أداء واجبات الكراء منذ مارس 2020 الى متم ابريل 2021 ، وانها انذرتها بأداء المدة المذكورة الا انها لم تبادر الى عرض و ايداع مبلغ 35.910 درهم الممثل لكراء 9 اشهر. ملتزمة الحكم عليها بادائها لها مبلغ 19.950 درهم عن المتبقي من واجبات كراء المدة الممتدة من فاتح دجنبر 2020 الى متم ابريل 2021 ومبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل، وبالمصادقة على الانذار الموجه اليها بتاريخ 04/03/2021 وبإفراغها من المحل المكترى هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وبتحميلها صائر الدعوى. مرفقة مقالها بنسخة من وضعية حساب ومحضر اخباري وانذار ومحضر تبليغه.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى التصريح باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب .

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1289 الصادر عن هذه المحكمة والقاضي باختصاصها نوعيا للبت في الطلب

وبعد تبادل الاطراف لباقي المذكرات صدر بتاريخ 15/02/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بكون المحكمة المطعون في حكمها اعفت المستأنف عليها من أداء واجبات كراء أربعة أشهر الممتدة من فاتح مارس 2020 إلى متم يونيو 2020 وأنقصتها كلية من المبالغ المطالب بها مؤسسة ذلك على مبدأ

التناسب لكون المستأنف عليها لم تنتفع بالعين المكتراة خلال تلك الفترة تنفيذا لقرار السلطة العمومية ومن ثم عدم ترتيب التماطل الموجب للتعويض والإفراغ، لكن من الواضح أن المحكمة المطعون في حكمها اعتمدت على حالة القوة القاهرة (فعل الأمير) المنصوص عليها في الفصل 269 من قانون الإلتزامات والعقود، والمتمثلة في قرار السلطة العمومية بإغلاق كل المحلات التجارية خلال فترة الحجر الصحي الممتدة من مارس 2020 إلى ممت يونيو 2020 للقول بإعفاء المستأنف عليها من واجبات كراء تلك الفترة بسبب عدم إنتفاعها بالعين المكتراة خلالها وإن مجرد دفع المستأنف عليها بالقوة القاهرة لا يمكن في الحد ذاته اعتباره مسوغا للإعفاء من إلتزامها المتمثل في أداء واجبات الكراء لفائدة العارضة، بل ينبغي عليها أن تثبت كون قرار السلطات العمومية بإغلاق المحلات التجارية ومن بينها المحل موضوع النزاع قد حال فعليا دون وفائها بالتزامها التعاقدية اتجاه العارضة، وإن المستأنف عليها اكتفت فقط بإثارة فعل الأمير دون أن تثبت عدم توفرها على الموارد المالية الكافية نتيجة الإغلاق، ومحكمة الدرجة الأولى سايرتها في ذلك دون مناقشة، وإن الثابت من ظروف النازلة ووثائق الملف أن المكترية (المستأنف عليها) إنما هي شخص معنوي وليست شخصا طبيعيا، فهي شركة مجهولة الإسم يبلغ رأسمالها 300.000,00 درهم تتوفر على محاسبة، وأن هذه المحاسبة تقتضي مسك ووثائق معينة والتصريح بها في آجال محددة للجهات المختصة تبين بوضوح وضعيتها المالية، وإنطلاقا من ذلك فإن المستأنف عليها ملزمة عند اختتام كل سنة مالية بإيداع قوائم تركيبية في أجل أقصاه 31 مارس للسنة اللاحقة، هذه القوائم تبين تفاصيل الحالة الإقتصادية للشركة بما فيها حساب العائدات (الأرباح)، وأنه كان ينبغي على المحكمة قبل أن تفعل أثر القوة القاهرة، التحقق من الوضعية المالية للمستأنف عليها هل كانت تتوفر على الموارد المالية للوفاء بالتزامها من عدمه، وهو ما لم تقم به المحكمة واكتفت باستنتاج ان قرار السلطة العمومية حال مباشرة دون اداء المكترية للواجبات الكراء والحال ان الاستنتاج مجرد تخمين يعوزه الدليل وإن الأحكام لا تبنى على الظن والتخمين وإنما على العلم واليقين والحالة هذه تلمس العارضة بعد معاينة ان المستأنف عليها لم تثبت بمقبول استحالة تنفيذها لالتزامها بأداء واجبات كراء الفترة من مارس 2020 إلى ممت يونيو 2020 إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بعد معاينة تخلف المكترية عن أداء كامل

