

**Bail commercial : La force majeure liée à la pandémie de Covid-19 ne justifie le non-paiement des loyers que pour la durée de l'état d'urgence sanitaire (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67969	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5647
<b>Date de décision</b> 20211124	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4202	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Obligation de paiement des charges, Mise en demeure, Loyers impayés, Force majeure, Eviction, État d'urgence sanitaire, Défaut du preneur, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 et des taxes de propreté, le tribunal de commerce avait ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant invoquait la force majeure, tirée de la fermeture administrative de son commerce durant la crise sanitaire, pour justifier le non-paiement et contestait devoir les taxes de propreté faute de preuve de leur acquittement par le bailleur. La cour d'appel de commerce, tout en reconnaissant que l'état d'urgence sanitaire peut constituer un motif légitime suspendant l'exigibilité des loyers, opère une distinction temporelle. Elle relève que la période de loyers impayés s'étendait au-delà de la levée de l'état d'urgence. Dès lors, le preneur, n'ayant pas régularisé sa situation pour la période postérieure à la levée des restrictions et après mise en demeure, est jugé en état de manquement justifiant la résiliation. Concernant les taxes de propreté, la cour retient que l'obligation de paiement découle directement du contrat de bail, conformément à l'article 5 de la loi 49-16, et n'est pas subordonnée à la preuve de leur versement préalable par le bailleur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم نورالدين (ف.) بواسطة نائبه بمقال استثنائي مؤدى عنه ، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5299 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/05/2021 في الملف عدد 3149/8219/2021 والقاضي: بأداء المدعى عليه للمدعين واجبات كراء المحل الكائن ب زنقة [العنوان] بوركون من فاتح ماي 2020 الى متم يناير 2021 بحسب وجيبة شهرية قدرها 8500.00 درهم أي ما مجموعه 76500.00 درهم وواجبات النظافة عن نفس المدة بحسب مبلغ 8037.00 درهم وبافراغه من المحل أعلاه هو ومن يقوم مقامها او باذنه وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء واجبات الكراء فقط وبتحمله الصائر وبرفض باقي الطلبات

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهم ورثة بوشعيب (غ.) تقدموا بواسطة نائبهم بتاريخ 23/03/2021 بمقال افتتاحي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم ان المدعى عليها تكتري من مورثهم المرحوم بوشعيب (غ.) المحل الكائن ب زنقة [العنوان] بوركون بسومة شهرية قدرها 8500.00 درهم بالإضافة الى مبلغ 893 عن واجبات النظافة وانه تقاعس عن الأداء منذ فاتح ماي 2020 الى غاية متم يناير 2021 وجب فيها مبلغ 76500.00 درهم وواجب النظافة أيضا وجب فيها عن نفس المدة وجب فيها 8037.00 درهم ليكون المجموع هو 84537.00 درهم وانهم وجهوا له إنذارا بالأداء داخل اجل 15 يوما وفي حالة تماطله افرغ المحل الا انه توصل بالانذار بتاريخ 11/2/2021 بدون جدوى ملتزمين الحكم على المدعى عليه بادائه لهم مبلغ 84537.00 درهم الذي يمثل مجموع واجبات الكراء والنظافة عن المدة من فاتح ماي 2020 الى متم يناير 2021 وبافراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع

شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر

وبناء على جواب دفاع المدعى عليه التمس من خلاله عدم قبول الدعوى شكلا لعدم اثبات الصفة والمصلحة في الدعوى واحتياطيا في حالة الادلاء بالوثائق حفظ حقه في الرد

وبناء على رسالة دفاع المدعين مرفقة باصل ارائة بتاريخ 22/9/2020 وشهادة الملكية وصورة لعقد كراء مصحح الامضاء بتاريخ 17/04/2018 وطلب تبليغ انذار ومحضر تبليغه

وبناء على مذكرة جواب دفاع المدعى عليه جاء فيه انه لم يسبق له ان كان محل مطل في أداء واجبات الكراء الا انه شأنه شأن باقي المحلات التجارية قام باغلاق المحل نتيجة وباء كوفيد 19 الذي أوقف مجموعة من الأنشطة الاقتصادية وان توقفه كان اضطراريا نتج عنه تعذر أداء الواجبات الكرائية ملتصا الاشهاد له باستعداده لاداء جميع ما بذمته وفي واجبات ضريبة النظافة التصريح بردها لعدم ثبوت أدائها والحكم بعدم قبول الطلب بشأنها وفي الافراغ بعدم قبوله .

