

Bail commercial : La pandémie de Covid-19 ne justifie pas le non-paiement des loyers échus postérieurement à la période de confinement (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67909	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5542
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8206/4488	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Preuve de l'augmentation du loyer, Période postérieure au confinement, Pandémie de COVID-19, Non-paiement du loyer, Loyer, Force majeure, État d'urgence sanitaire, Demande additionnelle, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce était saisie des conditions de résiliation du contrat pour défaut de paiement des loyers échus postérieurement à la période de l'état d'urgence sanitaire. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation, l'expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés locatifs.

L'appelant principal soutenait que le non-paiement était justifié par les circonstances exceptionnelles liées à la pandémie, tandis que le bailleur, par un appel incident, contestait le montant de la somme locative retenue par le premier juge. La cour écarte le moyen tiré de l'état d'urgence sanitaire, relevant que la période d'impayés et la mise en demeure étaient postérieures à la levée des mesures de confinement, rendant le manquement du preneur pleinement caractérisé.

S'agissant de l'appel incident, la cour retient que les talons de quittances produits par le bailleur, constituant une preuve qu'il s'est préconstituée à lui-même, sont insuffisants à établir une révision conventionnelle ou judiciaire du loyer. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Le jugement est par conséquent confirmé dans ses dispositions principales, avec ajout de la condamnation au titre des loyers échus en appel.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد الحنين (ح.) بواسطة دفاعه بتاريخ 16/06/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2280 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/05/2021 في الملف رقم 889/8207/2021 والقاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 20.000 درهم برسم واجبات الكراء عن المدة من يونيو 2020 الى متم مارس 2021 حسب سومة كرائية شهرية قدرها 2000 درهم مع النفاذ المعجل وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الرباط وتحمله المصاريف

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد المعطي (ع.) تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/03/2021 يعرض من خلاله انه سبق وان أكرى للمدعى عليه المحل التجاري المخصص لخياطة الأثاث الكائن بعنوانه اعلاه بسومة شهرية قدرها 2000,00 درهم تحولت الى مبلغ 2200,00 درهم بعد زيادة نسبة 10% في غضون سنة 2014 وانه تخلف عن أداء الكراء منذ 01/06/2020 لغاية 30/03/2021 حيث تخلف بذمته مبلغ 22.000,00 درهم، وقد وجه له إنذارا لأداء واجبات كراء المدة من 01/06/2020 لغاية 01/01/2021 بما مجموعه 17.600 درهم توصل به بصفة قانونية بتاريخ 14/01/2021 لكنه تخلف عن الأداء داخل الأجل المضروب له، وبعد تحقق واقعة التماطل وجه له إنذار بالافراغ داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل لكنه لم يستجب لذلك فهو يلتمس الحكم عليه بأدائه لفائدته مبلغ 22.000 درهم " كراء المدة من 01/06/2020 الى 31/03/2021 " وتعويض عن التماطل قدره 5000,00 درهم مع فسخ العلاقة الكرائية وافراغه من المحل هو او ومن يقوم مقامه ولو بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر، وارفق مقال بعقد كراء انذارين مع محضري تبليغهما

بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن و جاء في أسباب استئنافه أن العلاقة الكرائية بين الطرفين ابتدأت لأكثر من 10 سنوات دون وقوع اي اخلال من طرف العارض بالتزاماته الكرائية اتجاه المستأنف عليه وانه سبق ان ادى الواجبات الكرائية عن الشهور 3-4-5-2020 بالرغم من كون محله كان مغلقا بسبب كارثة كوفيد 19 وانه بعد ذلك اتصل بالمستأنف عليه، وأوضح له سبب عدم اداء الواجبات الكرائية في حينها اعتبارا منه كونه تقدم بطلب الدعم الممنوح بفئة معينة من المهنيين والتجار إلا ان الإدارة رفضت تمكينه من ذلك لعدم توفر الشروط المتطلبية في الحصول عليها مما حدى بالمستأنف عليه الى تقديم دعواه دون اتمام الصلح وايجاد حل بين الطرفين وأن المبالغ الكرائية الواردة بالمقال والتي لا زالت بذمته تتعلق بفترة حالة الطوارئ الصحية والحجر الصحي وان جل محاكم المملكة استقر قضاؤها على اعتبار الواجبات الكرائية الغير المؤداة خلالها مجرد

دين عادي ولا يترتب عليه التماطل وفسخ العلاقة الكرائية وخصوصا المحاكم التجارية وانه مستعد لأداء الواجبات الكرائية المحكوم بها لإثبات حسن نيته وحفاظا منه على العلاقة التي تربطه بالمستأنف عليه لذلك يلتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما يخص الافراغ والتعويض عن التماطل وبعد التصدي الحكم برفض طلبي التعويض عن التماطل وفسخ العلاقة الكرائية مع الافراغ من المحل التجاري المكري له والكائن بحي [العنوان] بالرباط وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وعزز المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية ومقال اصلاحي واطرافي المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/10/2021 والتي جاء فيها ان المستأنف يعيب عن الحكم موضوع الطعن انه قضى عليه بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته وبالافراغ وان تخلفه عن أداء هاته المبالغ الكرائية صادف فترة الحجر الصحي والطوارئ الصحية بسبب انتشار وباء كورونا وان المستأنف ظل ملتزما بأداء الكراء طيلة علاقته الكرائية به الا ان ما صرح به المستأنف يبقى غير مؤسس وذلك ان المبالغ الكرائية المتخلدة بذمة المستأنف لا تتعلق بفترة الحجر الصحي والإغلاق الذي صاحب ظهور وباء كورونا خلال أشهر مارس، أبريل، ماي 2020 وان السلطات المحلية مكنت المحلات التجارية لاستئناف أنشطتها التجارية بعد الإغلاق لمدة ثلاث أشهر فقط وهي 3/4/5 سنة 2020 وان المستأنف استأنف نشاطه التجاري بعد رفع الحجر الصحي الذي دام ثلاث أشهر فقط بل اكثر من ذلك انه لم يغلق محله التجاري واستمر بممارسة نشاطه التجاري طيلة مدة الحجر الصحي واطرف الى ذلك انه اعفى المستأنف من أداء واجبات شهر مارس 2020 مراعاة للظروف الاقتصادية والصحية التي مرت بها البلاد خلال فترة الحجر الصحي كما ان المستأنف لم يعزز دفعه بما يثبت استمرار الإغلاق بعد سن تدابير التخفيف من طرف الحكومة والسماح للمحلات التجارية بفتح مقراتها وممارسة نشاطها التجاري، خصوصا وان النشاط المهني للمستأنف والمتعلق بصنع الأثاث لا يستدع الاختلاط مع الناس وخرق التدابير الصحية من تباعد واختلاط وكذلك ان المستأنف تخلف عن أداء الواجبات الكرائية الى حدود اليوم. واما بخصوص ما يزعمه المستأنف عن كونه ظل ملتزما بأداء الواجبات الكرائية طيلة فترة العلاقة الكرائية التي تجمعها والعارض فان ما يزعمه يبقى بعيدا عن الواقع ذلك ان هذا الأخير لا يبادر الى أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته الا بعد إنذاره وبعد فشل المحاولات الحبية لجعله يؤدي مقابل الكراء المتخلد بذمته وان دفعوات المستأنف ماهي الا وسيلة للتخلص من أداء الواجبات الكرائية وان زعمه بأنه توقف عن ممارسة النشاط بسبب الإغلاق هو مجرد مغالطات لا يوجد ما يثبتها واقعا، لأجل ذلك يكون استئناف المستأنف غير مرتكز على أساس قانوني وواقعي سليم، ومن ناحية الاستئناف الفرعي فان العارض سبق وان اكرى للمستأنف عليه فرعيا المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الرباط بسومة كرائية 2000,00 درهم شهريا التي انتقلت الى 2200,00 درهم شهريا بعد الزيادة الاتفاقية التي عرفتها السومة الكرائية خلال سنة 2014 وانه طالب المستأنف عليه فرعيا بأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته عن الفترة من 01/06/2020 الى 31/03/2021 والتي بلغت 22.000,00 درهم على أساس السومة الكرائية 2200,00 وان الحكم الابتدائي عندما قضى على المستأنف عليه فرعيا بأدائه مبلغ 20.000,00 درهم عن الواجبات الكرائية موضوع الدعوى على أساس السومة الكرائية للمحل والتي اعتبرها 2000,00 درهم بدعوى انه لم يدل بما يفيد مراجعة السومة الكرائية اتفاقا او قضاء لأجل ذلك فانه يتدارك هذا السهو ويدلي بنظير وصلي كراء لأشهر أبريل وماي 2020 اللذان يحملان السومة الكرائية الحالية للمحل التجاري موضوع النزاع وهي 2200,00 درهم شهريا وانه مادامت السومة الكرائية للمحل التجاري موضوع الدعوى هي 2200,00 درهم شهريا فان المبالغ الكرائية المتخلدة بذمة المستأنف عليه فرعيا تكون هي 22.000,00 درهم عن الفترة من 01/06/2020 الى 31/03/2021 ومن ناحية المقال الإضافي وان المستأنف عليه فرعيا توقف عن أداء الواجبات الكرائية من 01/06/2020 الى اليوم، ولم يبادر الى أداء الكراء المتخلد بذمته ونتيجة لذلك ترتب بذمة المستأنف عليه فرعيا ما مجموعه 37.400,00 درهم كواجبات كرائية خلال الفترة من 01/06/2020 الى 31/10/2021 بحساب السومة الكرائية الحالية للمحل التجاري موضوع الدعوى وهي 2200,00 درهم شهريا بعد الزيادة الاتفاقية ومن ناحية المقال الإصلاحي ان المعطي (ع.) وافته المنية بتاريخ 25/08/2021 وأنه أحاطة بإرثه أخوه الوحيد السيد بنعاشر (ع.) حسب عقد الإرث وان العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع الدعوى تنتقل بقوة القانون الى السيد بنعاشر (ع.) بعد وفاة مورثه المرحوم المعطي (ع.) لذلك يلتمس العارض بتأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته مع الرفع من المبالغ الكرائية المحكوم بها الى مبلغ 37.400,00 درهم عن الفترة من 01/06/2020 الى 31/03/2021 على أساس السومة الكرائية الحالية وهي 2200,00 درهم شهريا وجعل الصائر على عاتق المستأنف عليه فرعيا وحول المقال الإصلاحي يلتمس الاشهاد بإصلاح المسطرة وذلك

بمواصلة الدعوى باسمه باعتباره الوريث الوحيد للمرحوم المعطي (ع). وبعد انتقال العلاقة الكرائية والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف مع الرفع من الواجبات الكرائية بذمة المستنف الى مبلغ 37.400,00 درهم وجعل الصائر عل عاتق المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث انه وخلاف ما تمسك به الطاعن فإن واجبات الكراء المترتبة في ذمته تتعلق بالمدة الممتدة من فاتح يونيو 2020 إلى متم مارس 2021 أي بعد فترة الحجر الصحي التي امتدت من 23/03/2020 إلى 28/07/2020 وأنه توصل بالإنداز بتاريخ 04/01/2021 أي بعد انتهاء حالة الحجر الصحي وما صاحبه من تدابير خاصة اغلاق المحلات التجارية خلال تلك الفترة ومن ثمة يكون ما تمسك به الطاعن على غير اساس ويتعين رد استئنافه .

في الاستئناف الفرعي: حيث تمسك الطاعن بكون السومة الكرائية للمحل هي 2200 درهم وليس 2000 درهم على اعتبار ان زيادة حبية تمت بين طرفي العقد في غضون سنة 2014 اصبحت على اثرها السومة الكرائية هي 2200 درهم

لكن حيث ان ما ادلى به المستأنف فرعيا من كعب وصولات الأداء لا يرقى لحجة في اثبات الزيادة في السومة الكرائية على اعتبار انها حجة من صنع الطاعن نفسه وانه وفي غياب ما يفيد تفعيل الزيادة اتفقا او قضائيا فان السومة الكرائية تظل مستقرة في مبلغ 2000 درهم وان الحكم المستأنف لما اقر هاته السومة قد كان صائبا ولم يخالف أي مقتضى قانوني ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف الفرعي لعدم قيام أسبابه على أساس.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الفرعي صائر استئنافه

في الطلب الاضافي: حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنف باداء واجبات كراء المدة من ابريل 2021 إلى متم أكتوبر 2021 .

و حيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و يجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من م م و لأن المستأنف ملزم بأداء الكراء الحال أجل أدائه عملا بمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع و بالنظر لخلو الملف مما يفيد أداء الكراء المطلوب بمقتضى الطلب الإضافي فإنه يتعين الاستجابة للطلب على أساس سومة قدرها 2000 درهم.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي والطلب الإصلاحي والاضافي.

في الموضوع :بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه

في الطلب الإضافي الحكم على المستأنف بادئه للمستأنف عليه مبلغ 14000 درهم واجبات كراء المدة من فاتح ابريل 2021 الى متم

