

**La fermeture administrative d'un local commercial en raison de la crise sanitaire ne constitue pas un cas de force majeure exonérant le preneur de son obligation de paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64564	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4738
<b>Date de décision</b> 20221027	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/6154	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Réformation du jugement, Obligation de paiement, Loyer, Impossibilité d'exécution de l'obligation, Force majeure, Fermeture administrative, Fait du prince, Crise sanitaire, Covid-19, Bail commercial, Absence d'exonération	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au paiement des loyers commerciaux durant la période de fermeture administrative liée à la crise sanitaire, la cour d'appel de commerce opère une distinction fondamentale entre la demeure du débiteur et la force majeure. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en paiement du bailleur, considérant que le preneur était exonéré de son obligation en raison de la fermeture de son activité. La question soumise à la cour était de savoir si le fait du prince, matérialisé par la décision de fermeture, constituait une simple cause justifiant le retard de paiement ou un cas de force majeure éteignant la dette. La cour retient que si la fermeture administrative constitue une cause acceptable au sens de l'article 254 du dahir des obligations et des contrats qui écarte la demeure du débiteur, elle ne remplit pas les conditions de la force majeure définies à l'article 269 du même code. Elle souligne que pour constituer une force majeure, l'événement doit rendre l'exécution de l'obligation impossible, et non seulement plus onéreuse ou difficile. Or, si l'exploitation des lieux était devenue impossible, l'obligation de paiement, étant une obligation pécuniaire, ne l'était pas. Par conséquent, la cour infirme le jugement et condamne le preneur au paiement des loyers dus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ميشال (م.) ومن معه بواسطة نائبيهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 29/11/2021 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 2722 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/06/2021 في الملف عدد 1165/8207/2021 والقاضي برفض الطلب وبتحميل الطرف المدعي الصائر.

في الشكل:

حيث ان الحكم المستأنف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفين تقدموا بواسطة نائبيهم بتاريخ 31/03/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أنهم يكرون للمدعى عليها العقار ذي الرسم العقاري عدد R/6270 والذي من مشتملاته قاعة سينما (م.) وانها توقفت عن أداء واجبات الكراء وواجبات ضريبة النظافة رغم انذارها بذلك، ملتجئين لاجل ذلك الحكم عليها بادائها لهم مبلغ 93.000 درهم عن واجبات كراء المدة من 2020/01/01 الى غاية 01/03/2021، ومبلغ 32.600 درهم عن رسم الخدمات الجماعية عن 53 شهرا السابقة، ومبلغ 20.000 درهم كتعويض عن التماطل، الكل مع النفاذ المعجل ، وبإفراغها من قاعة سينما (م.) الكائنة بعمارة [العنوان] بالرباط ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وتحميلها صائر الدعوى. مرفقا مقاله بشهادة ملكية ومقال ومحضر تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها والتي تعرض فيها انها قامت بأداء واجبات كراء المدة من 01/01/2020 الى متم مارس 2020 بعد ان رفض الطرف المدعي عرضها، اما بخصوص واجبات الكراء اللاحقة عن هذه المدة فقد صادف صدور امر عن السلطات العمومية بتطبيق مقتضيات الحجر الصحي والتي كانت منها اغلاق دور السينما والتي مازالت سارية المفعول الى غاية اليوم وهو بذلك من فعل السلطة التي تعتبر قوة قاهرة وبه تكون غير ملزمة بأداء الواجبات الكرائية، وبخصوص ضريبة النظافة فان الملف خال مما يفيد التزام المدعى عليها بادائها، ملتجسا لاجل ذلك الحكم برفض الطلب. مرفقة مذكرتها بمجموعة من الوثائق

وبناء على المذكرة التأكيدية للطرف المدعي والتي اكد من خلالها سابق كتاباته.

و بتاريخ 15/06/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون انه وبخصوص الفصل 652 من ق ل ع ل الذي اسس الحكم المستأنف مقتضياته عليه ان فاعمال الادارة العامة التي تتم وفقا لما يقضي به القانون ، و التي يترتب عنها نقص كبير في انتفاع المكثري كالأشغال التي تنفذها الإدارة و القرارات التي تصدرها ، يتيح له أن يطلب حسب الأحوال إما فسخ العقد أو إنقاصا في الكراء متناسبا مع ذلك النقص ، ويجوز أن يترتب على المكثري التعويض عنها إذا كانت ناتحة بسبب فعل أو خطأ يعزى إليه، وكل ذلك ما لم يتفق الطرفان على خلافه وانه عند استقراء هذه المعطيات يتضح أن أعمال الإدارة التي يترتب عنها نقص كبير في انتفاع المكثري تتيح له أن يطلب أحد أمرين فسخ العقد أو إنقاص في الكراء وان

