

**La pandémie de Covid-19 ne constitue pas un cas de force majeure exonérant le gérant d'un fonds de commerce du paiement des redevances en l'absence d'impossibilité absolue d'exécution (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 63291	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4121
<b>Date de décision</b> 20230621	<b>N° de dossier</b> 2023/8205/446	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Gérance libre, Commercial		<b>Mots clés</b> Résiliation du contrat, Redevances de gérance, Pandémie de COVID-19, Non-paiement, Maintien dans les lieux, Impossibilité absolue d'exécution, Gérance libre, Force majeure, Fonds de commerce, Fait du prince, Expulsion, Expiration du contrat	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un contrat de gérance-libre pour défaut de paiement des redevances, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification de force majeure des mesures de confinement sanitaire et sur les effets de l'arrivée du terme du contrat. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en paiement, résiliation et expulsion. L'appelant, gérant-libre, soutenait que la fermeture administrative le dispensait de son obligation de paiement et que le contrat avait pris fin de plein droit à son échéance, le libérant des redevances postérieures. La cour écarte l'argument de la force majeure, rappelant que si les mesures gouvernementales liées à la pandémie justifient un retard dans l'exécution, elles ne rendent pas l'obligation de paiement absolument impossible au sens de l'article 269 du dahir des obligations et des contrats. Elle retient en outre que le gérant qui se maintient en possession du fonds de commerce après l'expiration du contrat, sans justifier de la restitution des clés, demeure redevable des redevances pour toute la durée de son occupation effective. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد العزيز (م.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 19/01/2023 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 8851 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/09/2022 في الملف عدد 4103/8219/2022 القاضي في الشكل: بقبول الطلب.

في الموضوع: بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 103.500 درهم كواجبات التسيير عن المدة من 01/03/2020 إلى غاية 31/01/2022 بحسب مبلغ 4500 درهم شهريا، و مبلغ 2693,46 درهم كواجبات استهلاك مادة الماء عن المدة من 01/03/2020 إلى 31/03/2022؛ وبفسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين المصحح بالإمضاء بتاريخ 03/02/2022 وبإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء واجبات التسيير وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حدود الأداء وتحمله الصائر ورفض الباقي.

في الشكل: حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 06/01/2023 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم بمقاله بتاريخ 19/01/2023 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد محمد العربي (ق.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه أبرم مع المستأنف عقد تسيير حر قصد تسيير المحل التجاري المملوك له عبارة عن مقهى بسومة قدرها 4500 درهم شهريا تؤدي نهاية كل شهر وأن المستأنف امتنع عن أداء واجبات التسيير منذ فاتح مارس 2020 إلى غاية متم يناير 2022 وأنه قام بتوجيه إنذار إليه بقي دون جدوى كما أنه لم يقم بأداء واجبات استغلال الماء .

لأجل ذلك التمس الحكم على المستأنف بأدائه له مبلغ 103.500 درهم كواجبات التسيير عن المدة من فاتح مارس 2020 إلى متم يناير 2022 ومبلغ 2693,46 درهم كواجب استهلاك مادة الماء وبفسخ عقد التسيير المبرم بين الطرفين والمصادقة على الإنذار بالأداء وبإفراغه من المحل التجاري موضوع عقد التسيير هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى والصائر.

وأرفق مقاله بعقد التسيير وإنذار ومحضر تبليغ وفاتورة استهلاك الماء والكهرباء؛

وبنا على المقال الإصلاحي المدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/06/2022 والذي التمس من خلاله إصلاح الخطأ المادي المتسرب إلى مقاله الافتتاحي بخصوص عنوان المحل التجاري.

وبعد تخلف المستأنف رغم التوصل وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن أن الحكم المستأنف أسس حكمه على ما جاء في إنذار المستأنف عليه دون الرجوع إلى بنود عقد التسيير الذي يخضع للمقتضيات المتعلقة بالتسيير الحر للأصل التجاري المنصوص عليها في مدونة التجارة، وبالرجوع إلى بنود عقد التسيير الحر يتبين أنه ينص على مدة إتفاق التسيير هي سنة، و يمكن مراجعة هذا العقد بموجب طلب يقدم لصاحب الملك، أي بمعنى أن هذا العقد

يفسخ بقوة القانون بتاريخ 03/02/2021، و في حالة إذا أراد المستأنف تمديد العقد فعليه أن يتقدم بطلب لصاحب الملك، وبالرجوع إلى الإنذار الموجه له يتبين أنه ينص على أداء واجبات التسيير منذ فاتح شهر مارس 2020 إلى غاية متم شهر يناير 2022، وأن المدة التي يجب أن يطالب بها هي مدة سنة فقط، وليس 23 شهرا كما هو مضمن في الإنذار و الحكم الابتدائي ، وأن المحكمة لم تبسط رقابتها على عقد التسيير المدلى به ، وأن المستأنف عليه يطالب بمبالغ غير متفق عليها في العقد المدلى، وأن الإنذار الموجه له لا يستند على أساس قانوني وواقعي سليم مما يجب معه القول بعدم أحقية المستأنف عليه للمطالبة بالواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة لانتهاء مدة فسخ عقد التسيير الحر أي المدة الزمنية التي إنفسخ فيها عقد التسيير بقوة القانون، حيث يجب الإشهاد على إعفائه من المدة الممتدة من فاتح فبراير 2021 إلى متم يناير 2022 ، كون العقد إنفسخ بقوة القانون بتاريخ 03/02/2021، وأنه يريد أن يوضح أنه تم توقيع عقد التسيير الحر لأصل تجاري، والحال أن العقار موضوع التسيير لا يتوفر على عناصر الأصل التجاري إذ أنه مغلق منذ أكثر من خمس سنوات قبل توقيع عقد التسيير الحر، ولكي يكون عقد التسيير الحر صحيحا يشترط أن يكون الأصل التجاري موجودا، وأنه لم يقم بمزاولة أي نشاط تجاري داخل مدة السنة المحددة في العقد ، و ذلك راجع لجائحة كورونا ، وأنه بعد توقيع العقد مباشرة تم توقيف جميع الأنشطة مما دفعه إلى إغلاق المحل وهو في مرحلة الإصلاح، أي أنه لم يستفد من العين المكراة، أن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد تسجيل المستأنف في السجل التجاري ولم ينشر عقد التسيير كما تم ذكره في المواد 153 ، 154 و 155 من مدونة التجارة ، و ذلك لسبب رئيسي وهو أنه لا وجود للأصل تجاري ، و أنه قام فقط بالتوقيع على عقد التسيير الحر للمقهي دون ممارسته لأي نشاط في المحل المذكور، و من خلال ما سبق فإنه لم ينتفع من الأصل التجاري المزعوم، زد على أن الفترة الممتدة من مارس 2020 إلى غاية يوليوز 2020 لم يكن بإمكانه فتح المحل ذلك تنفيذا لقرارات السلطة العمومية و القوة القاهرة التي عاشتها البلاد نتيجة إنتشار جائحة كورونا، وأن ذلك ما أكدته الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بمراكش عدد 2040 الصادر بتاريخ 21/12/2020 ملف تجاري عدد 1617/8207/2020، مما يكون معه مانحاه الحكم المستأنف فيه خرق للقانون.

والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي اعفائه من شهر مارس 2020 إلى متم شهر يوليوز 2020، وبرفض الواجبات الكرائية المطالب بها عن المدة اللاحقة لتاريخ إنتهاء العقد أي من شهر فبراير 2021 إلى شهر يناير 2022، وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، طي التبليغ وعقد التسيير الحر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 31/05/2023 جاء فيها أنه يتضح من خلال عقد التسيير الحر المؤرخ في 03/02/2020 ان المستأنف تسلم المحل التجاري المملوك للمستأنف عليه المعد كمقهي على سبيل التسيير الحر مقابل سومة قدرها 4500 درهم شهريا تؤدي في نهاية كل شهر وبالتالي فان العقد المذكور يخضع للمقتضيات المتعلقة بالتسيير الحر للأصل التجاري المنصوص عليها في مدونة التجارة والقواعد العامة الواردة بقانون الالتزامات والعقود، كما انه وجه الى المستأنف انذار باداء واجبات التسيير عن المدة المطلوبة توصل به شخصيا بتاريخ 21/03/2022 ، وان ملف النازلة خال مما يفيد اداء المستأنف لواجبات التسيير عن المدة المطلوبة فيكون طلبه مبررا ويكون مقال المستأنف غير مبني على اساس.

والتمس لاجل ما ذكر تاييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 31/05/2023 التي بالملف مذكرة جوابية للاستاذ امبارك زعفران وحضر الاستاذ يعيش عن نائب المستأنف وتسلم نسخة من المذكرة، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 21/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في اوجه استئنائه بما سطر أعلاه.

وحيث بخصوص الدفع بالاعفاء من أداء واجبات التسيير عن المدة من شهر مارس 2020 الى متم شهر يوليوز بفعل الاغلاق الكلي نتيجة

القرار الحكومي على اثر تفشي وباء كورونا فانه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق كلي ينفي المطل 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 قاهرة , 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 متم يناير 2022 مستحقة الأداء و مرتبة للمطل المؤدي للافراغ لا سيما في ظل عودة الأنشطة للاشتغال تدريجيا , وعدم ادلاء المستأنف بما يفيد الاغلاق خلال تلك الفترة ولا ما يفيد عدم اشتغاله بسبب ذلك , ولا ما يفيد جوابه عن الإنذار الذي توصل به ليبرر سبب تاخره عن الأداء وتفاوضه مع المستأنف عليه لايجاد حل لاداء واجبات التسيير الملقاة على عاتقه مما يكون ما اثير بهذا الشأن غير دي اثر ويتعين رده .

وحيث بخصوص الدفع بعدم أحقية المستأنف عليه للمطالبة بالواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة لانتهاؤ مدة فسخ عقد التسيير الحر من فبراير 2021 الى متم يناير 2022 لكونها المدة الزمنية التي إنفسخ فيها عقد التسيير بقوة القانون و بحكم أن محكمة البداية لم تبسط رقابتها على عقد التسيير المدلى به لأن المدة التي يجب أن يطالب بها هي مدة سنة فقط، وليس 23 شهرا كما هو مضمن في الإنذار و الحكم الابتدائي ، فبالرجوع إلى بنود عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين المدلى به في الملف والمؤرخ في 03/02/2020 يتبين أنه وان نص على ان المدة المتفق عليها كمدة لعقد التسيير هي سنة، أي أنها تنتهي في 03/02/2021 ومادام المستأنف لم يثبت افراغه للمحل المدعى فيه وتسليم مفاتيحه لمالك الأصل التجاري بذلك التاريخ فان انتفاعه به يظل مستمرا ويلزمه بأداء الواجبات الملقاة على عاتقه مقابل انتفاعه باستغلاله .مما يبقى معه هذا الدفع المثار على غير ذي اساس بدوره ووجب بالتالي صرف النظر عما جاء في مقال الطاعن ورد الاستئناف وتأييد الحكم المطعون فيه وتحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.