

**Bail commercial : La fermeture administrative liée à la pandémie de Covid-19 ne constitue pas un cas de force majeure exonérant le preneur du paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 63964	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 684
<b>Date de décision</b> 20230126	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/5129	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Notice de paiement et d'éviction, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Impossibilité d'exécution de l'obligation, Force majeure, Fermeture administrative, Confirmation du jugement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure et la qualification de la crise sanitaire comme cas de force majeure. Le preneur appelant contestait la régularité formelle de la sommation de payer, soutenait la nécessité d'un second préavis d'expulsion et invoquait la force majeure tirée des mesures de fermeture administrative liées à la pandémie. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, relevant que le procès-verbal du commissaire de justice mentionnait bien l'identité et la qualité de la personne ayant reçu l'acte pour le compte du preneur. Au visa de l'article 26 de la loi 49-16, elle rappelle qu'un unique préavis de quinze jours est requis pour fonder l'action en résiliation pour non-paiement. Surtout, la cour retient que si la pandémie et les mesures gouvernementales constituent un fait imprévisible et un fait du prince, elles ne rendent pas l'exécution de l'obligation de paiement absolument impossible au sens de l'article 269 du dahir des obligations et des contrats, condition nécessaire à la qualification de force majeure. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه بتاريخ 03/10/2022 ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 7500 الصادر بتاريخ 07/07/2022 في الملف عدد 4150/8219/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل بعدم قبول الطلب الإضافي في الشق المتعلق بأداء الكراء عن المدة من 11/06/2022 إلى 30/06/2022 وقبوله في الباقي وقبول الطلب الأصلي وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعى مبلغ 165.000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 10/01/2016 إلى 10/06/2022 بسومة شهرية قدرها 2500 درهم و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 17/02/2022 وإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] المحمدية هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه و بأداء المدعى عليه لفائدة المدعى تعويضا عن التماطل قدره 10.000 درهم وشمول الواجبات الكرائية بالنفاذ المعجل في حدود مبلغ 155.000 درهم وتحميل خاسر الدعوى الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 06/09/2022 و تقدم باستئنافه بالتاريخ اعلاه ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية اجلا وصفة واداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف، أن المستأنف عليه المستأنف عليه تقدم بتاريخ 20/04/2022 بمقال لتجارية الدار البيضاء، عرض فيه أنه بمقتضى عقد كراء أكرى للمدعى عليه محلا تجاريا عبارة عن مستودع بسومة شهرية قدرها 2500 درهم إلا أنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ شهر يناير 2016 إلى 09/02/2022 ووجب فيها مبلغ 155.000 درهم وأنه قام بتوجيه إنذار إليه من أجل الأداء تحت طائلة الإفراغ إلا أنه امتنع لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 155.000 درهم كواجبات الكراء عن المدة المطلوبة والحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 17/02/2022 والحكم بإفراغه من المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وأدائه له تعويضا عن التماطل قدره 10.000 درهم مع النفاذ المعجل وتحمله الصائر وأرفق مقاله بعقد كراء وإنذار ومحضر تبليغ.

وبناء على المقال الإضافي المدلى به من طرف المدعى بواسطة دفاعه المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/06/2022 والذي التمس من خلاله الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 10.000 درهم كواجبات الكراء عن الأشهر اللاحقة المتعلقة بمارس وأبريل وماي ويونيو 2022.

وبتاريخ 07/07/2022 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون الحكم الابتدائي جاء منعدم التعليل في جميع مقتضياته إذ أن الإنذار الموجه والمنجز من طرف المفوض القضائي قام بذكر إسم السيد عبد الرحيم (ن.) ك مبلغ له دون ذكر صفته أ ورقم بطاقة تعريفه الوطنية قصد التأكد من هويته كما أن المستأنف عليه لم يتم تبليغ العارض بانذار ثاني يتعلق بالإفراغ بعد توجيهه للإنذار الأول كما هو متعارف عليه قانونا وطبقا لمقتضيات القانون 16-49 مما تبقى معه مطالب المستأنف عليه والمسطرة خلال المرحلة الابتدائية والتي تمت بناء على الإنذار معيبة شكلا مما يتعين معه عدم قبول طلبهم تبعا لذلك ، كما أن العارض لم يكن متماطلا في الأداء بل أنه عانى لمدة طويلة جراء قرار الإغلاق من طرف

السلطات المختصة بعد تفشي فيروس كورونا سواء في فترة الحجر الصحي أو الأشهر الأخرى التابعة لها .

وأنة وتبعاً لذلك فإن عدم أداء الأقساط خلال الفترة المتعلقة بالحجر الصحي الذي يعتبر قوة قاهرة طبقاً لمقتضيات الفصل 268 من ق ل ع كان راجعاً لأسباب خارجة عن إرادة العارضة مما يتعين معه إعفائه من أداء الأشهر التي تم فرض إغلاق شامل للمحلات التجارية خلالها لأن الإلتزامات المتبادلة بين أطراف العقد ناتجة عن إستفادة العارض من المحل وأن يدر عليها دخلاً حتى يتسنى له أداء السومة الكرائية ، وهذا ما سايرته الإجتهاادات الفقهية والقضائية في العديد من المحاكم على كافة مستوياتها وتبعاً لذلك فإن الحكم الإبتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به كما أنه منعدم التعليل لعدم إعماده على أسس واقعية وقانونية سليمة ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً التصريح بإلغاء الحكم وبعد التصدي الحكم من جديد أساساً وفقاً لما جاء بالمقال الإستئنافي واحتياطياً إجراء خبرة حسابية لتحديد حجم الدين المستحق مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

وأدلى بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف وغلّاف التبليغ .