وبناء على تعقيب دفاع المدعين جاء فيه ان الواجبات المطلوبة بالانذار تتعلق بالفترة ما بعد اعلان حالة الطوارئ الصحية ملتصا رد مزاعمه لعدم استنادتها على أي أساس والحكم وفق المقال

و بتاريخ 25/05/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكونه أنه ومنذ اقتنائه للمحل موضوع النزاع على سبيل الكراء من مورث المستأنف عليهم بمقتضى عقد كراء يرجع تاريخ تأسيسه الى 17/04/2018 لم يكن محل مطل او تسويق في اداء ما بذمته من واجبات كرائية ، وان شأنه شأن باقي المحلات التجارية وتنفيذا لتعليمات سيادية قام باغلاق محله نتيجة تفشي الوباء الذي عرفه العالم والمغرب وصدور حالة الطوارئ الصحية منذ تاريخ : 15/03/2020 إلى غاية تاريخ 2020/06/30 وأن هذه الفترة بالرغم من كونها كانت محددة في المدة المذكورة غير أن مجموعة من الأنشطة وبالرغم من انتهاءها لم يتم الاذن لها بفتح ابوابها وممارسة نشاطها بشكل عادي ، وانه وبحكم طبيعة النشاط الممارس في المحل موضوع النزاع والمتمثل في الحلاقة والتجميل استمر المنع من مزاوله نشاطه الى ما بعد حالة الطوارئ الصحية ، وأن ما ذهب اليه المحكمة الابتدائية من اعتبار كونه امتنع عن الأداء عن الفترة اللاحقة لحالة الطوارئ الصحية يبقى مردود على اعتبار ان السلطات المعنية فرضت على بعض الأنشطة بالاستمرار في التوقف والاعلاق الى حين اشعار لاحق، وانه نتيجة هذه الوضعية اللا ارادية والناجئة عن ظرف قاهرة توقف عن ممارسة نشاطه وبالتالي عدم القدرة على توفير السيولة الكافية لتسديد ما بذمته من واجبات كرائية ، وانه وبالرغم من جميع المحاولات الودية مع المستأنف عليهم من اجل تسوية هذا النزاع بشكل ودي غير من اجل تقسيط هذا الدين قد باءت بالفشل بقصد تثبيت واقعة التماطل وما يترتب عنها .

وبخصوص اداء وجبات النظافة قضت المحكمة الابتدائية باحقية المستأنف عليهم في واجبات النظافة بدعوى التنصيص عليها بعقد الكراء وان واجبات النظافة تبقى ضريبة مرتبطة اساسا بادائها للغير الجهات المعنية تم الرجوع على الملزم بها ، وانه بالرجوع الى الملف يتضح انه لا وجود لما يفيد ادائها او تحصيلها من طرف ادارة الضرائب.

وبخصوص الافراغ أن طبيعة النشاط المزاوول في المحل موضوع النزاع لم يؤدن له بفتح ابوابه ومزاولة نشاطه بشكل عادي بالرغم من انتهاء حالة الطوارئ نظرا لخطورة الاختلاط بهذه المحلات وما قد يترتب عنها واستمر الاغلاق الى حين كما الشأن بالنسبة لبعض الأنشطة التي لازالت متوقفة الى حد الان ، وأن توقف المستأنف عن أداء واجبات الكراء يبقى خارجة عن ارادته بل نتيجة ظروف قاهرة والذي جاء نتيجة الاغلاق والتوقف الاجبار عن مزاوله النشاط ونتيجة الظروف القاهرة والخارجة عن ارادته يكون الحكم بالافراغ مجحفا في حقه دون مراعات ما تم تحمله من طرفه من اجل تشييد المحل لممارسة الحلاقة والتجميل من نفقات ومصاريف خاصة أن عقد الكراء يبقى حديثا ويرجع الى سنة 2018، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله وتحميله لمستأنف عليهم صائر الاستئناف.

