

Bail commercial : Rejet de l'exception de force majeure pour justifier le non-paiement de loyers échus après la période de confinement sanitaire (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64548	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4713
Date de décision 20221026	N° de dossier 2022/8206/2775	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de l'exception de force majeure, Période de non-paiement, Pandémie de COVID-19, Obligation de paiement du loyer, Force majeure, Eviction, État d'urgence sanitaire, Confirmation du jugement, Confinement sanitaire, Bail commercial	
Base légale		Source 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, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la force majeure invoquée par le preneur. Le tribunal de commerce avait ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. En appel, ce dernier soutenait que l'inexécution de son obligation de paiement était justifiée par la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, constituant un cas de force majeure exonératoire. La cour écarte ce moyen en relevant que la période des impayés litigieux était postérieure à celle des mesures de fermeture administrative des commerces. Elle retient que les conditions de la force majeure, définies par l'article 269 du code des obligations et des contrats comme un événement imprévisible rendant l'exécution de l'obligation impossible, n'étaient dès lors pas réunies. Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle des bailleurs, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, faute de preuve de leur règlement. Le jugement est par conséquent confirmé et la condamnation étendue aux nouvelles échéances impayées.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (.I. H. P) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 12/05/2022 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3062 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/03/2022 في الملف عدد 1347/8219/2022 القاضي بادائها مبلغ 30000 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من بداية شهر أكتوبر 2021 إلى غاية شهر يناير 2022 مع النفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وبإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء، وبتحميلها الصائر.

في الشكل:

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 27/04/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدمت بمقالها بتاريخ 12/05/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وحيث ان الطلب الإضافي قدم مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدين ياسين (م.) وسناء (م.) تقدا بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا من خلاله أنهما يكريان للمستأنفة محلا تجاريا يتواجد بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء، بسومة شهرية قدرها 7500 درهم شاملة لواجب النظافة، بمقتضى عقد كراء، الا انها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من أكتوبر 2021 إلى حدود غاية يناير 2022، مما تخلد معه بذمتها مبلغ 30000 درهم وانهما وجها لها انذارا، توصلت به بتاريخ 10/01/2022 بواسطة مفوض قضائي ومنحاهما اجل 15 يوما من تاريخ التوصل دون جدوى، لذلك يلتزمان الحكم بأداء المستأنفة مبلغ الكراء قدره 30000 درهم كواجب كراء عن المدة من أكتوبر 2021 إلى غاية يناير 2022، والحكم بإفراغ المستأنفة من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنفة الصائر، وارفقا مقالهما بأصل من إنذار ومحضر تبليغه وصورة طبق الأصل من عقد الكراء.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن شركة (.I. H. P) للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة حول الوصف القانوني للحكم: فان المحكمة اخطأت في تطبيق القانون ذلك بعدم الاشارة الى شهادة التسليم وأن عبارة رغم التوصل حرمتها حق من حقوق الدفاع وذلك لتتمكن من الطعن في شهادة التسليم ولتبيين من الشخص الذي تسلم الاستدعاء هل هو مؤهل قانونا لذلك أم لا، وأن وصف الحكم بكونه غيابيا لم يبين هل المستأنفة تخلفت او حضرت وفي حالة حضورها من حضر ومن قام بتسليم الاستدعاء وفي حالة تخلفها ووصف الحكم بكونه غيابيا هل رفض الطلب ام وجد المحل مغلقا، وما هي الاجراءات القانونية التي سلكها الحكم وهل به التبليغ بالبريد المضمون ومسطرة القيم وذلك لتتأكد محكمة الاستئناف في الوصف القانوني للحكم هل هو غيابي او غيابي بوكيل، وأن المحكمة ضيعت درجة من درجات التقاضي ويتعين بعد التصدي الى ذلك بارجاع الحكم للمحكمة المصدرة له لثبث فيه طبقا للقانون.

