

**Crise sanitaire et bail commercial : le preneur ne peut unilatéralement suspendre le paiement du loyer et doit saisir la justice pour en demander la réduction ou la résiliation (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64321	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4337
<b>Date de décision</b> 20221005	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/2338	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Suspension unilatérale du paiement, Réforme du jugement, Réduction du loyer, Paiement à un tiers, Obligation de paiement, Loyer, Force majeure, Crise sanitaire, Bail commercial, Action en justice, Absence de mandat		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

En matière de bail commercial et des effets de la crise sanitaire, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'exonération du paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en paiement des loyers dus pendant la période de fermeture administrative et pour un mois subséquent, tout en prononçant l'éviction du preneur.

L'appel portait sur la question de savoir si le preneur pouvait unilatéralement suspendre le paiement des loyers en invoquant la force majeure, sans saisir préalablement le juge, et si un paiement fait à un tiers non mandaté était libératoire. La cour retient que l'application des dispositions de l'article 652 du dahir des obligations et des contrats est subordonnée à une demande judiciaire du preneur en résiliation ou en diminution du prix.

Faute pour le preneur d'avoir initié une telle procédure, il reste tenu au paiement des loyers échus durant la fermeture administrative. La cour juge en outre que le paiement du loyer à la mère du bailleur, en l'absence de mandat, n'est pas libératoire.

Le jugement est donc infirmé sur le rejet de la demande en paiement des loyers et confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيدين طارق (ش.) وأحلام (ش.) بواسطة نائبيهما المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/03/2022 يستأنفان بمقتضاه الحكم رقم 2698 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/06/2021 في الملف عد 751/8207/2021 و الذي قضى في المقال الأصلي في الشكل قبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار المتوصل به من المدعى عليها بتاريخ 4/2/2021 وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن تجزئة [العنوان] القنيطرة وفي المقال المقابل بعدم قبوله مع تحميل رافعه المصاريف .

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدين طارق (ش.) وأحلام (ش.) تقدما بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/03/2021 يعرضان من خلاله أنهما يملكان المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] القنيطرة وان المدعى عليها تكتريه منهما بسومة شهرية قدرها 1250 درهم. وأنها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من 2020/4/1 لغاية 2020/12/30 ووجب خلالها مبلغ 11.250 درهم وقد قاما بتوجيه إنذار إليها من أجل الأداء ومنحائها أجد لذلك لكنها توصلت به بصفة شخصية ولم تبادر إلى الأداء مما يكون معه التماطل ثابتا في حقها. لذلك فهما يلتمسان الحكم عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 11.250 درهم والمصادقة على الإنذار الموجه لها وبالتالي الحكم بإفراغها من المحل التجاري المذكور أعلاه هي أو من يقوم مقامها ولو بإذنها، شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر وأرفقا مقالهما بنسخة طبق الأصل لعقد كراء ومحضر تبليغ إنذار .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه والمدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها والتي أجابت من خلالها كونها توقفت عن دفع الأجرة الكرائية طيلة فترة الإغلاق التي دامت 3 أشهر وقد سلمت لوالدة المدعي واجب كراء شهر يوليو 2021 دون أن تسلمها أي وصل وكان ذلك أمام الشاهدة السيدة زهور (ح.) وأمام هذا الرفض اضطرت إلى الاحتفاظ بالواجبات الكرائية إلى حين عودة المدعي الذي يقيم خارج أرض الوطن وأضاف أن حرفتها ساعدت بسبب الجائحة الوبائية ولم تعد ترغب في الاستمرار في علاقة كرائية خاسرة خاصة وأن عقد الكراء بدوره محدد المدة في 3 سنوات انتهت بتاريخ 2021/3/20 وقد بادرت إلى إشعار المالكين بأنها أفرغت المحل من جميع حوائجها توصل به أخوهم السيد كريم (ش.) بتاريخ 2021/3/24 وأكدت أيضا أنها بعد تعذر تنفيذ الأمر القضائي بعرض المبالغ المدين بها لعدم وجود المدعين فقد أودعت جميع المبالغ عن شهور 8 و 9 و 10 و 11 و 12 عن سنة 2020 وشهور او 2 و 3 والتي وجب عنها مبلغ 8750 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بالقنيطرة حساب عدد 10536 مستثنية منها شهر 7 المسلم لوالديتها وكذا شهر 4 و 5 و 6 لأنها غير مستحقة لعدم استفادتها من العين المكتراة وكذلك مبلغ 1250 درهم الذي سبق أن تسلمه المدعيان كتسبيق. لذلك فهي تلتمس الحكم برفض الطلب. وبخصوص المقال المضاد، فقد أوضحت أنها عرضت على الطرف