المستأنف عليها وعلى فرض أن قرار السلطات فرض عدم استفادتهما العقار المكترى فإنها – بالإضافة إلى أنها ظلت محتلة للأمكنة – لم تلجأ إلى أي من الخيارين المحددين في الفصل المذكور ، فهي لم تطلب فسخ العقد، ولم تطلب الإنقاص سواء بمقال مضاد أو بمقال أصلي، لتكون المحكمة قد خرقتة عندما قالت أن عدم أداء الكراء عن الفترة من 2020/04/01 إلى متم مارس 2021 كان بسبب خارج إرادة المكترية و هو بالاستجابة لطلب إنقاصها كليا، دون أن يوجد هذا الطلب وان الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ينص على "يتعين على المحكمة أن تبت في حدود طلبات الأطراف ، لا يسوغ لها أن تغير تلقائيا موضوع أو بسبب هذه الطلبات ، و تبت دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ولو لم يطلب الأطراف ذلك بصفة صريحة وانه بالرجوع لكتابات المستأنف عليها في هذه النازلة ، نجد مذكرتهما الجوابية المؤرخة في 2021/05/10 لا تتضمن أي طلب مضاد، بل أن ملتصقاتها تنحصر في نفي التماطل المبرر للإفراغ وانه في نفس المذكرة الجوابية إعتدت المكترية بحكمين صادرين عن محكمتي أكادير و مكناس، و رغم أنما ابتدائيين ولا يوجد ما يثبت نهائيتها ، و يتبين أنهما لم يربطوا الأداء بفترة الطوارئ الصحية، بل حصرها في تبرير التماطل فقط و قضيا بالأداء معا، وهو ما يتماشى مع المنطق و القانون ، إذ أن الظروف المشار لها إن بررت التماطل في الأداء ، فإنما لم تلغ الالتزامات التي ظلت سارية ، لفائدة الأشخاص أو لفائدة الدولة، إذ استمر الملزمون في أداء كل المستحقات ، سواء بشأن الخدمات كالماء و التطهير، و الضرائب و كذا الرسوم الجماعية، وخدمات الهاتف ، و غيرها ، فهل كان بإمكان محرر هذا الحكم إعفاء الملزمين أعلاه من هذه الأداءات وبذلك يتضح أن الحكم المستأنف خرق القانون فيما قضى من رفض الأداء عن الفترة من 2020/04/01 إلى متم 01/03/2021 ، ملتصقين الغاء الحكم فيما قضى بشأن الاداء وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بأدائها مبلغ 86.800.00 درهم عن المدة من 01/04/2020 إلى 01/03/2021 وتحميلها الصائر .

وارفقوا مقالهم بنسخة الحكم المستأنف مع غلاف التبليغ

وبجلسة 02/03/2022 ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية تعرض فيها ان المستأنفين حصروا استئنافهم للحكم فيما قضى به، بخصوص الأداء دون باقي ما قضى به بخصوص مطل والإفراغ، ومنه فالحكم المستأنف أصبح نهائيا في شقه المتعلق بهاتين النقطتين وإن المطالبة بالأداء تستلزم إثبات حالة مطل المدين حسب مقتضيات الفصل 259 من ق.ل.ع وإن الحكم المستأنف قضى بانعدام حالة مطل المستأنف عليها، وهو الشق من الحكم الذي لم يكن موضوع استئناف المستأنفين وانهم بنوا طلبهم بالأداء على أساس مطل المستأنف عليها، بعد أن وجهوا لها إنذار بالأداء لم تستجب له المعارضة حسب زعمهم وبغض النظر عن ما قضى به الحكم المطعون فيه، حيث يبقى للمحكمة مصدرته سلطة تقدير القانون الواجب التطبيق ويبقى للمحكمة صلاحية تقدير ما ذهب إليه فان المستأنف عليها تؤكد ما دفعت به أثناء المرحلة الابتدائية بخصوص حالة المطل، باعتبار مقتضيات المادة 254 من ق.ل.ع وباعتبار أن قرار السلطات العمومية بإغلاق دور السينما وحرمانها بالتالي من استغلال المحل المكتري يشكل سببا مقبولا لنفي حالة مطل المستأنف عليها وان مطالبة المستأنفين بالأداء غير مرتكز على أساس ذلك أن الفصل 259 من ق.ل.ع اشترط للمطالبة بتنفيذ الالتزام تحقق حالة المطل، ملتصقة اساسا بتأييد الحكم المستأنف واحتياطيا رفض الطلب لعدم ارتكازه على اساس قانوني سليم .