وبجلسة 08/12/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية عرض من خلالها ان الطرف المستأنف ركز اسباب استئنائه بالاساس على الانذار والذي يرى من خلال ذلك ان تبليغ الانذار لم يذكر فيه الشخص الذي تسلمه وصفته وكذا تمسكه بعدم ارسال انذار اخر متعلق بالافراغ وفي الاخير تحججه بكون فترة كورونا لها تأثير ملتصا الغاء الحكم الابتدائي وبعكس تصور الطرف المستأنف برجوع المحكمة إلى الانذار الموجه للمستأنف، سيتضح ان السيد عبد الرحيم (ن.) تسلم الانذار وكذا رقم بطاقته الوطنية بصفته مستخدم للمستأنف وان المستأنف لم ينازع في كون السيد عبد الرحيم (ن.) مستخدم لديه ام لا وهو الشيء الذي الذي يعد اقرار من طرفه بكونه مستخدم لديه و انه ولحد الساعة لم يثبت براءة ذمته من الديون المتراكمة عليه وهو ما يدل على سوء نية في التمسك بالمحل دون براءة الذمة. وحيث ان المستأنف جاء في مقاله الاستئنافي كون العارض لم يوجه له انذار اخر بالافراغ، وبناء على هاته المعطيات يتضح ان ما ورد بمقال الطرف المستأنف لا اساس له وما غايته سوى تطويل المسطرة ، ملتصا القول برد الاستئناف الحالي والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و تحميل المستأنف الصائر.

وبجلسة 29/12/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية عرض من خلالها بخلاف الدفع القائل بكون الإنذار الموجه للعارض منجز بشكل قانوني فان المحضر المنجز بشأنه يعد غير مستوفي لكافة الشروط المنصوص عليها قانوناً ولم يتضمن ذكر المعطيات كاملة وبالتالي يعد معيباً شكلاً مما تبقى معه الدعوى التي نشأت للمصادقة عليه مختلة قانوناً مما يتعين معه عدم الإستجابة لمطالبهم أما من حيث كون المسمى عبد الرحيم (ن.) يعد مستخدماً لدى العارض وبأن هذا الأخير لم ينازع في ذلك ، فعلى من ادعى شيئاً لزم عليه إثباته ومن تم فان الملزم باثبات ذلك هو المستأنف عليه وليس العارض مما يتعين معه رد هذا الدفع كذلك أما من حيث توجيه إنذار فقط دون الآخر للقول بقبول الدعوى فان التوجه المستقر عليه فقها وقضاءً وحتى في حالة توجيه إنذار فقط يجب أن يتضمن أجلين وهو الذي لم يتم تضمينه بانذار المستأنف عليه مما يتعين معه القول والحكم بخلاف ما ادعاه وبالتالي فان إستئناف العارض مبني على أسس واقعية وقانونية ولم يكن الغرض منه تطويل المسطرة مما يتعين معه الإستجابة له والقول والحكم وفقاً لما جاء به و رد دفع المستأنف عليه .

وحيث أدرج الملف بجلسة 19/01/2023 الفى بالملف مذكرة تعقيبية لنائب المستأنف و حضر نائباً الطرفين و تسلم ذ / (م.) عن ذ / (ل.) نسخة و أكداً ما سبق مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 26/01/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنائه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم ذكر صفة ورقم بطاقة المبلغ اليه فانه بالرجوع الى محضر تبليغ الانذار المنجز من طرف المفوض القضائي عبد اللطيف (ل.) يتبين ان هذا الاخير انتقل الى عنوان الطاعن بتاريخ 17/2/2022 ووجد المسمى عبد الرحيم

(ن). بصفته مستخدم لدى المعني بالامر بذكره بطاقته الوطنية رقم [رقم بطاقة التعريف] مما يجعل التبليغ الذي تم على الشكل المذكور تبليغا قانونيا ويجعل بالتالي ما تمسك به الطاعن على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من وجوب توجيه انذارين احدهما بالاداء والاخر بالافراغ فانه بالرجوع الى مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 نجدها تنص على انه " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في 15 يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء... " المقتضى الذي يستشف منه ان الأجل الواجب منحه للمكترى في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما وبانصرام هذا الأجل وعدم أداء واجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الإنذار يكون التماطل ثابت في حقه و يتحقق السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة على الإنذار والافراغ وبالتالي فإن الأمر يقتضي توجيه إنذار واحد وليس انذارين وهو المنحى الذي سارت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 649/2 الصادر بتاريخ 2/12/2021 في الملف التجاري عدد 2091/3/2019، مما يجعل ما تمسك به الطاعن من اعفاء من اداء واجبات الكراء بفعل اغلاق المحلات التجارية نتيجة القرار الحكومي على اثر تفشي وباء كورونا فانه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق كلي ينفي المطل عن المدين خلال فترة الاغلاق لوجود عذر مقبول وفق المنصوص عليه في الفصل 254 من ق ل ع، فإن ذلك لا يمكن ان نعتبره قوة قاهرة 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 وانه وان كان تفشي الوباء امرا لا يستطيع الانسان توقعه وان كانت الاجراءات المتخذة من طرف السلطات على اثر الجائحة تدخل في نطاق فعل السلطة فان الشرط الثالث المنصوص عليه في الفصل 269 اعلاه وهو استحالة التنفيذ استحالة مطلقة غير متوفرة في النازلة مما يجعل ما تمسك به الطاعن على غير اساس ويتعين رد استئنافه لعدم قيام اسبابه على اساس وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.