

**Bail commercial : La validation de la mise en demeure pour loyers impayés suffit à fonder l'éviction du preneur sans qu'il soit nécessaire de prononcer la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65132	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5702
<b>Date de décision</b> 20221215	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/3611	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Validation de la mise en demeure, Résiliation du bail, Mise en demeure, Loyer impayé, Loi n° 49-16, Force majeure, Fermeture administrative, Eviction, Défaut du preneur, Covid-19, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé l'expulsion d'un preneur et sa condamnation au paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation de la loi n° 49-16 avec le droit commun des obligations. L'appelant soutenait que l'expulsion ne pouvait être ordonnée sans résiliation préalable du bail et que le défaut de paiement était justifié par la force majeure liée à la crise sanitaire. La cour écarte le premier moyen au motif que l'article 27 de la loi n° 49-16 instaure une procédure autonome permettant, après validation de l'injonction de payer, de prononcer l'expulsion sans qu'il soit nécessaire de statuer sur la résiliation du contrat. Concernant la force majeure, la cour juge que si la fermeture administrative durant l'état d'urgence sanitaire justifie le non-paiement pour la seule période concernée, elle ne saurait exonérer le preneur de son obligation pour les loyers impayés avant et après cette période. Le manquement du preneur étant ainsi établi pour les échéances échues hors de la période de confinement, le jugement entrepris est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت فتيحة (م.) بواسطة دافعها بمقال استئنائي مؤدى عنه بتاريخ 16/06/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2445 بتاريخ 10/03/2021 في الملف عدد 9307/8219/2020 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي بأدائها للمدعي مبلغ (11000 درهم) الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2020 الى متم نونبر 2020 بحساب 1000 درهم شهريا , مع شمول هذا الاداء بالنفاذ المعجل وبتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى , و بإفراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها من المحل الذي هو عبارة عن شقة (محل الحلاقة) الكائن بالطابق السفلي زنقة [العنوان] سطات مع تحميل الطرف المدعى عليها الصائر وبرفض باقي الطلبات .

وحيث تقدمت فتيحة (م.) بواسطة دافعها بمقال اصلاحي بتاريخ 01/07/2022 .

في الشكل:

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

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها مليكة (ل.) تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 27/11/2020 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك المحل التجاري وهو عبارة عن شقة الكائن بالطابق السفلي زنقة [العنوان] سطات والذي تعتمره المدعى عليها على وجه الكراء وتستغله للحلاقة بسومة كرائية قدرها 1000 درهم شهريا وان المدعى عليها امتنعت عن أداء واجبات الكراء منذ شهر يناير 2020 إلى متم أكتوبر 2020 وهي المدة المحددة بالإنذار بالأداء بالاضافة الى المدة اللاحقة وهي شهر نونبر 2020 اي ما مجموعه 11 شهرا وجب فيها مبلغ 11.000,00 درهم وبادرت العارضة إلى توجيه إنذار بالأداء مع الإفراغ للمدعى عليها ومنحها أجلين مدة كل واحد منهما 15 يوما و يتبدئ من تاريخ التوصل بالإنذار إلا أنها لم تف بالتزامها تجاهه رغم مرور مدة الأجلين الممنوحين لها لذلك يلتمس العارض الحكم بأدائها للفائده مبلغ 11.000,00 درهم وذلك عن المدة من فاتح يناير 2020 إلى متم نونبر 2020 بسومة شهرية قدرها 1000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى والمصادقة على الإنذار بالأداء مع الإفراغ المبلغ إلى المدعى عليها بتاريخ 12/10/2020 مع إفراغ المدعى عليها السيدة فتيحة (م.) هي أو من يقوم مقامها للتماطل وذلك من المحل التجاري المذكور مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وارفق المقال ب: صورة طبق الأصل من عقد كراء - نسخة من إنذار بالأداء مع الإفراغ على ظهره نسخة طبق الأصل من محضر تبليغه.

بتاريخ 10/03/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بكون محكمة البداية قضت بإفراغ العارضة من العين المكتراة هي أو من يقوم مقامها وإن إفراغها من العين موضوع النزاع يستوجب بدء فسخ عقد الكراء الذي يجمعها بالطرف المستأنف عليه ، وإن هذا الأخير لم يلتمس فسخ عقد الكراء ، كما أن المحكمة لم تقض بفسخ العقد المذكور و إن قضت بالإفراغ، وان تواجد العارضة بالعين المكتراة لازال له ما يبرره رغم كون ذمتها لازالت عامرة بمستحققات الكراء المحكوم بها ، والحكم المستأنف لما قضى بإفراغها رغم استمرار مفعول عقد الكراء يكون قد جاء

ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يبرر إلغاءه في هذه النقطة ، وبرتت محكمة البداية ما قضت به من إفراغ العارضة من العين المكترة ، بحالة المطل التي "تثبت في حقها" طبقا للمادة 254 من ظ ل ع ، و كما لا يخفى على المحكمة ، فان جائحة فيروس كورونا 19 المستجد ، اكتسحت كل بلدان العالم انطلاقا من أواخر سنة 2019 ، مما أدى الى شل نشاط جميع القطاعات الإنتاجية و الخدماتية بسبب غلق الحدود و فرض حالة الطوارئ ، وإن السلطات العامة المغربية ، اتخذت بدورها قرارا بفرض حالة الطوارئ الصحية بمقتضى المرسوم عدد 292.20.2 وتاريخ 23 مارس 2020 و التي لازالت سارية المفعول الى غاية يومه ، و التي على ضوءها تم تعليق كل الأنشطة التجارية و الخدماتية ، ومن ضمنها محلات الحلاقة ، وذلك في إطار التدابير الاحترازية للحد من انتشار الوباء وان هذه الوضعية لم تستثنى منها العارضة التي وجدت نفسها ، بفعل هذه الإجراءات ، غير قادرة على تسديد واجبات كراء العين موضوع النزاع أو إعالة نفسها ، مما حدا بها إلى الالتحاق بأهلها بالبادية، وإن هذا الأمر يشكل قوة قاهرة وفق منظور المادتين 268 و 269 من ظ ل ع ، وبالتالي فمطل العارضة يبقى مبررا و لا حاجة الى ترتيب أي أثر قانوني عليه، و على الرغم من ذلك ، عملت على تشریف التزاماتها تجاه المستأنف ضده ، ان بادرت الى عرض نصف المبلغ عليه و طلبت منه تقسيط الباقي لكونها عاجزة عن الوفاء بكامل المستحقات لتوقف نشاطها ، الا أنه رفض في محاولة منه لاستغلال ظروف الجائحة قصد إفراغ العارضة ، وهو ما لم يتأتى له في محاولات سابقة . كما انها لازالت على استعداد لأداء المستحقات المترتبة في ذمتها ، بعدما استأنفت جزئيا نشاطها وقضى الحكم المستأنف بتحديد الإكراه البدني في أدنى ما ينص عليه القانون ، وان الدستور المغربي أكد في تصديره على سمو الاتفاقيات الدولية كما صادق عليها المغرب على التشريعات الوطنية ، بل ونص على ملاءمة هذه التشريعات مع ما تتطلبه تلك المصادقة وان المغرب صادق بتاريخ 27 مارس 1979 (ظهر 1-74-4 ج ر عدد 3525 بتاريخ 21 ماي 1980 على العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية لسنة 1966 كما تنص المادة 11 من العهد المذكور، ملتزمة الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتحديد مدة الإكراه البدني والحكم تصديا بشأنهما برفض الطلب مع تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر.

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم

وبجلسة 19/01/2022 ادلت المستأنفة بواسطة دافعها بمذكرة مرفقة بوثيقة تضمنت محضر رفض عرض عيني.

وبجلسة 07/07/2022 ادلت المستأنفة بواسطة دافعها بمقال اصلاحي تعرض من خلاله انها رجعت شهادة التسليم المتعلقة بالمستأنف عليه بملاحظة انه توفي وهو ما يستدعي اصلاح المسطرة بتوجيه الاستئناف ضد ورثته ، وان العارضة لا تعرف من ورثة الهالك الابنته المسماة مليكة، ملتزمة الاشهاد لها بمقالها الاصلاحي والحكم وفق ما جاء بالمقال الاستئنافي.

وبجلسة 08/12/2022 ادلت المستأنف عليها بواسطة دافعها بمذكرة جوابية تعرض من خلالها انه بالرجوع إلى الأسباب المستند عليها من طرف المستأنفة في استئناف الحكم الابتدائي يتضح بكون غايتها المماثلة والتسويق فقط دون ارتكازها على أسباب جدية وإن توقفها عن أداء واجبات الكراء هي حقيقة ثابتة استنادا إلى توصلها بإنذار من أجل أداء واجبات الكراء المتخلدة في ذمتها عن الفترة الممتدة من 01/01/2020 إلى متم نونبر 2020 وعدم استجابتها لمضمونه بالرغم من انصرام الأجل القانوني المحدد فيه وإن تفشي جائحة كورونا لم يكن مبررا لتحلل المستأنفة من التزامها بشأن أداء واجبات الكراء وإن العرض العيني لواجبات الكراء عن فترة محددة ولم يكن شاملا لجميع واجبات الكراء موضوع الإنذار المتوصل به من طرف المستأنفة وإن التماطل ثابت في حق المستأنفة استنادا للوثائق المدلى بها من طرف مورث العارضين ابتدائيا وإن المستأنفة واقتناعا منها بإخلالها بالتزاماتها الناتجة عن عقد الكراء بادرت إلى إفراغ المحل

تلقائيا وقبل صدور قرار هذه المحكمة بشأن طعنها بالاستئناف، ملتزمة رد الاستئناف لعدم ارتكازه على اساس سليم والحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب.

وحيث أدرج الملف بجلسة 8/12/2022 حضر الاستاذ (ش.) وادلى بمذكرة جوابية، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 01/12/2022 وتم تمديدها لجلسة 15/12/2022

حيث نعت الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب لما قضى بافراجها من المحل موضوع الدعوى دون التصريح بفسخ عقد الكراء الذي ظل مستمرا.

لكن حيث انه وخلاف ما تمسكت به الطاعنة فان المادة 27 من قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي نصت في فقرتها الاولى على انه " اذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الانذار قضت وفق طلب المكري الرامي الى المصادقة على الانذار وافراج المكثري والا قضت برفض الطلب .

وحيث انه ومادام ان المستأنف عليه بعث للمستأنفة انذارا باداء واجبات الكراء المترتبة في ذمتها ومنحها اجل 15 يوما من اجل الاداء تحت طائلة الافراج طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 26 من القانون اعلاه، فإن طلب الافراج يكون مبررا بعد مراقبة المحكمة لشكليات الانذار ولا مجال للتمسك بفسخ العقد مادام ان مقتضيات الفسخ منظمة في اطار القواعد العامة والحال ان القانون الواجب التطبيق هو قانون 16-49 الذي لم ينص على الفسخ الا في اطار دعوى معاينة الشرط الفاسخ المنصوص عليه في المادة 33 من ذات القانون مما يجعل ما تمسكت به الطاعنة على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من توقف عن الاداء بسبب جائحة كورونا فانه لئن كانت حالة الطوارئ الصحية وما صاحبها من اغلاق شامل للمحلات التجارية والتي فرضتها السلطات المحكومية للحد من انتشار وباء كوفيد تنفي المطل على المدين باعتبارها تدخل في اطار الغير المقبول المنصوص عليه في الفصل 254 من ق ل ع فان ذلك يكون رهيب ان يكون التوقف عن الاداء خلال مدة الاغلاق الممتدة من 24/3/2020 الى 28/7/2020 والحال ان الطاعنة توقفت عن اداء واجبات الكراء منذ يناير 2020 الى اكتوبر 2020 اي ان المدة الممتدة من يناير الى مارس 2020 وكذا المدة الممتدة من غشت الى اكتوبر 2020 كانت خارج فترة الاغلاق وبالتالي لا تنفي المطل عنها من تمة يكون ما تمسكت به على غير اساس.

وحيث يتعين استنادا على ما سبق رد الاستئناف لعدم قيام اسبابه على اساس وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

و في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر