

Force majeure : La pandémie de Covid-19 ne constitue pas un cas de force majeure exonérant le locataire du paiement des loyers en l'absence d'impossibilité absolue d'exécution (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63366	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4332
Date de décision 20230705	N° de dossier 2021/8206/6204	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Force majeure, Civil		Mots clés Pandémie de COVID-19, Obligation de paiement, Loyer, Impossibilité absolue d'exécution, Force majeure, Fermeture administrative, Exonération de responsabilité, Confirmation du jugement, Bail commercial, Acte du prince	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au paiement de loyers commerciaux durant la période de confinement sanitaire, la cour d'appel de commerce examine la qualification de force majeure invoquée par le preneur. Le tribunal de commerce avait condamné ce dernier au paiement des loyers échus, ce qu'il contestait en soutenant que la fermeture administrative de son local l'exonérait de son obligation. La cour retient que si la période de confinement constitue un motif légitime au sens de l'article 254 du code des obligations et des contrats faisant obstacle à la mise en demeure du débiteur, elle ne saurait être qualifiée de force majeure au sens de l'article 269 du même code. Elle relève en effet que si la pandémie et les mesures administratives qui en ont découlé remplissent les conditions d'imprévisibilité et de fait du prince, la troisième condition, tenant à l'impossibilité absolue d'exécuter l'obligation de paiement, n'est pas caractérisée. L'obligation de payer les loyers subsiste donc pour l'ensemble de la période litigieuse, y compris celle postérieure au confinement, faute pour le preneur de justifier d'une impossibilité d'exploiter. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد احمد (ا.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 10/11/2021 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2941 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 30/06/2021 في الملف عدد 3251/8207/2020 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليهم واجبات الكراء عن المدة من يناير 2020 الى 26/11/2020 وقدرها 11.700,00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 500 درهم وشمول الحكم بالنفاز المعجل بخصوص واجبات الكراء جزئيا وذلك في حدود مبلغ 9100 درهم، وتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في حدها الأدنى، وتحمله مصاريف الدعوى ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات.

في الشكل: حيث لا دليل على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن الذي تقدم بمقاله بتاريخ 10/11/2021 وفق الشروط المتطلبة قانونا مما يستدعي قبوله .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان ورثة محمد (ك.) تقدموا بواسطة محاميهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله بأن المستأنف كان يكتري من مورثهم المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 1300 درهم توقف عن أدائها عن المدة من أكتوبر 2019 الى متم يونيو 2020 رغم توصله بإنذار من اجل الأداء، والتمسوا لأجل ذلك الحكم على المستأنف بأدائه لهم واجبات كراء المدة من أكتوبر 2019 الى متم أكتوبر 2020 وقدرها 16.900 درهم وتعويض عن التماطل قدره 6000 درهم وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى وشمول الحكم بالنفاز المعجل وتحمله الصائر.

وارفق المقال بمحضر تبليغ انذار ، طلب تبليغ انذار، نسخة قرار استئنافي.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المستأنف بواسطة نائبه جاء فيها بأنه عرض على الطرف المستأنف عليه واجبات كراء المدة من أكتوبر الى دجنبر وان حالة الحجر الصحي التي عرفتھا البلاد ألزمتها بإغلاق المحل المكترى وعدم استغلاله، ملتصقا برفض طلب أداء واجبات كراء المدة من أكتوبر الى دجنبر 2019 واستعداده لأداء واجب كراء شهري يناير وفبراير 2020 واعفائه من واجبات كراء المدة من شهر مارس 2020 الى افراغه بتاريخ 05/11/2020 تنفيذاً لحكم افراغ للاحتياج ورفض طلب التعويض.

وارفق المذكرة بصورة محضر قبول عرض عيني، صورة اعلان افراغ بواسطة القوة العمومية.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها المستأنف عليهم وجاء فيها بأنهم يسقطون من طلبهم واجبات كراء المدة من أكتوبر 2019 الى دجنبر من نفس السنة ويؤكدون طلبهم عن المدة اللاحقة كما ان طلب الاعفاء من أداء مقابل الكراء عنها لا أساس له خاصة مع استئناف الحياة الاقتصادية بعد رفع الحجر الصحي، ملتصقين بالحكم على المستأنف بأدائه لهم واجبات كراء المدة من فاتح يناير 2020 الى تاريخ 26/11/2020 وقدرها 14.300 درهم.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المطعون فيه بالاستئناف من طرف الطاعن .

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن أن الحكم المستأنف غير مصادف للصواب فيما قضى به من اداء لجميع الشهور التي طلبها المستأنف عليهم رغم ان هناك فترة تم فيها اغلاق المحل بسبب الوباء، وأن هذه الحالة تدخل في خانة الظروف القاهرة التي لا بد له فيها الاغلاق خاصة وان هناك قرار السلطات بالاغلاق .

والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف جزئيا وبعد التصدي الحكم بعدم احقية المستأنف عليهم في الواجبات الكرائية في فترة اغلاق المحل وتحميل المستأنف عليهم كافة المصاريف.

وادلى بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 14/06/2023 فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 05/07/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن في أوجه استئنائه وفق المسطر أعلاه .

وحيث انه بخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم احقية المطعون ضده في الواجبات التي على عاتقه بفعل الاغلاق الكلي نتيجة القرار الحكومي للقوة القاهرة على اثر تفشي وباء كورونا فانه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق كلي ينفي المظل عن المدين خلال فترة الاغلاق لوجود عذر مقبول وفق المنصوص عليه في الفصل 254 من ق ل ع , فان ذلك لا يمكن ان نعتبره قوة القاهرة , على اعتبار ان القوة القاهرة وكما عرفها الفصل 269 من ق ل ع هي كل امر لا يستطيع الانسان ان يتوقعه كالظواهر الطبيعية وغارات العدو وفعل السلطة ويكون من شأنه ان يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا , وانه وان كان تفشي الوباء امرا لا يستطيع الانسان توقعه وان كانت الإجراءات المتخذة من طرف السلطات على اثر الجائحة تدخل في نطاق فعل السلطة فان الشرط الثالث المنصوص عليه في الفصل 269 أعلاه وهو استحالة التنفيذ استحالة مطلقة غير متوفر في النازلة , ومما تبقى معه الفترة المطالب بها (من فاتح مارس 2020 الى شهر يوليوز من نفس السنة) دينا في الذمة , وان الفترة اللاحقة الغير المؤداة بعد رفع حالة الاغلاق الكلي الى غاية نونبر 2020 مستحقة الأداء لا سيما في ظل عودة الأنشطة للاشتغال تدريجيا , وعدم ادلاء المستأنف بما يفيد الاغلاق خلال تلك الفترة ولا ما يفيد عدم اشتغاله بسبب ذلك , مما يكون ما اثير بهذا الشأن غير ذي اثر ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف لصوابيته وتحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا و غيابيا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف .