

Bail commercial : la quittance de loyer délivrée sans réserve fait présumer le paiement des échéances antérieures (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64319	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4335
Date de décision 20221005	N° de dossier 2022/8206/1698	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Quittance sans réserve, Présomption de paiement, Pandémie de COVID-19, Mise en demeure, Loyer, Expulsion, Dommages et intérêts moratoires, Dépôt de garantie, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige relatif à l'exécution d'un bail commercial dans le contexte de la crise sanitaire, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée de la présomption de paiement des loyers et la caractérisation du manquement du preneur. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion et un paiement partiel des loyers, tout en accueillant la demande reconventionnelle du preneur en restitution du dépôt de garantie. En appel, le preneur invoquait l'impossibilité d'exploiter son fonds de commerce pour justifier le non-paiement, tandis que le bailleur contestait l'apurement des loyers antérieurs et le rejet de sa demande indemnitaire. La cour rappelle, au visa de l'article 253 du code des obligations et des contrats, que la délivrance de quittances sans réserve pour une période donnée établit une présomption de paiement des loyers des périodes précédentes. Elle retient toutefois que la crise sanitaire ne constitue pas une cause d'exonération générale et permanente, de sorte que le défaut de paiement postérieur à la période de confinement strict demeure fautif et justifie l'octroi de dommages-intérêts au bailleur. La cour confirme par ailleurs la restitution du dépôt de garantie, l'expulsion étant intervenue en cours d'instance et rendant la créance du preneur exigible. Statuant sur la demande additionnelle du bailleur, elle condamne également le preneur au paiement des loyers échus jusqu'à la libération effective des lieux. L'arrêt réforme donc le jugement sur le quantum des loyers et le principe de l'indemnisation, tout en le confirmant pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به شركة (O. V) بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/03/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 11361 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/11/2021 في الملف عدد 6404/8219/2021 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب و في الموضوع بآداء المدعى عليها مبلغ 25.000.00 درهم عن واجبات الكراء مع النفاذ المعجل وبتحديد الاكراه البدني في حقها في الادنى والمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ لها بتاريخ 19/02/2021 و بافراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل وبتحميلها الصائر ورفض الباقي وفي الطلب المضاد بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع بآداء المدعى عليها فرعا لفائدة المدعية مبلغ 20.000.00 درهم عن مبلغ الضمانة وبتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات .

وبناء على الإستئناف الفرعي المدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/5/2022 .

وبناء على الطلب الإضافي المدلى به من المستأنف عليه بواسطة نائبه والمؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 15/06/2022 .

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون الإستئناف الأصلي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا كما ان الإستئناف الفرعي والطلب الإضافي قدما ايضا وفق الشروط الشكلية ويتعين التصريح بقبولهما شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عمر (ص) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/06/2021 يعرض فيه أنه يملك العقار الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء وأنه أجز للمدعى عليها شركة (O. V) المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي الحامل للرقم 236-238، ذو مساحة قدرها 90 مترا مربعا، بسومة كرائية محددة في 5000.00 درهم شهريا من أجل استغلاله لك "وكالة للأسفار" حسب الثابت من عقدة الكراء و أن المدعى عليها توقفت عن أداء الوجيبة الكرائية منذ شهر أبريل 2020 إلى غاية يونيو 2021، رغم كل المحاولات التي بذلت معها كان آخرها الإنذار الذي توصلت به عن طرق مستخدمها علال (س) بتاريخ 19/02/2021 حسب الثابت من خلال نسخة الانذار ومحضر المفوض القضائي وأنه بالنظر إلى كون السومة الكرائية لم تعرف أية زيادة تذكر منذ إبرام العقد فقد عمل المدعي على توجيه انذار للمدعى عليها يدعواها من خلاله إلى تفعيل الزيادة القانونية المحددة في 10 في المائة برفع السومة الى 5500.00 درهم شهريا ، وهو الانذار الذي توصلت كذلك بواسطة مستخدمها المذكور حسب الثابت من خلال نسخة من الانذار ومحضر تبليغه وأنه في ضوء ذلك يكون قد تخلد بذمة المدعى عليها عن المدة من 01/04/2020 الى غاية تاريخ متم شهر فبراير ما قدره 11 × 5000.00 اشهر = 55000.00 درهم ، وعن المدة من 01/03/2021 الى غاية متم شهر يونيو 2021 ما مجموعه 04 × 5500,00 أشهر = 22000.00 درهم ، ليكون المجموع 55000.00 + 22000.00 = 77000.00 درهم وأنه بامتناع المدعى عليها عن أداء الوجيبة الكرائية للعين المؤجرة لها وواجب النظافة ، تكون قد أخلت بأهم التزاماتها التعاقدية ، وأصبح من حق المدعي مطالبتها بآداء ما تخلد بذمتها والحكم بإفراغها من المحل هي ومن يقوم مقامها بالمصادقة على الانذار بالاداء والافراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 19/02/2021 و الحكم على المدعى عليها شركة (O. V) في شخص ممثلها القانوني بآدائها للمدعي مبلغ 77000.00 درهم المستحق عن الوجيبة الكرائية عن المدة من 01/04/2020 الى غاية متم شهر يونيو 2021

و مبلغ 20000.00 درهم تعويضا عن التماطل و مبلغ 2600.00 درهم تعويضا عن واجب النظافة و الحكم على المدعى عليها شركة (O. V.) في شخص ممثلها القانوني ومن يقوم مقامها أو باذنها با فراغ المحل التجاري موضوع النزاع الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في الكل وتحميل المدعى عليها الصائر.