وبجلسة 16/03/2022 ادلى المستأنفون بواسطة دفاعهم بمذكرة تأكيد يعرضون فيها ان المستأنف عليها ادلت بمذكرة تتضمن دفعات لا ترقى الى دحض معطيات المقال الاستئنافي المؤسس على خرق الحكم الابتدائي للقانون ، ملتصقين تأكيد مقالهم الاستئنافي .

وبناء على القرار النمهيدي القاضي باجراء بحث

وبناء على ما راج بجلسة البحث

وبجلسة 13/10/2022 ادلى ميشال (م.) ومن معه بمستنتجات بعد البحث يعرضون من خلالها حول الأداء بادئ ذي بدء، يسجل المعارضون –بارتياح –إقرار المستأنف عليها بعدم أدائها واجبات الكراء خلال المدة من 01/04/2020 إلى 01/03/2021 بل و لحد الآن، و هو ما يشكل إقرارا قضائيا بالتعريف الوارد في الفصل 405 من قانون الإلتزامات و العقود ، و هو الإقرار الذي يرتب الأثر القانوني بإعتباره حجة قاطعة ، و فق مقتضيات الفصل 410 الموالي من نفس القانون، ملتصقين الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي باداء

المستأنف عليها لهم مبلغ 86.800.00 درهما مع ترتيب الاثر القانوني وفق ذلك .

وبنفس الجلسة ادلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمستنتجات بعد البحث تعرض من خلالها ان الممثلة القانونية للعارضة اكدت بتوقف نشاط قاعات السينما منذ فترة الحجر الصحي في 14 مارس 2020 بقرار من السلطات العمومية وأجابت الممثلة القانونية للعارضة أن التوقف استمر الى غاية 10/06/2021 بقرار من السلطات العمومية بإعادة فتح قاعات السينما وقاعات الافراح والشواطئ ، وان المستأنف صرح بكون العارضة كانت تؤدي بانتظام واجبات الكراء قبل حلول جائحة كورونا وانها لم تؤدي واجبات الكراء منذ ذلك التاريخ وتكون العارضة غير متماطلة لوجود حالة القوة القاهرة المتمثلة في قرار السلطات العمومية بإغلاق قاعات السينما من 14 مارس 2020 الى 01 يونيو 2021، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب .

وادلت بشهادة صادرة عن المركز السينمائي وصورة بلاغ وزارة الثقافة وصورة بلاغ الحكومة

وحيث أدرج الملف بجلسة 13/10/2022 الفى بالملف مستنتجات بعد البحث الأستاذ زغلول (س.)، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 27/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون اوجه استئنافهم وفق ما سطر اعلاه .

وحيث ثبت صحة ما تمسك به الطاعنون ذلك انه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق كلي بسبب تفشي وباء كورونا ينفي المطل عن المدين باعتبار ان التأخير في تنفيذ الالتزام يدخل في اطار السبب المقبول المنصوص عليه في الفصل 254 من ق ل ع وفق ما ذهبت اليه محكمة البداية وعن صواب الا انه لا يمكن ان تعتبره قوة القاهرة كما تمسكت بذلك المستأنف عليها تعفي المدين من الاداء على اعتبار ان القوة القاهرة وكما عرفها المشرع في 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 الاجراءات المتخذة من طرف السلطات على اثر الجائحة يدخل في نطاق فعل السلطة فان الشرط الثاني المنصوص عليه في الفصل 269 اعلاه وهو استحالة التنفيذ استحالة مطلقة غير متوفر في النازلة وبالتالي تكون المستأنف عليها ملزمة باداء واجبات الكراء التي تبقى دينا في ذمتها واجب الوفاء به ويكون الحكم المستأنف لما اقر اعفاء المستأنف عليها من اداء واجبات الكراء وقضى برفض الطلب يكون قد جانب الصواب ويتعين الغاؤه في هذا الشق والحكم باداء المستأنف عليها واجبات كراء المدة من 1/4/2020 الى 1/3/2021 .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تمصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب اداء واجبات الكراء والحكم من جديد باداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفين مبلغ 74000.00 درهم واجبات كراء المدة من 01/04/2020 الى 01/03/2021 و تحميل المستأنف عليها الصائر