وارفق المقال بنسخة حكم تبليغية مع طي التبليغ.

وبتاريخ 13/10/2021 أدلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة تعقيب يعرضون من خلالها ان المحكمة ستلاحظ على ان جميع ما تمسك به المستأنف من دفوع لا اساس من الصحة بل وسبق له ان أثارها خلال المرحلة الابتدائية وردتها محكمة الدرجة الاولى كونها لا تركز على أي اساس من القانون، كما انه لم يدل بما يفيد أداءه لهذه الواجبات الكرائية سواء داخل الأجل المحدد له بالإتذار المبلغ له اوبعد صدور الحكم موضوع استئنائه الحالي وبذلك تكون واقعة التماطل ثابتة في حقه اما بخصوص زعمه أن نشاطه توقف نتيجة قرار السلطات المحلية فهو كذلك زعم مردود عليه على اعتبار ان نشاطه المتمثل في الحلاقة وبعد رفع حالة الطوارئ الصحية ظل يشغل بصفة مستمرة ولم يعرف أي توقف بعد ذلك ، وان الواجبات الكرائية المطالب جاءت لاحقة لما بعد رفع حالة الطوارئ الصحية أي خلال فترة اشتغاله بصفة دائمة ، وان هذه الواجبات التي يستخلصها المستأنف عليهم من نشاط هذا المحل هو المورد الوحيد لعيشهم، وان توقف المستأنف عن أداءها دون سبب مشروع اضر بهم، ملتصقين بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 10/11/2021 حضر نائب المستأنف واكد ما سبق ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 24/11/2021

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه متمسكا ان توقفه عن الأداء يعزى إلى سبب خارج عن إرادته والمتمثل في الاغلاق والتوقف الإجباري عن مزاولة النشاط بفعل تفشي وباء كورونا.

لكن حيث انه ولئن كانت حالة الطوارئ المعلن عنها في البلاد وما صاحبها من إجراءات وخاصة إغلاق المحلات التجارية وتوقيف سريان مفعول الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خلال فترة حالة الطوارئ الصحية المعلن عنها تدخل في إطار العذر المقبول المنصوص عليه في الفصل 254 من م ق م تنفي المطل عن المدين خلال هذه الفترة فإنه وبالرجوع إلى الإنذار سند الدعوى نجد أن المستأنف بلغ بالإنداز بتاريخ 11/02/2021 من أجل المطالبة بأداء واجبات كراء المدة من فاتح ماي 2020 إلى غاية يناير 2021 وانه وإن كانت المدة من فاتح ماي 2020 إلى 28/07/2020 تدخل في فترة الحجر الصحي على اعتبار ان هذه الفترة امتدت من 24/03/2020 إلى 28/07/2020 فإن الفترة من غشت إلى متم يناير 2021 كانت بعد انتهاء حالة الطوارئ الصحية، وان الطاعن لم يبادر إلى أداء ما بذمته داخل الأجل المضروب له في الإنذار ويكون بالتالي في حالة مطل وهو سبب يبرر الحكم بالأداء والإفراغ وأن الحكم المستأنف لما قضى بالأداء والإفراغ قد كان صائبا ولم يخالف اي مقتضى قانوني.

وحيث انه وفيما يخص ما تمسك به الطاعن من عدم وجود ما يفيد أداء واجبات النظافة للجهة المعنية فإن الحكم المستأنف لما علل أداء واجبات النظافة استنادا إلى عقد الكراء الذي ألزم المكترى بها بحسب مبلغ 893 درهم شهريا وقضى على المكترى بالأداء طبقا لمقتضيات المادة 5 من قانون 16-49 قد كان صائبا على اعتبار ان المادة المشار إليها أعلاه تنص على انه "تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين" ومادام أن الطرفين قد ارتضيا جعل واجبات النظافة على عاتق المكترى فإنه يتعين الركون إلى ما ارتضاه طرفي العلاقة دون البحث عن أدائها للجهات المختصة من عدمه مما يجعل ما تمسك به الطاعن على غير اساس.

وحيث انه استنادا لما ذكر أعلاه يكون ما اسس عليه الطاعن استئنافه من اسباب لا يرتكز على اساس ويتعين رد استئنافه وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الاسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.