المدعي مفاتيح المحل بعد إفراغها له وأنه قد تعذر إتمام الفسخ لوجود المدعيين خارج أرض الوطن، ملتزمة بذلك التصريح بانتهاء العلاقة الكرائية بينهم منذ 2021/3/24 وأمرهم بتسليم مفاتيح المحل تحت طائلة اعتبارهم متنازليين عن المطالبة به. وأرفقت مذكرتها بصورة لوصل إيداع، صورة لمحضر تبليغ إشعار وصورة المحضر معاينة مباشرة.

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 المحكمة قضت برفض طلب أداء واجبات الكراء عن المدة من 2020/04/01 الى 2020/06/30 كونها غير مستحقة بالإضافة إلى واجبات كراء شهر يوليوز كون ام العارضين توصلت بها بحضور شاهدة وأن ما انتهت إليه المحكمة بجانب للصواب كون المقتضى القانوني المتمسك به من طرف المحكمة للقول بعدم استحقاق واجبات الكراء عن شهور 06/05/04 من سنة 2020 لا تنطبق على نازلة الحال اذ ان مقتضيات الفصل 652 من ق ل ع تقتضي وجود اعمال او اشغال امرت بها السلطات العامة وفق قرارات قانونية و آن تأثر تلك الاشغال على استغلال المحل وأن الفصل المذكور يتطلب تقديم طلب من اجل المطالبة بإنقاص السومة الكرائية وفق الحد الذي تأثر به النشاط المزاول بالمحل وأن الملف خال من اي وثيقة تثبت أن السلطات العامة أمرت بأي اشغال او اعمال اثرت على النشاط العادي للمحل خصوصا وأن المحكمة لا تحكم بعلمها بل على من له المصلحة في اثاره الدفع إيجابته، ناهيك على أن قرار السلطة العامة بالإغلاق لم يشمل كافة القطاعات، و لم يستجيب له كافة الأشخاص وأن الأهم من ذلك أن الفصل المذكور يتحدث عن الانقاص من الوجيبة الكرائية و ليس ازالته نهائيا بالإضافة الى ان الامر بالانقاص يصدر من طرف القضاء بناء على طلب و لا يتخذ بشكل منفرد من طرف المكترى دون الرجوع الى القضاء الذي خوله القانون سلطة تأويل و تغيير الاتفاقات وأن المستأنف عليها لم تتقدم بأي طلب الى القضاء من اجل المطالبة بإنقاص السومة الكرائية للمحل معزز بالوثائق الضرورية المبررة له وأن عدم صدور أي حكم عن المحكمة يقضي بإنقاص السومة الكرائية للمحل فان المستأنف عليها تبقي ملزمة قانونا بأداء واجبات الكراء عن كافة المدة المطالب بها من طرف العارضين و أن رفض طلب أداء واجبات الكراء عن شهر يوليوز من سنة 2020 غير قانوني أيضا كون منازعة العارضين ومطالبتهم بأداء واجبات الكراء عن شهور 04/05/06 من سنة 2020 تفيد قطعاً عدم توصل العارضين بالسومة الكرائية عن شهر يوليوز من نفس السنة إذ لا يمكن للعارضين المطالبة بالوجيبة الكرائية عن المدة السابقة، لمدة تم التوصل بها خصوصا وأن المستأنف عليها تدعي الأداء لام العارضين دون اثبات ذلك كما أن الأم ليس لها الصفة في التوصل بواجبات الكراء وأن المحكمة حينما قضت برفض طلب العارضين بعبء عدم المنازعة في التوصل بالكراء رغم مطالبة العارضين بالمدة السابقة لشهر يوليوز و الذي تعترف المستأنف عليها بعدم ادائها للعارضين و رغم ان الام ليست طرفا في العلاقة الكرائية كي تنازع في واقعة توصلها بالمبلغ المذكور تكون قد اساءت تطبيق القانون وأن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد ايداع مبالغ الكراء المزعومة من طرفها و أن المحكمة لم تتأكد من واقعة ايداع المبالغ المزعومة قبل الحكم بإعفائها من الاداء اذ بالرجوع الى وثائق الملف فإن المستأنف عليها ادلت بوصول أداء مبلغ 50 درهم كرسوم قضائي و ان الوصل المذكور لم يثبت أداء مبلغ 8750 درهم المذكور بمذكرتها وأن المدة التي تدعي المستأنف عليها انها قامت بإيداعها بصندوق المحكمة و الممتدة من 2020/08/01 الى 2021/03/30 وجب عنها مبلغ 10000 درهم و ليس المبلغ المزعوم من طرف المستأنف عليها وأن المستأنف عليها لم تقم بتسليم المحل للعارضين وفق الشكليات المتفق عليها في عقد الكراء و لا تزال محتفظة بمفاتيح المحل الى يومنا هذا دون أداء واجبات الكراء وأن احتفاظها بمفاتيح المحل يجعل العارضين محقن في المطالبة بواجبات الكراء الى حين تسليمه للعارضين وفق الشكليات المتفق عليها بعقد الكراء وأن تصرفات المستأنف عليها، شكلت ضررا بليغا للعارضين اللذين حرما من استغلال محلها و لم يتوصلا بواجبات الكراء عنه. ، ملتزمين قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب أداء واجبات الكراء و بعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بأدائها للعارضين واجبات كراء المحل عن المدة من 2020/04/01 الى 2020/12/30 وجب خلالها مبلغ 11250 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل لوجود ما يبرره وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميل المستأنف عليها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم المطعون فيه.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 28/09/2022 تخلفت المستأنف عليها رغم إشعارها بتنصيب محام فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2022 /05/10

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعنان اسباب استئنافهما على النحو المسطر اعلاه.

حيث تبين صحة ما عابه الطاعنان على الحكم المستأنف فيما قضى به من خصم لواجبات الكراء عن الشهور ابريل وماي ويونيو من سنة 2020 بعله ان الاغلاق الشامل للمحلات التجارية خلال فترة الحجر الصحي نتيجة تفشي وباء كورونا يعني المكثري من اداء الكراء عن هذه الفترة عملا بمقتضيات الفصل 652 من ق.ل.ع والحال ان تفعيل مقتضيات هذا الفصل تقتضي ان يتقدم المكثري بطلب مستقل من اجل فسخ العقد او انقاص الكراء بشكل يتناسب مع ذلك النقص وهو الامر غير متوافر في نازلة الحال مما يستوجب التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض اداء الكراء عن الشهور ابريل وماي ويونيو 2020 والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها لهذه الواجبات وفق السومة الكرائية المتفق عليها والمحددة في 1250 درهم بمبلغ 3750 درهم.

وحيث انه وبخصوص كراء شهر يوليوز 2020 فإن الملف خال مما يثبت اداء كراء هذا الشهر وان ما علل به الحكم الابتدائي من ان الاداء تم لفائدة والدة الطاعنان بحضور الشاهدة زهور (ح.) يبقى مجانيا للصواب على اعتبار ان والدة المستأنفان لا صفة لها في قبض الكراء في غياب اثبات توكيلها عنهما لهذا الغرض كما انه لم يتم الاستماع للشاهدة المذكورة مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب اداء الكراء عن شهر يوليوز 2020 والحكم من جديد وفق الطلب.

وحيث انه من جهة اخرى وبخصوص واقعة ايداع كراء مبلغ 8750 درهم عن الشهور من غشت 2020 الى 30/12/2020 فإن الثابت من وثائق الملف ان المستأنف عليها قامت بعرض مبلغ 8750 بتاريخ 29/3/2021 والذي بعد تعذر ثم ايداعه بصندوق المحكمة في اطار ملف تنفيذي رقم 2681/6201/2021 وفي غياب ادلاء الطرف الطاعن بشهادة من مكتب الحسابات تفيد عدم ايداع المبلغ المذكور بالحساب بنفس التاريخ يبقى الدفع المثار مردودا.

حيث انه يتعين تبعا لما ذكر التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب اداء الكراء والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها للمستأنفين مبلغ 5000 درهم عن شهور ابريل وماي ويونيو ويوليوز 2020 وتأبيده في الباقي .

حيث انه يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب اداء واجبات الكراء والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها مبلغ 5000 درهم عن الشهور من ابريل الى يوليوز 2020 وتأبيده في الباقي وتحميلها الصائر.