حول القوة القاهرة بخصوص واقعة أداء الكراء: فإن العديد من الشركات والتجار أغلقت محلاتهم استجابة لقرار اغلاق المحلات بموجب قانون حالة الطوارئ الصحية ، و أن المكترية في ظل ظروف هذه الجائحة لم تتمكن من أداء واجبات الكراء وبالتالي تعتبر هذه الواجبات بمثابة دين في ذمة المكترى لا يمكن التحلل منه بأي وجه من الأوجه وبالرجوع إلى مقتضيات المادة 268 من قانون الالتزامات والعقود فإنه ينص على أنه " لامحل لأي تعويض إذا أثبت المدين أن عدم الوفاء بالالتزام أو التأخير فيه ناشىء عن سبب لا يمكن ان يعزى إليه كالقوة القاهرة أو الحادث الفجائي او مطل الدائن". وأن المادة 269 من نفس القانون أعلاه عرفت القوة القاهرة: "كل أمر لا يستطيع الإنسان أن يتوقعه، كالظواهر الطبيعية (الفيضانات والجفاف، والعواصف والحرائق والجراد) وغارات العدو وفعل السلطة، ويكون من شأنه أن يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا ولا يعتبر من قبيل القوة القاهرة الأمر الذي كان من الممكن دفعه، ما لم يقم المدين الدليل على أنه بذل كل العناية لدرته عن نفسه وكذلك لا يعتبر من قبيل القوة القاهرة السبب الذي ينتج عن خطأ سابق للمدين" ومعنى هذا أن المشرع ساوى في الفصل 268 بين مطل المدين في تنفيذ الإلتزام وبين القوة القاهرة والحادث الفجائي من حيث الآثار المترتبة عنهما في إعفاء المدين من مطالبته بالتعويض نتيجة عدم وفائه بالتزامه او التأخير فيه وعلى ذلك فإنه إذا أصبح التنفيذ العيني للإلتزام مستحيلا على المدين، فالأصل أنه ينسب ذلك إلى خطأ يفترض وقوعه منه، وألزم بتعويض الدائن عن عدم الوفاء او عدم التأخير فيه حسب الأحوال مالم يسقط قرينة سبب أجنبي لابد له فيه كحدوث القوة القاهرة أو الحادث الفجائي او مطل الدائن وعلى ضوء هذا الوضع الذي يفرضه انتشار فيروس كورونا على الوضع الاقتصادي يتطابق ومفهوم وشروط القوة القاهرة من خلال قرارات السلطة بإغلاق العديد من المحلات وتوقف العديد من المهن، وانها توقفت مهنتها المتمثلة في طباعة الكتب والأوراق والملفات وبالتالي فالقوة القاهرة شكلت لها فعلا اجنبيا جعلها تتوقف عن الأداء وهي حدث خارج عن إرادتها لم تستطع توقعه ولم تتمكن من دفعه ، وانها ادت المبالغ الكرائية المتخلدة بذمتها عن فترة كوفيد 19 ، وأن حسن النية ثابت بالأداء و ثابت كذلك بعدم تفعيلها لمقتضيات الفصل 652 من قانون الالتزامات والعقود حول طلب انقاص الوجيبة الكرائية. ومن شان إفراغها تشريد العديد من العمال وبالتالي حرمان أسرهم وأطفالهم من مورد عيشهم وحرمان الاقتصاد الوطني المساهمات الضريبية واداء صندوق الضمان الاجتماعي والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الافراغ وبعد التصدي برفض الطلب بهذا الخصوص وتأبيده في الباقي وتحميل المستأنف عليهما الصائر، وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف، طي التبليغ، نسخة لوصل اداء الوجيبة الكرائية.

وبناء على المذكرة الجوابية مع الطلب الاضافي المؤدى عنه الصائر القضائي والمدلى به من طرف نائب المستأنف عليهما بجلسة 27/07/2022 جاء فيهما انه بخصوص الوصف القانوني للحكم فمحكمة الدرجة الأولى قد وصفت الحكم المستأنف، بكونه غيايبا نظرا لكون شهادة التسليم الموضوعة بالملف تؤكد التوصل عن طريق الغير، و أن المستأنف لم يحضر بالجلسة المبرمة، لا بل وأكثر من ذلك، فهو لم يدل بأي مذكرة أو حتى ملتمس كتابي يفيد حضوره نظرا لكون المسطرة كتابية، مما يجعل وصف محكمة الدرجة الأولى صحيحا وأنه ومسايرة لمزاعم المستأنف، فالعبرة بالوصف القانوني للحكم لا الوصف القضائي، وأن تجاوز المحكمة عن الإشارة إلى شواهد التسليم أو خطئها في وصف الحكم لا يرتب أي حال من الأحوال بطلان هذا الأخير وان هذا الاتجاه هو ما سارت عليه محكمة النقض في قرارها الصادر بتاريخ 08/01/1987 تحت عدد 5 في ملف عدد 72209 المنشور بمجلة المعيار عدد 15 ص 82 .

وبخصوص القوة القاهرة: فان المستأنف حاول الاختباء وراء ستار جائحة كوفي، 19، في حين أن ذلك بعيد تمام البعد عن المنطق، وذلك أنه ولكن كانت جميع المحلات قد أغلقت استجابة لقرار إغلاق المحلات بموجب قانون حالة الطوارئ الصحية، إلا أن ذلك لم يطل سوى الفترة من مارس 2020 إلى متم يونيو 2020 وأنه اكثر من سنتين قد عادت الأمور إلى نصابها وعاد الجميع إلى ممارسة أنشطتهم بصفة اعتيادية، وأن هذا الواقع معاش ولا يحتاج للاختباء وراء مزاعم غير منطقية للتخلص من المسؤولية.

وبخصوص الطلب الإضافي: فأن المستأنف لم يكتف بالتماطل حول المدة المشار إليها في الحكم، بل وأكثر من ذلك فهو لم يؤد أي واجبات كرائية منذ ذلك الوقت إلى يومه مما تخلد في ذمته واجبات الكراء للأشهر التالية : فبراير، مارس، أبريل، ماي، يونيو، ويوليوز 2022 بما مجموعه 45.000,00 درهم حسب مشاهرة قدرها 7500,00 درهم شهريا والتمسا لاجل ما ذكر تايب الحكم المستأنف، ومن حيث الطلب الإضافي: الحكم على المستأنفة بأدائها مبلغ 45.000,00 درهم المترتب عن الواجبات الكرائية منذ شهر فبراير إلى يوليوز 2022 وشمول القرار بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المستشارفة بجلسة 05/10/2022 جاء فيها ان المستشارفة توقفت عن أداء واجبات الكراء على إثر الحالة الوبائية المتمثلة في انتشار وباء كوفيد 19 وما صاحب ذلك من إجراءات احترازية لمنع تفشي المرض وما أدى من إغلاق المحلات التجارية بناء على قرارات السلطات وأن المستشارفة تستغل محلا يقدم خدمات للزبناء ولشركات أخرى متعلق بالطباعة وهو نشاط يقتضي فتح المحل وفي وجه العموم وأنه وبقرار من السلطات جعل نشاطها مشمولاً بقرار الإغلاق وأن مقتضيات الفصل 652 من قانون الإلتزامات والعقود تنص على ان اعمال السلطات التي تتم وفقا للقانون ويترتب عنها نقصا في انتفاع المستأجر كالأشغال التي تنفذها الإدارات والقرارات التي تصدرها تبيح له أن يطلب حسب الاحوال إما فسخ العقد أو إنقاص سومة الإيجار بشكل يتناسب مع النقص الحاصل, وأن المادة 6 من مرسوم رقم 2.20.292 الصادر بتاريخ 23/03/2020 المتعلق بسن حالة الطوارئ الصحية وإجراءات الإعلان عنها تنص على وقف سريان مفعول جميع الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خلال فترة حالة الطوارئ الصحية وأن هذا المرسوم عرف عدة تمديدات, وأن المستشارفة وإثباتا لحسن نيتها فقد قامت بأداء المبالغ المحكوم بها في الحكم المستشارف, وأن الأداء ثم رغم جميع الظروف العصبية التي مرت منها الشركة وأن المستشارفة مستعدة لأداء المدة اللاحقة والتمست لذلك إلغاء الحكم المستشارف فيما قضى به من إفراغ وبعد التصدي الحكم برفض طلب الإفراغ وتأييده في الباقي و تحميل المستشارف عليهما الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/10/2022 التي بالملف مذكرة تعقيب للاستاذ عز الدين (ب.) وحضر دفاع الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 26/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت المستشارفة أوجه استئنافها وفق المسطر أعلاه.

وحيث إنه بخصوص ما تمسكت به من كون محكمة البداية ضيعت عليها درجة من درجات التقاضي عندما وصفت الحكم بالغيابي بالرغم من اشارتها في الحكم نفسه بكونها تخلفت رغم التوصل , فبالاطلاع على وثائق الملف الابتدائي ومستنداته وشهادة التسليم بجلسة 17/03/2022 ومحضر الجلسة تبين ان المستشارفة تخلفت بالرغم من التوصل بواسطة السيد سعيد (أ.) مستخدم حسب تصريحه ولا يتوفر على خاتم الشركة وطنيته [رقم بطاقة التعريف] مما يجعل الوصف الذي ذهب اليه محكمة البداية صحيحا سيما وان المسطرة كتابية وهو ما يجعل الدفع غير جدي ووجب رده.

وحيث بخصوص تمسكها بكون عدم الأداء هو نتيجة للقوة القاهرة ووباء كورونا , فالثابت من وثائق الملف ومستنداته وملتمس المستشارف عليهما ان المدة المطالب بها هي من أكتوبر 2021 الى متم يناير 2021 في حين ان فترة الحجر بسبب وباء كورونا شملت الفترة من مارس 2020 الى متم يونيو 2020 , مما تبقى معه الفترة المطالب بها لا حقة عن حالة الطوارئ بسبب الوباء ولا دليل على انها ادبت خصوصا بعد رفع حالة الاغلاق الكلي لتبقى تلك المدة مستحقة الأداء و مرتبة للمطل المؤدي للافراغ لا سيما في ظل عودة الأنشطة للاشتغال تدريجيا , كما انه لا مجال للتمسك بالقوة القاهرة على اعتبار ان القوة القاهرة وكما عرفها الفصل 269 من ق ل ع هي كل امر لا يستطيع الانسان ان يتوقعه كالأواهر الطبيعية وغارات العدو وفعل السلطة ويكون من شأنه ان يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا وهو ما لا دليل عليه بالملف مما يجعل الدفع أعلاه مردودة,

الأمر الذي يستتبعه رد طلبها الرامي الى الغاء الحكم المستشارف لانعدام الأساس القانوني المبرر له وتأييد الحكم المستشارف لصوابيته.

وحيث يتعين تحميل المستشارفة صائر استئنافها.

في الطلب الإضافي : حيث التمس المستشارف عليهما السيدان ياسين (م.) وسناء (م.) بواسطة دفاعهما الحكم على المستشارفة بإدائها لفائدتهما واجبات كراء المدة من فاتح شهر فبراير 2022 إلى متم شهر يوليوز 2022 بحسب مشاهرة 7500.00 درهم وجب عنها ما مجموعه 45.000,00 درهم وتحميل المستشارفة الصائر.

و حيث ان الطلب الاضافي هو ناتج عن الطلب الاصلي اعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م.

و حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد اداء المستانفة للواجبات الكرائية المطلوبة مما يبقى معه الطلب مؤسس و يتعين الاستجابة اليه.

وحيث يتعين تحميل المستانفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل:يقبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع: تاييد الحكم المستانف مع إبقاء الصائر على المستانفة .

وفي الطلب الإضافي :بأداء المستانفة للمستانف عليهما مبلغ 45.000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح فبراير 2022

الى متم يوليو 2022 وتحميلها الصائر .