واجبات الكراء المطالب بها بموجب الإنذار الموجه إليها بتاريخ 04 مارس 2021 بادائها واجبات كراء المدة المعدة من فاتح مارس 2020 إلى ممت يونيو 2020 بما مجموعه 15.960.00 درهم هذا من جهة، وإنه من جهة أخرى، ومادامت المستأنف عليها لم تثبت بمقبول إستحالة تنفيذها لالتزامها التعاقدية فإن حالة المطل تبقى قائمة، وإن واجبات المدة غير المؤداة تتجاوز ثلاثة أشهر وبالتالي تكون سببا جديا لإفراغ المكترية من العين المكتراة وإن العارضة وجهت للمستأنف عليها إنذارا وفقا لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 ورغم ذلك لم تبادر لا إلى الأداء ولا إلى الإفراغ ويكون عدم أداء المستأنف عليها لواجبات كراء أربعة أشهر سببا جديا للمطالبة بإفراغها وفقا للمادة 27 من نفس القانوني أعلاه.

وأنه من باب الإحتياط، وفي حالة ما إرتأت محكمة الإستئناف تثبتت حالة القوة القاهرة خلال فترة إغلاق المستأنف عليها للمحل المكثري من فاتح مارس 2020 إلى ممت يونيو 2020، فإن العارضة تلمس إعتبار واجبات الكراء عن تلك المدة (أي أربعة أشهر من فاتح مارس 2020 إلى ممت يونيو 2020) هي بمثابة دين في ذمة المستأنف عليها وعدم إعفائها كليا منه لإنعدام الأساس القانون والموضوعي مادام أن العارضة لم تنذر المستأنف عليها بأداء واجبات كراء تلك الفترة إلا بتاريخ 04 مارس 2021 أي بعد حوالي سنة من رفع حالة الحجر الصحي واستئناف الأعمال التجارية بطريقة عادية وإن ما ذهبت إليه المحكمة من انقاص لواجبات تلك الفترة مع عدم مراعاة ان العارضة لم تطالبها بها الا بعد رفع حالة الحجر الصحي بحوالي سنة هو مذهب مجانب للصواب ولا بأخذ بعين الاعتبار الإلتزامات المتقابلة لعقد الكراء لكون مسألة الإنتفاع بالعين المكتراة هي مسألة نسبية من منظور كل طرف من أطراف العلاقة والتوازن يقتضي عدم الإضرار بمصالح طرف لحساب الآخر، وما على المتضرر إلا الرجوع على من تسبب له في ذلك الضرر وفي نازلة الحالة الضرر إن ثبت ينسب للسلطة العمومية التي أمرت بالإغلاق وليست العارضة.

وحول الطلب الرامي إلى أداء واجبات الكراء اللاحقة للمدة المطالب بها في المقال الإفتتاحي للدعوى من حيث الشكل إن الطلب مؤدى عنه الرسوم القضائية ويتعلق بواجبات الكراء المترتبة عن الطلب الأصلي مما يجوز معه تقديمها أثناء النظر في الاستئناف عملا بالفصل 143 من قانون المسطرة المدنية، ومن حيث الموضوع إنه بالإضافة إلى واجب كراء شهر أبريل 2021 المقضي به بموجب الحكم المستأنف، فإنه قد تخلد بذمة المكترية (المستأنف عليها) واجبات كراء المحل موضوع النزاع عن المدة من فاتح مايو 2021 إلى ممت

مايو 2022 وجب فيها ما مجموعه 51.870,00 درهم ، ملتزمة الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي اساسا بالمصادقة على الانذار بالاداء وبادائها مبلغ 15.960.00 درهم وتعويض عن التماطل برسم مبلغ 3.000.00 درهم وافراغها هي ومن يقوم مقامها او باذنها من المحل التجاري تحت غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تاخير واحتياطيا بادائها واجبات كراء عن 13 شهرا وجب فيها ما مجموعه 51870.00 درهم مع الفوائد القانونية وتحميل المستأنف عليها الصائر .

وارفقت مقالها بنسخة عادية من الحكم المستأنف.

وبجلسة 22/9/2022 ادلت المستأنفة بواسطة دفاعها بطلب اضافي تعرض من خلاله ان المستأنف عليها ترتب بذمتها واجبات الكراء اللاحقة لتقديم الطعن بالاستئناف والتي تشمل المدة من فاتح يونيو 2022 الى متم شتبر 2022 وجب فيها ما مجموعه 15.960.00 درهم، ملتزمة الحكم عليها بادائها بالاضافة الى المبالغ المذكورة بملتزمات المقال الاستئنافي مع الطلب الاضافي مع الفوائد القانونية وتحميلها الصائر.

وبجلسة 06/10/2022 أدلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي جاء فيها انه بخصوص طلب ضم الملف ان المرافعة تستلقت نظر المحكمة بوجود ملف اخر بين نفس الاطراف ولنفس الموضوع مدرج امام هاته المحكمة تحت عدد 3519/8206/2022 ومدرج بجلسة 02/11/2022 ، وبخصوص الاستئناف الاصيلي انه و بحسب الانذار المتوصل به بتاريخ 04/03/2021 و المرفق بالمقال الافتتاحي ، فانه تمت مطالبة المرافعة بأداء ما مجموعه مبلغ 55860.00 درهم المتخلدة زعما بذمة المرافعة و المعتبرة كواجبات كراء المحل التجاري رقم [العنوان] القنيطرة ، وذلك عن المدة المبتدئة من فاتح مارس 2020 الى متم ابريل 2021 ، وانه سيتبين من ذلك ان الانذار طالب باداء شهر ابريل من سنة 2021 دونما ان يكون قد تم الانتفاع به، فضلا عن سبقية حلول الشهر المطالب به ، وانه و مما يزيد في تأكيد ذلك ان المرافعة قد توصلت بالانذار بتاريخ 04/03/2021 (مارس 2021) مما تصير معه المطالبة بشهر ابريل من سنة 2021 سابقة لاوانها ، وهي مطالبة لا تستند الى ان نص قانوني بل جاءت خارقة لمقتضيات الفصل 664 من قانون الالتزامات و العقود التي الزم المكثري بدفع مبلغ الكراء في نهاية الانتفاع ، وفضلا عن ذلك ، فان مقتضيات الفصل 8 من ظهير القانون 49.16 المتعلق ببراء العقارات و المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، منح امكانية عدم الزام المكثري بأداء أي تعويض في الحالة التي لا يؤدي المكثري الوجيبة الكرائية داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصله بالانذار وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء ، ويستفاد من روح المقتضي المذكور انه استعمل عبارة الماضي ، تأكيدا على وجوب المطالبة بالمبالغ الكرائية عن السابقة عن توصله بالانذار ، وانه ولما كان الامر كذلك ، فان المرافعة تلتمس من المحكمة وهي تبسط رقابتها الاجرائية على المدة المطالب بها ان تعين ان الانذار المذكور هو انذار طالب بمدة غير مستحقة من جهة وغير حالة من جهة اخرى ، وأن هناك تناقضا وتضاربا بخصوص المبالغ المطالب بها بين الانذار

المرسل و المقال الافتتاحي المأمول المصادقة بموجبه على الانذار الموجه للمرافع وبين ما يستحق فعلا و واقعا . وان الإنذار باعتباره أساسا للتقاضي في المادة الكرائية ، وباعتباره تصرفا من التصرفات الإرادية يجب أن يحدد المدة المطالب بها والمستحقة و ليست المستقبلية تحديدا معينا و دقيقا وغير قابل للجهالة

وبخصوص انتفاء المطل ان الثابت قانونا بموجب الفصل 254 من قانون الالتزامات و العقود ، ان حالة المطل تتحقق كلما تاخر المدين كليا أو جزئيا عن تنفيذ التزامه كليا او جزئيا دونما سبب معقول وان المرافعة تشعر المحكمة ان المحل التجاري اغلق ابوابه منذ مارس 2020 الى غاية اكتوبر 2021 تطبيقا لحالة الطوارئ الصحية المفروضة من قبل السلطات العمومية لمواجهة جائحة كورونا استنادا لمقتضيات المرسوم رقم 2.20.293 الصادر بتاريخ 24/03/2020 و الذي قضى في مادته الثالثة باغلاق المحلات التجارية التي تستقبل العموم ، وان عدم وفاء المرافعة بالتزامها التعاقدية راجع الى الحالة المذكورة ، بالنظر لتوقفها عن النخل لاغلاق المحل ، على الرغم من مبادرتها الى اقتراض المبلغ المؤدى بما يشكل لها ذلك من ارهاق مادي ، وان مقتضيات المادة 27 قانون 49.16 تمنح المحكمة حق مراقبة مدى صحة سبب الانذار تحت طائلة المصادقة عليه او التصريح برفض الطلب ويبقى السبب المبني عليه الانذار المأمول المصادقة عليه من قبل المدعية سبب غير جدي و لا يشكل سببا مقبولا للاستجابة لطلب الافراغ مادام نص المادة 08 من

القانون يشترط تحقق تماطل المكثري في اداء ثلاثة اشهر على الاقل الامر الذي سيلائم التصريح برفض الطلب .

و في الاستئناف الفرعي ان الثابت من الوثائق المرفقة ان المرافعة كانت في حالة اعلاق استجابة لمقرر السلطة العمومية القاضي باغلاق المحلات التجارية تنفيذا للمرسوم المتعلق بحالة الطوارئ الصحية ويبقي السبب المبني عليه الانذار المامول المصادقة عليه من قبل المستأنفة سبب غير جدي و لا يشكل سببا مقبولا للاستجابة لطلب الافراغ مادامت النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع تستلزم ضرورة الاستفادة من العين المكتراة في مقابل اداء السومة وانه ولما كان الاغلاق كان استجابة لمقرر السلطات العمومية القاضي بضرورة الاغلاق فانه سيلائم التصريح برفض الطلب عن

المدة المبتدئة من مارس 2020 الى غاية نونبر 2021 ، ملتزمة في طلب الضم بضم الملف الحالي للملف عدد 3519/8206/2022 وفي الاستئناف الاصلي تاييد الحكم الابتدائي وفي الاستئناف الفرعي الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/10/2022 حضر نائبا الطرفين وادلى الاستاذ (ج.) بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي وحضر الاستاذ (ل.) و أكد ما سبق، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 27/10/2022 تم تمديدها لجلسة 03/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته للصواب لما قضى باعفاء المستأنف عليها من واجبات الكراء خلاله مدة الاغلاق الشامل للمحلات بعلة عدم انتفاع المكثرية من العين المكتراة بسبب فعل السلطة وتمسكت المستأنفة فرعا بعدم جدية السبب المؤسس عليه الانذار لكون عدم الاداء كان بسبب عدم انتفاعها بالمحل لكون المحل كان مغلقا.

وحيث انه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق شامل للمحلات التجارية خلال الفترة الممتدة من 24 مارس 2020 الى 28/7/2020 للحد من انتشار وباء كوفيد 19، ينفي المطل عن المدين باعتبار ان التأخير في تنفيذ الالتزام يدخل في اطار السبب المقبول المنصوص عليه في الفصل 254 من ق ل ع فلا يمكن باي حال من الاحوال اعفاء المدين من تنفيذ التزاماته التي تظل دينا بذمته وبالتالي يكون الحكم المستأنف لما اعفى المكثري من اداء واجبات الكراء قد جانب الصواب ويتعين الغاؤه في هذا الشق والحكم من جديد بالاداء وهو ما يناسب رد الاستئناف الفرعي واعتبار الاستئناف الاصلي.

وفي الطلب الاضافي: حيث التمس المستأنف الحكم على المستأنف عليها بادائها له واجبات كراء المدة اللاحقة الممتدة من فاتح ماي 2022 الى متم ماي 2022 بمقتضى مقال اضافي اول ثم التمس الحكم عليها باداء واجبات مدة لاحقة من فاتح يونيو 2022 الى متم شتنبر 2022 .

وحيث ان الواجبات المطالب بها مترتبة عن الطلب الاصلي ويجوز المطالبة بها في هذه المرحلة طبقا لمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث انه ليس بالملف ما يفيد اداء المستأنف عليها لفائدة المستأنف واجبات الكراء المطالب بها ويتعين الاستجابة للطلب والحكم باداء واجبات المدة من ماي 2021 الى متم ماي 2022 مبلغ 51870 درهم وعن المدة من يونيو 2022 الى متم شتنبر 2022 مبلغ 15960 درهم .

وحيث ان الفوائد القانونية تعتبر بمثابة تعويض ومادام انه ليس بالملف ما يفيد انذار المكثري باداء واجبات الكراء فان طلب الفوائد القانونية يكون غير مبرر ويتعين رده.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف الاصيلي والفرعي والطلب الاضافي.

وفي الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب اداء واجبات كراء المدة من مارس 2020 الى متم يونيو 2020 والحكم من جديد باداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 15960 درهم واجبات الكراء اعلاه وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وفي الطلب الاضافي: باداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 51.870 درهم واجبات كراء المدة من فاتح ماي 2021 الى متم ماي 2022 وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلب.