

Défaut de paiement des loyers commerciaux : la pandémie de Covid-19 ne constitue pas un cas de force majeure exonérant le preneur de son obligation (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60693	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2454
Date de décision 20230406	N° de dossier 2023/8206/374	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Force majeure, Expulsion, État d'urgence sanitaire, Demande additionnelle en appel, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la résiliation pour défaut de paiement des loyers dans le contexte de la crise sanitaire. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers. L'appelant soutenait que la crise sanitaire constituait un cas de force majeure exonératoire et que son offre de règlement des arriérés devait faire échec à la demande d'expulsion. La cour écarte ce moyen en retenant que la pandémie ne constitue pas en soi une cause d'exonération de l'obligation de paiement des loyers. Elle relève en outre que la période des impayés visée par la sommation initiale n'était pas couverte par les mesures de fermeture administrative totale. Dès lors, la cour considère que la simple offre de paiement postérieure à la constatation du défaut ne suffit pas à purger le manquement du preneur et à neutraliser les effets de la mise en demeure. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation et l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدمت شركة ب.ب. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/10/2022 في الملف عدد 3003/8207/2021 القاضي بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 21.780,0 درهم متبقى واجب كراء المدة الممتدة من شتنبر 2020 إلى يونيو 2022 مع النفاذ المعجل ومبلغ 2.000 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الإنذار المبلغ إليها بتاريخ 15/07/2021 وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تمارة هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها وتحميلها الصائر في حدود المحكوم به ورفض الباقي في شقه المتعلق بالإفراغ. وحيث تقدم لحسن (أ.) بواسطة نائبه بطلب إضافي مؤدى عنه بتاريخ 22/02/2023. في الشكل : حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من أجل وصفة وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا. وحيث قدم الطلب الإضافي وفق صيغته القانونية، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه لحسن (أ.) تقدم بواسطة نائبه بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أن المدعى عليها تعتمر منه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] تمارة على وجه الكراء بمشاهدة قدرها 1.980,00 درهم، توفقت عن أدائها طيلة المدة الممتدة من شتنبر 2020 إلى يوليوز 2021 وأنه وجه إليها على إثر ذلك إنذارا توصلت به في شخص ممثلها القانوني مانحا إياها بموجبه أجلين للأداء والإفراغ، ملتصا بالحكم بأدائها لفائدته مبلغ 25.740,00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 3.000,00 درهم وفسخ العلاقة الكرائية القائمة بينه وبينها في شخص ممثلها القانوني مصطفى (ي.) وإفراغه من المحل المدعى فيه هي أو من يقوم مقامها ولو بإذنها، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى والصائر على عاتقها. مرفقا مقاله بصورة شمسية لعقد كراء ونسخة انذار ومحضر تبليغ وجواب على انذار. وبعد المدعى عليها بعدم الإختصاص النوعي للمحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب، واداء النيابة العامة بمستنجاتها ، صدر بتاريخ 23/11/2021 حكم عارض قضي بعدم قبول الدفع وان المحكمة مختصة نوعيا للبت في الدعوى ، أيد استئنافيا بموجب القرار عدد 1533 الصادر بتاريخ 28/03/2022 في الملف رقم 1423/8227/2022 وبعد الإحالة ادلى المدعي بواسطة دفاعه بمقال اضافي مؤدى عنه التمس من خلاله الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته مبلغ 17.820,00 درهما عن واجب كراء المدة اللاحقة المتخذة بذمتها الممتدة من اكتوبر 2021 إلى يونيو 2022 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بنفس الجلسة والتي دفعت من خلالها بأنها بادرت إلى أداء الواجبات الكرائية المطالب بها بدليل وصل الإيداع المستدل به، وان المدعي لم يلحقه أي ضرر باعتبار ظروف جائحة كورونا الخارجة عن إدراتها وكذا الظروف الشخصية التي مر منها ممثلها القانوني (وفاة والده) ومرضه بكورونا وغيرها من الظروف القاهرة التي حالت دون أداء الكراء في وقته، وبالتالي فالإغلاق الكلي الذي تسببت فيه جائحة كورونا وتداعياته وتوقف العمل بالمحاكم وتعليق الآجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية يعد سببا معقولا لنفي التماطل عن المدين اذا تاخر عن تنفيذ التزاماته وهو ما سار عليه الاجتهاد القضائي والفصل 652 من قانون الالتزامات والعقود ، الظرف الذي يعطي للمحكمة السلطة في تقدير الوقائع بتعليق أداء الواجبات الكرائية حال المطالبة بها من طرف المكري بعد إنذار المكثري كون التوقف كان خارج عن الإرادة بفعل التدابير الاستثنائية، وأمام أدائها لجميع الواجبات الكرائية التي بذمتها فلا مبرر للإفراغ من اجل التماطل، ملتصا بالحكم برفض الطلب. وبعد تبادل الأطراف لباقي المذكرات صدر بتاريخ 04/10/2022 الحكم موضوع الطعن بالإستئناف أسباب الاستئناف حيث تنعى الطاعنة على الحكم مجانيته للصواب فيما قضى به من إفراغها بسبب التماطل، ذلك أن هناك ظروف قاهرة ادت بها إلى التخلف عن أداء بعض الشهور التي تزامنت مع جائحة كورونا والتي أغلقت فيها المحل التجاري، وهي مستعدة لأداء باقي الواجبات الكرائية، ملتصا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما يخص الإفراغ وبعد التصدي بالحكم برفض طلب الإفراغ وتحميل المستأنف عليه كافة المصاريف. وبجلسة 23/02/2023 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مع طلب إضافي مؤدى عنه جاء في جوابها أن ما نعته الطاعنة على الحكم لا يرقى إلى درجة الاعتبار ، ذلك أنه من جهة فإن المقال الاستئنافي وجه من طرف شركة ب.ب. والحال أن الحكم الابتدائي صدر في مواجهة ب.ب.، مما يكون معه الاستئناف وجه ممن ليس له الصفة ويتعين التصريح بعدم قبوله. وفي الموضوع، فان التماطل

ثابت في حق المستأنفة التي لم تدل بما يفيد براءة ذمتها من الواجبات الكرائية المطلوبة، وبالتالي يبقى الحكم المستأنف مصادف للصواب ويتعين تأييده. وفي الطلب الإضافي، فانه خلال المدة اللاحقة تخلذ بذمة المستأنفة واجبات لاحقة عن تلك الواردة بالحكم المستأنف والممتدة من يوليوز 2022 إلى فبراير 2023 وجب فيها مبلغ 15.840 درهما، مما يتعين معه الحكم عليها بأدائه لفائدتها. وحيث أدرج الملف بجلسة 16/03/2023 تخلف خلالها دفاع المستأنفة رغم التوصل، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 06/04/2023. محكمة الاستئناف بخصوص الاستئناف. حيث تتمسك الطاعنة بأن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به من إفراغ بسبب التماطل، لأن توقفها عن أداء بعض الشهور راجع لظروف قاهرة، إذ أنها تزامنت مع جائحة كورونا التي أغلقت فيها المحل التجاري، وأنها مستعدة لأداء باقي الواجبات الكرائية. وحيث إن الثابت من الإنذار الموجه للطاعنة أنه يتعلق بواجبات الكراء عن المدة الممتدة من شتنبر 2020 لغاية يوليوز 2021، وهي المدة التي لم تكن مشمولة بالاعلاق الكلي للمحلات نتيجة سن حالة الطوارئ الصحية استنادا للمرسوم رقم 2.20.293 الصادر بتاريخ 24/03/2020، فضلا عن أن جائحة كورونا لا تعد مبررا للإعفاء من أداء الواجبات المذكورة، وأن ابداء استعدادها لأداء باقي الواجبات لا ينفي عنها التماطل، مما تبقى معه الدفع المثار من طرفها غير منتجة ويتعين استبعادها والتصريح تبعا لذلك برد استئنافها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه. بخصوص الطلب الإضافي : حيث التمسست المستأنف عليها بالحكم لها بالواجبات اللاحقة للمدة المحكوم بها والممتدة من يوليوز 2022 لغاية فبراير 2023 وجب فيها مبلغ 15.840 درهما. وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد أداء المستأنفة للواجبات المذكورة، مما يتعين معه الاستجابة للطلب المتعلق بها. وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف والطلب الإضافي. في الموضوع : برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه. وفي الطلب الإضافي : بأداء شركة ب.ب. لفائدة لحسن (ا.) مبلغ 15.840 درهما الذي يمثل الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من يوليوز 2022 لغاية فبراير 2023 وتحميلها الصائر.