عزز مقاله : نسخة طبق الأصل من عقد الكراء و نسخة من الانذار الموجه للمدعى عليها من أجل الاداء والافراغ و محضر تبليغ أو إنذار بالأداء و الافراغ و نسخة من الانذار الموجه للمدعى عليها من أجل الزيادة في السومة الكرائية و محضر تبليغ الإنذار الرامي إلى الزيادة في السومة الكرائية.

بناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جواب مرفقة بوثائق بجلسة 14/07/2021 جاء فيه أن المدعي يدعي بكونه دائن للعارضة بواجبات الكراء عن المدة الممتدة ما بين فاتح ابريل 2020 الى متم شهر فبراير 2021 و جب فيها مبلغ 55000.00 درهم ومبلغ 22000.00 درهم عن المدة الممتدة ما بين فاتح مارس 2021 الى متم شهر يونيو 2021 غير ان ما يتمسك به المدعي لا يرقى الى درجة الاعتبار نظرا لكون ذمة المدعى عليها فارغة جزئيا اتجاه المكري فيما يتعلق بالمدة الممتدة من فاتح ابريل 2020 الى متم شهر غشت 2020 وتفاديا لأي نقاش عقيم فان المدعى عليها تدلى لكم بوصل بنكي لتحويل واجبات الكراء عن شهر يوليوز وغشت 2020 في حساب المدعي وكذا بأصل تواصيل كراء بشهر يوليوز و غشت 2020 و أن قبض المدعي المبلغ 5000.00 درهم عن شهر يوليوز ومبلغ 5000.00 درهم عن شهر غشت حسب ما يتجلى من خلال تواصيل دفع النقود دليل كافي للقول بتبرئة ذمة العارض من أي الواجبات الكرائية وان واقعة تسلم هذه الواجبات قرينة تدعم واقعة الاداء الجزئي للمدة المطالب بها والمتعلقة بواجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح ابريل 2020 الى متم غشت 2020 ، مما يتعين القول والحكم برفض طلب اداء الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح ابريل 2020 الى متم غشت 2020 التي وجب فيها مبلغ 25000.00 درهم و من حيث انتفاء واقعة التماطل و أن المدعي يزعم على أن المدعى عليها تماطلت في أداء الواجبات الكرائية المشار اليها في الانذار موضوع المصادقة انه من باب البيان حسب الثابت من خلال نموذج رقم 7 أن نشاط المدعى عليها عبارة عن وكالة للأسفار ، كما لا يخفى على مجلسكم الموقر آن وكالة السفر يتجلى دورها في الوساطة بين خطوط الطيران والفنادق ووسائل النقل وبين العميل لحجز التذاكر والغرف والسيارات كما انها تنظم رحلات سياحية "الترفيهية منها والدينية داخل و خارج البلاد كذلك تساعد البعض من خلال معاملاتها لعمل التأشيرات وجوازات السفر للأفراد والجماعات و أن هذا النشاط توقف كليا بفعل جائحة كوفيد19 و تداعياتها و امر السلطات العمومية التي فرضت على جميع الشركات التي تعمل في هذا القطاع بالتوقف التام غير الارادي عن ممارسة نشاطها و ان الاغلاق والتوقف التام لممارسة هذا النشاط يعد سببا مقبولا لنفي المطل بصريح الفصل 254 من ق.ل.ع الذي ينص على أنه لا يكون المدين في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئية من غير سبب مقبول و أن العمل القضائي قد استقر اجتهاده بخصوص نوازل ممثلة على ان الاغلاق بسبب جائحة كورونا وما تسبب فيه هو سبب مقبول لنفي المطل حكم عدد 1564 صادر بتاريخ 30/11/2020 عن المحكمة التجارية بأكادير ملف عدد 2020/8219/1100 وتبعاً لهذه المعطيات الواقعية والواقعية ان المدعى عليها تكون محقة في أن تطلب برفض طلب الافراغ لانتفاء واقعة المطل ، لذلك تلتزم برفض طلب اداء الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح ابريل 2020 الى متم غشت 2020 و رفض طلب الافراغ لانتفاء واقعة التماطل .

عززت مذكرتها : صورة من وصل بنكي مؤرخ في 10/08/2020 و صورة من تواصيل كراء الأول عدد 37 و الثاني 38 و صورة من نموذج " ج " .

بناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة جوابية بجلسة 15/09/2021 جاء فيها أنه من الواضح أن المدعى عليها حسب الوثائق المدلى بها من طرفها لم تؤد الا الوجيبة الشهرية الخاصة بشهري 07 08 من سنة 2020 دون الشهور السابقة ولا اللاحقة والى غاية يومه رغم كل المحاولات التي بذلت معها ورغم توصلها بالانذار وأعمالها و أنه على خلاف ما ذهب اليه المدعى عليه فان أدائها للوجيبة الكرائية الخاصة بشهرين فقط لا ينفي عنها حالة المطل ولا يسمح لها في الاستمرار في احتلال المحل وحرمان مالكة من الانتفاع به ، كما أن الأداء الجزئي ولو بلغ 99% من مجموع ما بذمتها لا ينفي عنها واقعة التماطل المبرر للحكم بالافراغ وهو ما أكده الاجتهاد القضائي على

جميع مستوياته و أن توقف عدد من المقاولات عن ممارسة نشاطها بسبب الظروف التي أملتها جائحة كورونا لم يتجاوز مدة الثلاثة أشهر، لتنتقل بعد ذلك بعد أن وفرت لها السلطات الظروف المساعدة من خلال أنواع من الدعم منها منتج "ضمان أكسجين" من أجل تخفيف آثار الازمة الناتجة عن الجائحة وتداعياتها على المقاولات وضمن استمراريتها و الوفاء بالتزاماتها خاصة ما يتعلق بإداء الوجيبة الكرائية وأجور العمال ، كما تم اقرار دعم آخر تحت اسم ضمان انعاش و الذي استهدف بالدرجة الاولى المقاولات النشيطة في المجال السياحي، كما أن وكالات الأسفار اشتغلت منذ صيف 2020 بتنظيم رحلات داخلية وتطويرها خلال هذا الصيف الذي عرف انتعاشه غير مسبوق على مستوى جميع القطاعات ومنها قطاع السياحة، وأنه في ضوء ذلك لم يعد هناك أي مبرر للقول بوجود أزمة أو مواصلة التوقف عن العمل والامتناع عن أداء الوجيبة الكرائية و أن الحكم المحتج به يتعلق فقط بالفترة التي عرفت توقفاً أي خلال شهور الحجر الشامل، كما أنه حكم غير نهائي ولا يمكن الاستناد اليه في انتظار صدور قرار نهائي و يبقى في جميع الأحوال متعلقاً بالطلبات التي انصبت على فترة الحجز الشامل و انه في ضوء ذلك تبقى واقعة الامتناع والتهاطل عن الاداء ثابتة في حق المدعى عليها و يبقى معه طلب المدعي الرامي إلى الأداء والافراغ مرتكز على أساس ، مما يكون معه من مناسبا التصريح برد دفع المدعى عليها والحكم وفق الطلب.

بناء على إلقاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بجلسة 29/09/2021 جاء فيه أنه من حيث المذكرة الجوابية إن المدعى عليها تتمسك بدفعاتها المسطرة بالمذكرة السابقة هذا من جهة و من جهة أخرى فإن الشهور اللاحقة للمدة الممتدة من فاتح أبريل 2020 إلى متم غشت 2020 فإن العارضة تؤكد للمحكمة الموقرة بأن المحل ظل مغلقاً طيلة تلك المدة و أن المدعى عليها تجدد أن سبب عدم أدائها للواجبات الكرائية من فاتح شتنبر 2020 إلى متم فبراير 2021 راجع أيضاً لإغلاقها الإضطراري للمحل موضوع النزاع نظراً لتداعيات حالة الطوارئ التي كانت تمر بها بلادنا و حرمت المدعى عليها من إستغلال العين المكراة أنه تبعاً لذلك فإن التماطل لا يمكن أن يعتبر تابئناً خلال تلك الأشهر التي أجبرت فيها العارضة على الإغلاق استناداً لمقتضيات الفصل 667 من قانون الإلتزامات و العقود الذي يلزم المكثري بدفع الكراء كاملاً وذلك بشرط أن يكون المكثري قد وضع العين تحت تصرفه خلال الوقت و بالكيفية المحددين بمقتضى العقد أو العرف و لو لم يستطع الإنتفاع بالعين المكراة أو لم ينتفع بها إلا إنتفاعاً محدوداً من جراء خطاه أو لسبب يرجع إلى شخصه تأسيساً على ذلك فإنه متى ما كان عدم الإنتفاع غير ناتج عن خطأ المدعى عليها ولا عن شخصها ، فإنها لا تكون ملزمة بأداء واجبات الكراء عن الأشهر موضوع قرار الإغلاق، و هذا ما أقره المشرع أيضاً فيما يتعلق بالفصول الموالية المتعلقة بكراء الأراضي الفلاحية، في الفصولين 709 و 710 من نفس القانون، التي نص فيها المشرع و بشكل صريح على أنه متى ما منع المكثري من الانتفاع بالعين المكراة فإنه يعفي من أداء الكراء تماماً و أنه ابتداءً من 24 مارس 2020 أي تاريخ دخول مرسوم الإعلان عن حالة الطوارئ الصحية حيز التنفيذ والذي يشمل إيقاف جميع الأنشطة و المجالات ، أصبحت المدعى عليها أمام وضعية عدم الإنتفاع بالعين المكراة نظراً لظرف نشاطها الذي يتمثل في مجال السياحة مع كون جميع الأنشطة عادت للعمل بإستثناء مجال عمل العارضة الذي ظل متوقفاً و أن التماطل لا يعد تابئناً إلا بتوقف الأداء بعذر غير مقبول و ذلك إستناداً إلى الفصل 254 من قانون الإلتزامات و العقود أن الإجتهاد القضائي إستقر على إعفاء المكثري من أداء الوجيبة الكرائية خلال فترة الجائحة حيث صدر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 2020/12/21 حكماً قضى بإعفاء مكثري من محل تجاري من أداء الواجبات الكرائية المترتبة خلال الحجر الصحي و صدر عن المحكمة التجارية بأكادير عدد 1564 بتاريخ 2020/11/30 في الملف عدد 1100/8219/2020 إعتبر أن الإغلاق الكلي بسبب كورونا و تداعياته بتوقف عمل المحاكم و المفوضين القضائيين و تعليق الآجال المنصوص عليها في الفصول التشريعية و التنظيمية يعد سبباً مقبولاً ينفي المطل بصريح الفصل 254 من ق.ل.ع الذي ينص على أنه يكون المدين في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ إلتزامه، كلياً أو جزئياً من غير سبب مقبول و أن الفصل 254 كاف لوحده لنفي التماطل و لا حاجة للمحكمة للركون إلى نظريتي القوة القاهرة و الحادث الفجائي و كذا نظرية الظروف الطارئة التي لم يأخذ بها القانون المدني المغربي و أن قانون 16-49 لم يؤطر نازلة الحال بمقتضيات صريحة ما يحيل بذلك على إعتبر المقتضيات العامة لقانون الإلتزامات و العقود واجبة التطبيق و من حيث المقال المضاد انه سبق للمدعى عليها و الطرف المدعي بمناسبة إبرام عقد الكراء المؤرخ في 08/10/2018 موضوع العين المرآة المطالب بإفراغها أن تم الاتفاق على وضع مبلغ 20.000 درهم بين يدي المدعي كضمان يحتفظ به الى حين نهاية العقد و انه في حالة الحكم على المدعى عليها بالإفراغ من المحل التجاري محل النزاع فان آن بموجب ذلك يضع حدا للعقد المذكور و تبقى المدعى عليها عملاً للمتنفق عليه بالعقد محقة في آن تطالب باسترجاع مبلغ الضمان لحوزتها و أنه تبعاً لذلك يتعين الحكم على المكثري بصفته مدعى عليه فرعياً

باسترجاع مبلغ الضمان وذلك بأدائه لمبلغ 20000.00 درهم لفائدة المدعى عليها ، لذلك تلتزم في الطلب الاصيلي اساسا بعدم قبوله و ابقاء الصائر على المدعي و احتياطيا برفضه و ابقاء الصائر على المدعي ، و في الطلب المضاد الحكم للمدعى عليها باسترجاع مبلغ الضمان وذلك باداء المدعى عليه فرعيا مبلغ 20.000.00 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم من تاريخ الامتناع و تحميل المدعي اصليا الصائر.

عزز مذكرته : نسخة من العقد

بناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة جوابية بجلسة 27/10/2021 جاء فيه في المقال الاصيلي انه من الثابت أن المدعى عليها توقفت عن أداء الوجيبة الكرائية منذ 01/04/2021 الى غاية يومه باستثناء أدائها الوجيبة الخاصة بشهري يوليوز و غشت من سنة 2020، كما أنه من الثابت أن التوقف الاضطراري لم يتجاوز ثلاثة أشهر ابريل مايو يونيو من سنة 2020 حيث عادت الحياة لكل القطاعات تدريجيا كما أن الدولة وفرت للمقاولات فرصا تمويلية من أجل مجابهة التزاماتها خاصة ما يتعلق بحقوق الغير كذلك انه من الثابت أن المدعى عليها عكس مزاعمها عادت الى مزولة نشاطها من خلال تنظيم الرحلات الداخلية في بداية الامر وذلك ثابت من خلال توصلها بالانذار الرامي الى الاداء وكذا الانذار الرامي إلى الزيادة في السومة الكرائية وبعد ذلك توصلها بالاستدعاء الموجه لها من طرف المحكمة والكل بعنوانها حيث تمارس نشاطها بشل اعتيادي و هذا وان المبررات التي قدمتها المدعى عليها لا تنهض مبررا مشروعاً لحرمان المدعي من حقه في الانتفاع من محله كالا تنهض مبررا يسمح للمدعى عليها بالاستمرار في استغلال المحل دون أداء واجب الكراء في المقال المضاد إذ يروم المقال المضاد الحكم للمدعية بمبلغ 20000.00 درهم عن مبلغ الضمانة في حالة الحكم عليها بالافراغ تحت طائلة غرامة تهديدية و أن مبلغ الضمانة شرع أصلا لضمان أداء المبالغ غير المؤداة من طرف المكثري ، فضلا عن أن استحقاقه من طرف المكثري يتحقق بعد فسخ العقد و ابراء ذمته اتجاه المكثري و انه بذلك يكون الطلب المتعلق باسترجاع مبلغ الضمانة سابق لأوانه ويكون بذلك غير مقبول شكلا ، لذلك يلتزم في المقال الاصيلي برد دفع المدعى عليها و الحكم وفق الطلب و في المقال المضاد الحكم بعدم قبول الطلب و تحميل المدعية الصائر.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب حينما استجاب لطلب المدعي دون أن يعلل ذلك تعليلا قانونيا صحيا وأن العارضة صرحت في المرحلة الابتدائية أن سبب عدم أداءها للواجبات الكرائية المذكورة أعلاه راجع لإغلاقها الإضطراري للمحل موضوع النزاع لكون العارضة كانت مرغمة و نظرا للظروف الصحية و إغلاق المطارات و توقيف الرحلات الجوية بصفة شبة تامة مما أدى ذلك إلى حرمان العارضة من استغلال العين المكراة و إغلاقها للمحل الذي أدى إلى تدهور حالتها المادية و عدم إنتفاعها و استغلالها للمحل التجاري وأنه تأكيدا لمذكرات العارضة في المرحلة الابتدائية فالتماطل لا يمكن أن يعتبر ثابتا خلال تلك الأشهر التي أجبرت فيها العارضة على الإغلاق استنادا لمقتضيات الفصل 667 من قانون الالتزامات و العقود الذي يلزم المكثري بدفع الكراء كاملا وذلك بشرط أن يكون المكثري قد وضع العين تحت تصرفه خلال الوقت و بالكيفية المحددين بمقتضى العقد أو العرف و لو لم يستطع الإنتفاع بالعين المكراة أو لم ينتفع بها إلا إنتفاعا محدودا من جراء خطاه أو لسبب يرجع إلى شخصه وأنه متى ما كان عدم الإنتفاع غير ناتج عن خطأ العارضة ، فإنها لا تكون ملزمة بأداء واجبات الكراء عن الأشهر موضوع قرار الإغلاق و إيقاف نشاطها و إنتفاعها من محل موضوع الدعوى وأنه إبتداء من 24 مارس 2020 أي تاريخ دخول مرسوم الإعلان عن حالة الطوارئ الصحية حيز التنفيذ والذي يشمل إيقاف جميع الأنشطة و المجالات ، أصبحت العارضة أمام وضعية عدم الانتفاع بالعين المكراة نظرا لإيقاف نشاطها و منعها من إستقبال ملفات الرحلات السياحية و العمرة مما أدى إلى توقيف نشاطها بصفة منعقدة مما أدى لعدم إنتفاعها من المحل وتبعاً لذلك يتبين للمحكمة أن التماطل لا يعد ثابتا إلا بتوقف الأداء بعذر غير مقبول وذلك إستنادا إلى الفصل 254 من ق ل ع و أن الإجتهد القضائي إستقر على إعفاء المكثري من أداء الوجيبة الكرائية خلال فترة الجائحة حيث صدر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 2020/12/21 حكما قضى بإعفاء مكثري من محل تجاري من أداء الواجبات الكرائية المترتبة خلال

الحجر الصحي وأن الأمر يستدعي و الحالة هذه إلغاء الحكم الابتدائي مما قضى به بإفراغ العارضة هي ومن يقوم مقامها من المحل المذكور بالعنوان أعلاه ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ المدعية هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء وتحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم مع طي تبليغه.

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 18/05/2022 جاء فيها أنه على خلاف ما تقدمت به المستأنفة من مؤاخذات على الحكم المستأنف ، فإنه يبقى من الثابت أن المستأنفة أصليا توقفت عن أداء الوجيبة الكرائية منذ 01-04-2021 إلى غاية يومه رغم انذارها ، باستثناء ادائها الوجيبة الخاصة بشهري يوليوز وغشت من سنة 2020، كما أنه من الثابت أن التوقف الاضطراري لم يتجاوز ثلاثة أشهر (ابريل مايو يونيو من سنة 2020) حيث عادت الحياة لكل القطاعات تدريجيا كما أن الدولة وفرت للمقاولات فرصا تمويلية من أجل مجابهة التزاماتها خاصة ما يتعلق بحقوق الغير كذلك أنه من الثابت أن المستأنفة أصليا و عكس مزاعمها عادت الى مزاولة نشاطها من خلال تنظيم الرحلات الداخلية في بداية الامر بدليل توصلها بالانذار الرالي إلى الأداء بتاريخ 2021/02/19 وكذا الانذار الرامي إلى الزيادة في السومة الكرائية في وبعد ذلك توصلها بالاستدعاء الموجه لها من طرف المحكمة والكل بعنوانها حيث تمارس نشاطها بشكل اعتيادي هذا وأن المبررات التي قدمتها المستأنفة أصليا لا تنهض مبررا مشروعاً لحرمان العارض من حقه في الانتفاع من محله كالا تنهض مبررا يسمح لها بالاستمرار في استغلال المحل دون تنفيذ التزاماتها العقدية بأداء الواجبات الكرائية وأنه ثبتت توصل المستأنفة أصليا بالانذار وعدم أدائها لما بذمتها داخل الأجل المضروب لها تكون قد أخلت بواجباتها العقدية وثبت في حقها التماطل في الاداء وهو مبرر قانوني للحكم عليها وعلى من يقوم مقامها بإفراغ العين المكتراة، ويبقى بذلك الاستئناف الاصلي غير مبني على أساس قانوني سليم ويكون مناسبا تأييد الحكم الابتدائي بهذا الخصوص و بخصوص الاستئناف الفرعي حول عدم الحكم بالوجيبة الكرائية المستحقة عن الشهر من فاتح مارس الى غاية متم يونيو 2020 وعن الشهر من 2021/02/01 الى متم يونيو 2021: حيث قضت المحكمة الابتدائية برفض الطلب المتعلق بالوجيبة الكرائية عن الشهر مارس ، ابريل مايو يونيو معللة فرارها بكون الوصولات المسلمة عن شهري يوليوز وغشت 2020 سلمت دون تحفظ وهي قرينة على أداء الكراء عن المدة السابقة وأنه لاثبات اداء عن شهري يوليوز وغشت 2020 أدلت المستأنف عليها بوصولات للاداء كحجة الها على براءة ذمتها وبالمقابل اکتفت بالنفي فيما يخص الشهور السابقة ، والمنطق القانوني السليم يقتضي أن يكون الدليل على الأداء منه نفس جنس وسيلة الإثبات المستعملة لاثبات الاداء عن شهري يوليوز وغشت 2020، الامر الذي يبقى ما ذهب إليه الحكم الابتدائي بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس قانوني سليم كذلك أنه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى ستلاحظ المحكمة أن الطلب شمل كذلك الوجيبة الكرائية المستحقة عن الى غاية متم يونيو 2021، في حين أن الحكم الابتدائي قضى بالوجيبة المستحقة الى غاية متم يناير 2021 دون تعليل لرفض المدة اللاحقة رغم عدم ادلاء المستأنف عليها فرعيا بما يفيد الاداء. وأنه في ضوء ذلك يكون من المناسب التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به بهذا الخصوص وبعد التصدي الحكم للعارض بالوجيبة المستحقة من الشهر مارس أبريل مايو يونيو من سنة 2020 وكذلك بالوجيبة الكرائية المستحقة عن المدة من 2021/02/01 إلى غاية متم يونيو 2021 أي بما مجموعه $9 \times 5000.00 = 45000.00$ درهم وول عدم الحكم بالتعويض عن التماطل رغم ثبوته فإن الحكم الابتدائي موضوع الطعن بالاستئناف خلص إلى ثبوت واقعة التماطل من خلال امتناع المستأنف عليها عن الاداء رغم توصلها بالانذار ومرور الاجل، وبالرغم من ذلك فإنه لم يقض للعارض بالتعويض عن الضرر الناتج عن التماطل في الاداء وأن الضرر اللاحق بالعارض والمتجلي في حرمانه من الاستفادة من المبالغ المالية المستحقة مقابل استفادة المستأنف عليها فرعيا من المحل ، يبقى ثابتا ويبقى معه الحق في التعويض هو الاخر ثابت ويكون من المناسب وحول عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني فيما قضى به بخصوص المقال المضاد قضت محكمة الدرجة الأولى وفق الطلب المضاد بالحكم على العارض بأداء مبلغ 20000.00 درهم عن مبلغ الضمانة وأن مبلغ الضمانة شرع أصلا لضمان أداء المبالغ غير المؤداة من طرف المكثري وتعويض الخسائر التي اقد تلحق العين المكتراة واداء مقابل استهلاك مادتي الماء والكهرباء وغيرها ، فضلا عن أن استحقاقها الصيانة من طرف المكثري لا يتحقق الا بعد فسخ العقد وإبراء ذمته اتجاه المكثري. وحيث أنه بذلك يكون الطلب المتعلق باسترجاع مبلغ الضمانة سابق لأوانه ويكون بذلك غير مقبول شكلا و أن محكمة الدرجة الاولى لما قضت بالحكم على العارض با داء مبلغ الضمانة رغم عدم تحقق امتناعه عن ذلك بعد فسخ العقد ودون تقييده بشروط من قبيل أداء المستأنف عليها

لجميع ما بذمتها وارجاع العين المكتراة على الحالة التي تسلمتها عليها ، تكون قد أصدرت حكما غير مؤسس قانونا ، ملتصقا بخصوص الاستئناف الاصيلي رد الاستئناف الاصيلي وتحميل رافعه الصائر وبخصوص الاستئناف الفرعي بخصوص الوجيبة الكرائية المستحقة عن الشهور من فاتح مارس الى غاية نهاية يونيو 2020 وعن الشهور من 2021/02/01 الى متم بنويو 2021 الغاء الحكم الابتدائي بهذا الخصوص وبعد التصدي الحكم للعارض بالوجيبة الكرائية المستحقة عن الشهور أبريل مايو ويونيو من سنة 2020 والشهور من 2021/02/01 الى غاية متم يونيو 2021 محددا في مبلغ 45000.00 درهم مع حفظ حق العارض في تقديم طلب اضافي عن المدة اللاحقة وبخصوص التعويض عن التماطل الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض ضمني لطلب التعويض عن التماطل وبعد التصدي الحكم للعارض بتعويض عن التهاطل محددا في مبلغ 20000.00 درهم وخصوص الطلب المضاد المتعلق باسترجاع مبلغ الضمانة الغاء الحكم الابتدائي فيا قضى به بهذا الخصوص وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 15/06/2022 جاء فيها من حيث الواجبات الكرائية فإنه في جوابه لم يأت بأي عنصر جديد يستحق المناقشة وإنما اكتفى بإثارة بعض النقط التي لا تستند على أي أساس وأنها سبق و أن أدلت في المرحلة الابتدائية بما يفيد أدائها بالواجبات الكرائية الممتدة من فاتح أبريل 2020 إلى متم غشت 2020 وأن العارضة قامت بتنفيذ الحكم الابتدائي في ملف تنفيذ عدد 1/8085/2021 من اجل ضمان استخلاص المبالغ للوجيبة الكرائية اللاحقة حسب الثابت من وصل الأداء السيد المفوض القضائي عبد الفتاح (ل.) وأنه مادامت العارضة قد أدلت بما يؤكد أنها قد أدت ما بذمتها من واجبات الكراء المطالب بها في الإنذار الموجه إليها ، فإن ذمتها تصبح خالية من أي دين ومن حيث انتفاء واقعة التماطل فإن المستأنف عليه زعم في مذكرته الجوابية على كون التماطل ثابت في حق العارضة مع المطالبة بمبلغ 20.000 درهم كتعويض عن التماطل وأن النشاط الذي تمارسه العارضة يتجلى في السياحة و الرحلات السياحية الدينية و الترفيهية داخل و خارج البلاد وأن هذا النشاط عرف توقفا كليا بفعل الجائحة و أمر السلطات المحلية على جميع العاملين بهذا النشاط بالتوقف الفوري والكلي عن ممارسة نشاطهم وأن هذا التوقف التام الذي فرض على العارضة و جميع العاملين في القطاع السياحي يبقى سببا منطويا ومعقولا لنفي التماطل حسب ما جاء به الفصل 254 من قانون الإلتزامات و العقود وبناء على الفصل 254 من ق ل ع ونظرا لما تم بسطه أعلاه فإن المستأنف عليه يبقى غير محق في المطالبة بالتعويض عن التماطل ومن حيث استرجاع مع الضمان فإن المستأنف عليها تحاول بشتى الوسائل التهرب من أدام مبلغ الضمان الذي حدده عقد الكراء المدلى به من طرفه في المرحلة الابتدائية، المؤرخ بتاريخ 08/10/2018 الذي تم الاتفاق في ابنوده على وضع بين يدي العارضة مبلغ 20.000 درهم إلى حين إنتهاء العقد المذكور وأنه في حالة إفراغ العارضة من العين المكراة فهذا سيضع حدا للعقد و للعلاقة الكرائية مما تكون معه العارضة محقة في المطالبة في إسترجاع مبلغ الضمان المحدد في 20.000 درهم لفائدتها في حالة إفراغها للمحل التجاري ، ملتصقة من حيث الواجبات الكرائية الحكم ببراءة ذمتها من المبالغ المطالب بها في الإنذار الموجه لها مع الحكم للعارضة وفق ما جاء في مقالها الاستئنافي ومن حيث التماطل رفض الطلب فيما يخص المطالبة بالتعويض عن التماطل ومن حيث استرجاع مبلغ الضمان الحكم برفض الاستئناف الفرعي مع تحميل المستأنف الفرعي الصائر.

أرفقت ب: نسخة من وصل السيد المفوض القضائي .

و بناء على المذكرة التأكيدية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 15/06/2022 جاء فيها أن المستأنف عليها فرعيلا زالت على موقفها الرافض للأداء الى غاية تاريخ يومه رغم استمرارها في الانتفاع بالعين المكراة، بحيث ترتب في ذمتها إلى غاية شهر يونيو 2022 ما مجموعه 60000.00 درهم وهو ما اضطر معه العارض إلى توجيه انذار جديد لها توصلت به بتاريخ 2022/03/17 دون أن تحرك ساكنا. وأن العارض بمقتضى مقاله الاضافي الحالي يلتزم من المحكمة الحكم على المستأنف عليها فرعيلا بأدائها له الوجيبة الكرائية المترتبة في ذمتها منذ 2021/07/01 الى غاية 2022/06/30 مفصلة كما يلي : 5000.00 درهم 12 شهرا = 60000.00 درهم مع أدائها له مبلغ 10000.00 درهم تعويضا عن الضرر اللاحق به جراء حرمانه من الانتفاع من محله عن نفس المدة ، ملتصقا بقبول الطلب الاضافي شكلا وموضوعا الاشهاد له بتأكيده على مذكرته الجوابية مع الاستئناف الفرعي والحكم على المستأنف عليها فرعيلا بأدائها للعارض مبلغ 60000.00 درهم عن الواجبة الكرائية المترتبة في ذمتها منذ 2021/07/01 إلى غاية 2022/06/30 مع تعويض قدره 10000.00 درهم عن الضرر اللاحق به جراء حرمانه من الانتفاع من محله عن نفس المدة ، مع حفظ حقه في تقديم طلب

اضافي عن المدة اللاحقة غير المؤداة وتحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر.

أرفقت ب: نسخة من الانذار الموجه للمستأنف عليها فرعيا عن المدة اللاحقة مع محضر تبليغه .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبيها بجلسة 20/07/2022 جاء فيها أنها تؤكد جميع فواتها و ملتمساتها السابقة ، ملتزمة الحكم برفض الاستئناف الفرعي و المقال الاضافي مع تحميل المستأنف الفرعي الصائر و الحكم وفق ما جاء بمقال العارضة الاستئنافية و مذكرتها السابقة و الحالية .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 28/09/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 05/10/2022

محكمة الاستئناف

من حيث الإستئنافين الأصلي والفرعي معا:

حيث بسط كل طاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه.

حيث عابت الطاعنة اصليا على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به على اعتبار ان سبب عدم أدائها للواجبات الكرائية راجع لإغلاقها الإضطراري للمحل بسبب الظروف الصحية واغلاق المطارات وتوقيف الرحلات الجوية بصفة شبه تامة مما أدى الى حرمانها من استغلال العين المكراة ، وان التماطل لا يعد تابئا الا بتوقف الأداء بعذر غير مقبول طبقا للفصل 254 ق ل ع في حين اثار الطاعن فرعيا ان الحكم الإبتدائي قضى برفض الطلب المتعلق بكراء الشهور مارس وابريل وماي ويونيو 2020 بعلة ان الوصولات المسلمة عن يوليوز وغشت 2020 سلمت دون تحفظ وهي قرينة على أداء الكراء السابق والمنطق السليم يقتضي ان يكون الدليل على الأداء من نفس جنس وسيلة الإثبات المستعملة لإثبات الأداء عن شهري يوليوز وغشت 2020 الأمر الذي يبقى معه ما ذهب اليه الحكم الإبتدائي غير مرتكز على اساس قانوني سليم.

وحيث تبين للمحكمة بعد اطلاعها على وثائق الملف ومستنداته وخاصة محضر تبليغ الإنذار ان الطاعنة اصليا شركة (O. V). بلغت بتاريخ 19/02/2021 بانذار يطالبها فيه المكري المستأنف عليه باداء الكراء المتخذ بذمتها منذ ابريل 2020 الى متم يناير 2021 بما قدره 50.000 درهم والذي توصلت به بواسطة السيد علال (س). بصفته مستخدم بالشركة الذي تسلم الإنذار ووقع على نظيره حسب المحضر المنجز بالتاريخ المذكور من طرف المفوض القضائي عبد الفتاح (ل). وقد ادلت الطاعنة في معرض جوابها خلالها المرحلة الإبتدائية بوصلين يفيدان أدائها كراء شهري يوليوز وغشت 2020 معتبرة ان واقعة تسلم هذه الواجبات قرينة تدعم واقعة أداء كراء الشهور السابقة وانه عملا بمقتضيات الفصل 253 ق ل ع الذي ينص على أن التوصيل الذي يعطي من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله ومادامت الطاعنة اصليا ادلت بوصلين يفيدان أداء كراء شهري يوليوز وغشت 2020 دون أي تحفظ فان هذان الوصلان يجبان ما قبلهما وبالتالي تكون ذمة الطاعنة خالية من الكراء المطلوب لغاية غشت 2020 وهو ما انتهى اليه الحكم الإبتدائي عن صواب مما يتعين تأييده في ذلك.

وحيث انه بخصوص الدفع المتعلق بالمدة المحكوم بها والممتدة لغاية يناير 2021 بدل يونيو 2021 فقد تبين صحة الدفع المذكور حسب الثابت من خلال مقال الدعوى الذي تضمن المطالبة باداء الكراء لغاية يونيو 2021 وطالما ثبت براءة ذمة المكترية لغاية متم غشت 2020 تكون المدة المتبقية بذمتها من شتنبر 2020 لغاية يونيو 2021 والتي وجب عنها مبلغ 50.000 درهم مما يناسب القول بتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع مبلغ الكراء المحكوم به الى مبلغ 50.000 درهم بد 25000 درهم عن المدة من 1/9/2020 الى 30/06/2021 كما تبين صحة الدفع المتعلق برفض طلب التعويض عن المطل والقائم في حق المستأنفة اصليا مما يتعين معه التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التعويض عن المطل والحكم من جديد باداء المستأنفة للمستأنف عليه تعويضا

قدره 5000 درهم.

وحيث انه بخصوص ما نعاه الطاعن فرعيا بخصوص الإستجابة للطلب المضاد الرامي الى استرجاع مبلغ الضمانة فانه بثبوت افراغ العين المكراة وتسليم المفاتيح حسب الوارد بمحضر تنفيذ أمر المؤرخ في 5/7/2022 موضوع ملف تنفيذي عدد 377/2022 والذي يفيد تسلم المكري مفاتيح العين المكراة مع التوقيع على اشهاد بالتوصل تحت ابراء الذمة من ذلك يكون طلب اقتضاء مبلغ الضمانة مبررا ويتعين تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بهذا الخصوص.

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

في الطلب الإضافي :

حيث التمس الطاعن فرعيا الحكم بآداء واجبات الكراء عن المدة من 1/7/2021 الى 30/06/2022 مع تعويض قدره 10.000 درهم والصائر.

وحيث ان المقال خال مما يفيد أداء الكراء عن المدة المطلوبة لغاية 30/06/2022 وبالنظر لتاريخ تحرير محضر تنفيذ الأمر بعرض المفاتيح في 5/7/2022 تبقى المدة المطلوبة مستحقة الأداء ويتعين الإستجابة للطلب وذلك بالحكم على المستأنف عليها فرعيا بآداء مبلغ 60.000 درهم عن كراء المدة المطلوبة .

حيث ان طلب التعويض عن التماطل يبقى مبررا لثبوت توصل المستأنف عليها فرعيا بانذار يتعلق بالمدة المطلوبة بمقتضى هذا المقال ويتعين الإستجابة له في حدود 1000 درهم .

حيث إنه يتعين تحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف الاصيلي و الفرعي و الطلب الاضافي

في الموضوع : : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التعويض عن التماطل و الحكم من جديد بآداء المستانفة اصليا للمستأنف فرعيا مبلغ 5000 درهم تعويضا عن التماطل مع تعديله و ذلك برفع مبلغ الكراء المحكوم به الى 50000 درهم بدلا من 25000 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة

و في الطلب الاضافي:

بآداء المستانفة للمستأنف عليه مبلغ 60000 درهم عن واجب الكراء عن المدة من 01/07/2021 الى 30/06/2022 و تعويض قدره 1000 درهم و تحميلها الصائر