

**La pandémie de Covid-19 ne
constitue pas un cas de force
majeure exonérant le preneur de
son obligation de paiement en
l'absence d'impossibilité absolue
d'exécution (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 65178	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5796
Date de décision 20221220	N° de dossier 2022/8202/5074	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Force majeure, Civil		Mots clés Résiliation du contrat, Rejet, Pandémie de COVID-19, Obligation de restitution, Obligation de paiement, Indemnité d'occupation, Impossibilité d'exécution, Force majeure, Contrat d'exploitation, Confirmation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement de redevances et d'une indemnité d'occupation, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la force majeure et la qualification des sommes dues après résiliation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des redevances échues et en requalifiant en indemnité d'occupation les sommes dues postérieurement à la notification de la résiliation. L'appelant soutenait, d'une part, que le premier juge avait statué ultra petita en allouant une indemnité non sollicitée et, d'autre part, que la pandémie constituait un cas de force majeure l'exonérant de son obligation de paiement. La cour écarte le premier moyen en retenant que le maintien du preneur dans les lieux après la résiliation, matériellement constaté par procès-verbal, justifie la requalification des sommes en indemnité d'occupation au visa de l'article 675 du code des obligations et des contrats. La cour rejette également le moyen tiré de la force majeure, au motif que si la pandémie et les mesures sanitaires constituent un événement imprévisible et extérieur, elles n'ont pas rendu l'exécution de l'obligation de paiement absolument impossible au sens de l'article 269 du même code. Dès lors, l'empêchement temporaire d'exploiter ne saurait libérer définitivement le débiteur de son obligation. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (م.) بواسطة دفاعها ذ/ محمد (ب.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 27/09/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/07/2022 تحت عدد 7632 في الملف رقم 3840/8236/2022 والقاضي :

في الشكل: قبول الطلب.

في الموضوع: الحكم على المستأنفة بأدائها للمستأنف عليها مبلغ: 193200.00 درهم عن المدة من 01/12/2019 الى 28/02/2020، وعن شهري غشت وشتنبر 2020 عن واجبات الكراء حسب سومة شهرية قدرها: 8400.00 درهم ، وعن المدة 01/10/2020 الى 30/04/2022، كتعويض عن احتلال العقار بعد الفسخ، مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم، والنفاذ المعجل في حدود أداء واجبات الكراء المحددة في مبلغ: 28224.00 درهم من مجموع اصل الدين، وتحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الاستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها شركة (إ. م.) تقدمت بمقال افتتحي مؤدى عنه بتاريخ: 12/04/2022، تعرض من خلاله أنها أبرمت مع المستأنفة شركة (م.) عقدا من أجل استغلال مساحة 3 متر مربع من حديقة الألعاب المسماة " (أ. ل. م.) "، التابع للمستأنف عليها ، وذلك بغرض بيع الحلوى " Les bonbons " مقابل واجب شهري قدره 8.400,00 درهم، وان المستأنف قد تقاعست عن الأداء منذ شهر غشت 2020 إلى غاية يومه، أي ما مجموعه 20 شهرا وجب فيها ما يلي : 168,000,00 درهما، كما أن المستأنف تقاعست كذلك عن أداء كل من الواجبات الشهرية عن شهر دجنبر من سنة 2019، ويناير وفبراير من سنة 2020، وجب فيها هي كذلك مبلغ : 25.200,00 درهما، وأن المستأنفة قد امتنعت عن الأداء رغم جميع المساعي الحبية التي بذلتها المستأنف عليها معها، كان آخرها الانذار غير القضائي الموجه إليها ، والذي توصلت به بتاريخ: 2022/03/29 ظل بدون جدوى، ملتزمة الحكم على المستأنفة شركة (م.) ، في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفوائدها مبلغ 193.200,00 درهم كأصل الدين مع الفوائد القانونية من تاريخ الاستحقاق، والحكم عليها ايضا بأدائها لفوائدها تعويضا عن التماطل قدره 10.000,00 درهم، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، مع غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وتحميلها الصائر. وعززت طلبها ب: نسخة من عقد العقد، وأصل الانذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية في الشكل المدلى بها من طرف نائب المستأنفة بجلسة: 09/05/2022، والتي جاء فيها أساس في الشكل أن المستأنف عليها أدلت فقط بصورة شمسية من عقد الإستغلال خلافا لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود، الذي يستوجب الإدلاء بأصول الوثائق أو على الأقل نسخ منها مشهود على مطابقتها للأصل من طرف المصالح الإدارية المختصة، ملتزمة أساسا عدم قبول الطلب لعدم الإدلاء بأصل عقد الإستغلال مع تحميل المستأنف عليها الصائر، واحتياطيا حفظ حقاها للجواب في الموضوع في حالة إدلاء المستأنف عليها بأصل عقد الاستغلال.

وبناء على رسالة الإدلاء بوثيقة المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليها بجلسة: 16/05/2022، والتي جاء فيها أن شركة (إ. م.) تدلي بأصل عقد الاستغلال المبرم بينها و المستأنف شركة (م.)، ملتزمة بالإشهاد لها بضمها للملف.

وبناء على المذكرة الجوابية خلال المداولة المدلى بها من طرف نائب المستأنفة بجلسة: 06/06/2022، والتي جاء فيها أن واجبات الإستغلال التي تطالب بها المستأنف عليها تبقى غير مستحقة للإعتبارات التالية: أنه بالفعل فإنها أكثر من المستأنف عليها مساحة تبلغ 3 أمتار من حديقة الألعاب المسماة (أ. ل. م.) منذ شهر ماي 2018، وكانت تؤدي واجبات الإستغلال بانتظام إلى غاية بداية سنة 2020، التي عرفت تفشي وباء كورونا مما نتج عنه توقف النشاط التجاري لها، وإعلان حالة الطوارئ، وأنه أمام هذه الوضعية قررت المستأنف فسخ عقد الإستغلال الذي يربطها بالمستأنف عليها التي أخذت علما بهذا الأمر، وأبدت أسفها لذلك حسب ما هو ثابت من رسالتها الإلكترونية المؤرخة في: 2020/09/21، وأن المستأنف عليها و رغم علمها بواقعة فسخ العقد ارتأت نظرها المطالبة بواجبات الإستغلال إلى غاية يومه، مما يعتبر تقاضيا بسوء نية، وأن أداء واجبات الإستغلال أو الكراء بصفة عامة رهين باستفادة وانتفاع المكثري بالعين المكراة، والحال أنه في النازلة الحالية فالمستأنف حرمت من الإنتفاع واستغلال المحل المكثري لها منذ بداية شهر مارس 2020 بسبب جائحة كورونا ووضعت حدا للعلاقة الكرائية عن طريق الفسخ منذ شهر غشت 2020، كما تم بيانه أعلاه لذا يبقى طلب المستأنف عليها الرامي إلى أداء واجبات الإستغلال مرفوضا لإنعدام مبرراته الواقعية والقانونية، ملتزمة الحكم برفض مطالب المستأنف عليها جملة وتفصيلا، مع تحميلها صائر دعواها. وعززت طلبها ب: الرسالة الإلكترونية الصادرة عن المستأنف عليها بتاريخ: 2020/09/21.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليها بجلسة: 27/06/2022، والتي جاء فيها و أن ما تزعمه المستأنفة بهذا الخصوص ما هو الا مجرد ادعاءات واهية لا تستند على أي أساس ذلك أن المستأنفة لم تؤدي لهما وبدون أي مبرر مقبول واجبات الاستغلال عن المدة من شهر دجنبر 2019 الى غاية متم شهر فبراير 2020، أي قبل جائحة كورونا وقبل اعلان حالة الطوارئ وتجدر الاشارة الى أنها قامت بإعفاء المستأنفة من أداء واجبات الاستغلال عن المدة، التي كانت فيها جميع الأنشطة التجارية متوقفة بسبب الحجر الصحي الشامل، أي كل من أشهر مارس، أبريل، ماي، يونيو ويوليوز 2020، وأنه وبعد اعادة فتح المحلات التجارية وعودة الأنشطة التجارية، امتنعت مرة أخرى وبدون مبرر مقبول عن أداء واجبات الاستغلال عن شهري غشت وشتنبر 2020، الشيء الذي تبقى معه ذمة المستأنفة عامرة بخصوص هذه المدة، الأمر الذي يتعين معه رد جميع دفعوها لعدم جديتها وعدم ارتكازها على أساس، ثم القول والحكم وفقا لملتمساتها المسطرة بمقالها الافتتاحي، ومن حيث ثبوت أحقيتها في الحصول على تعويض عن الحرمان من الاستغلال وتطبيق الغرامة الجنائية اليومية ابتداء من تاريخ: 2020/09/21، ادعت المستأنفة بأنها بسبب الجائحة فقد توقف نشاطها التجاري، مما قررت معه فسخ عقد الاستغلال، الذي يربطها بها وأخبرت هذه الأخيرة بذلك بمقتضى الرسالة الإلكترونية المؤرخة في: 2020/09/21، وأن ما ادعته المستأنف بهذا الخصوص لا يستند على أي أساس قانوني سليم ذلك انه برجع المحكمة للفقرة 4.3 من العقد الرابط بين الطرفين، فإنه سوف يتضح لها بكل وضوح بأن المستأنفة قد التزمت في حال انهاء العقد لأي سبب من الاسباب بإرجاع المساحة المستغلة فورا وعلى نفقتها إليها، وهي خالية من اي تحمل، وأنه وكما هو معلوم فان العقد شريعة المتعاقدين وفقا لما تنص عليه أحكام الفصل 230 من ق.ا.ع، وأن المستأنفة وبخلاف ما تدعيه لم تقم بإخلاء المساحة التي كانت مخصصة لها وفقا لما تنص عليه بنود العقد المبرم معها، وأن هذا ما يؤكد محضر المعاينة القضائية المنجز من طرف المفوض القضائي السيد سعد (ص.) بتاريخ: 2022/02/07، الذي جاء فيه " انتقلنا الى الكشك التابع للمستأنفة شركة (م.)، وعائنا ساعته الكشك موضوع الاجراء ما يزال منتصبا، كما عايناه مغلقا ساعته بستار أحمر"، وأن الثابت أنها ظلت محرومة منذ تاريخ: 2020/09/21 من استغلال المساحة، التي كانت تستغلها المستأنفة، الشيء الذي تكون معه المستأنف عليها محقة في المطالبة بتعويض عن الحرمان من الاستغلال يوازي الواجب الشهري المتفق عليه في العقد، أي مبلغ 8400,00 درهم شهريا هذا من جهة، ومن جهة أخرى فانه برجع المحكمة الى البند 4.4 من العقد الرابط بين الطرفين، فانه سوف يتبين لها كذلك وبكل وضوح بأن الطرفين قد حددا غرامة يومية عن كل يوم تأخير عن اخلاء المكان، محددة في مبلغ 500,00 درهم شهريا، وأنه وأمام ثبوت عدم احترام المستأنف لبنود العقد الرابط بينها وبين المستأنف عليها، خاصة البنود 4.3 و 4.4 من العقد المذكور وثبوت عدم اخلاء المستأنفة المساحة، التي كانت مخصصة لها حسب الثابت من محضر المعاينة رفقته، وثبوت حرمانها من استغلال المساحة المذكورة منذ تاريخ: 2020/09/21 إلى غاية يومه، فان ما تدعيه المستأنفة من فسخ العقد يبقى غير مرتكز على أي أساس، ملتزمة رد جميع دفعو المستأنفة لعدم جديتها وعدم ارتكازها على أي أساس، والحكم وفقا

لملتمساتها المسطرة بمقالها الافتتاحي. وعززت مذكرتها ب: نسخة من العقد، ونسخة من محضر معاينة واستجواب.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بكون الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به و لم يعلل قضاءه تعليلا واقعيا و قانونيا سليما إذ أنها أكثرت بالفعل من المستأنف عليها مساحة تبلغ 3 أمتار في حديقة الألعاب المسماة (أ. ل. م.) منذ شهر ماي 2018 و كانت تؤدي واجبات الإستغلال بانتظام إلى غاية بداية سنة 2020 التي عرفت تفشي وباء كورونا مما نتج عنه توقف النشاط التجاري للمستأنفة و إعلان حالة الطوارئ و إنه أمام هذه الوضعية قررت المستأنفة فسخ عقد الإستغلال الذي يربطها بالمستأنف عليها التي أخذت علما بهذا الأمر و أبدت أسفها لذلك حسب ما هو ثابت من رسالتها الإلكترونية المؤرخة في 21/09/2020 و إن المستأنف عليها و رغم علمها بواقعة فسخ العقد ارتأت نظرها المطالبة بواجبات الإستغلال إلى غاية يومه مما يعتبر تقاضيا بسوء نية وإن أداء واجبات الإستغلال أو الكراء بصفة عامة رهين باستفادة و انتفاع المكثري بالعين و الحال أنه في النازلة الحالية فالعارضة حرمت من الإنتفاع واستغلال المحل المكري لها منذ بداية شهر مارس 2020 بسبب جائحة كورونا و وضعت حدا للعلاقة الكرائية عن طريق الفسخ منذ شهر غشت 2020 كما تم بيانه أعلاه و إن المستأنف عليها لم تنازع في واقعة علمها بقرار فسخ العقد ومع ذلك ظلت متمسكة بالمطالبة بواجبات الإستغلال مستدلة بمحضر معاينة يفيد أن الكشك لا زال منتصبا لغاية 07/02/2022 لكن بالرجوع إلى مضمون هذا المحضر يتبين أنه كان مغلقا ساعة الإنجاز بستار أحمر مما يعني أنه لم يكن مستغلا من طرفها و إن الحكم الابتدائي قد حور مطالب المستأنف عليها خارقا بذلك مقتضيات الفصل 3 من م ق م ح حين قضى بأداء مبلغ 164.976.00 درهم و اعتبرها تصفية للتعويض عن الإحتلال عن المدة من 01/10/2020 إلى 30/04/2022 و الحال أن المستأنف عليها طالبت بها كواجبات كراء ليس إلا و إن المبالغ المحكوم بها سواء تم اعتبارها كراء أو تعويضا عن الإحتلال تبقى غير مستحقة لأنه من غير المعقول إجبار المستأنفة على أداء هذه المبالغ و هي لم تستفد من العين المكراة بسبب جائحة كورونا التي تعتبر قوة قاهرة ناهيك عن فسخها لعقد الكراء و تبليغه للمستأنف عليها التي أخذت به علما و إن الفصل 338 من ق ل ع ينص على: " أنه إذا كان عدم تنفيذ الإلتزام راجعا إلى سبب خارج عن إرادة المتعاقدين و بدون أن يكون المدين في حالة مطل ، برئت ذمة هذا الأخير و لكن يكون له الحق في أن يطلب أداء ما كان مستحقا على الطرف الآخر. " ، لذلك تلتمس بإلغاء الحكم الابتدائي لعدم ارتكازه على أساس سليم و التصدي و الحكم من جديد برفض مطالب المستأنف عليها و تحميل المستأنف عليها الصائر

أدلت : نسخة طبق الأصل من الحكم الابتدائي.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 29/11/2022 حضرها الأستاذ (ك.) عن الأستاذ (ب.) و تخلفت المستأنف عليها رغم التوصل لجلسة يومه ، فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 20/12/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بأوجه الأستئناف المبسوطه أعلاه .

و حيث بخصوص الدفع بكون القاضي الابتدائي حور مطالب المستأنف عليها خارقا بذلك مقتضيات الفصل 3 من م.ق.م.ح حين قضى عليها بأداء مبلغ 164.976 درهم و اعتبرها تصفية للتعويض عن الإحتلال من المدة من 01/10/2020 إلى 30/4/2022 و الحال أن المستأنف عليها طالبت بها كواجبات كراء ليس إلا لا يستند على أساس لأن المشرع في الفصل 675 ق.ل.ع. الزم المكثري بإرجاع ورد العين المكراة عند انتهاء الأجل المحدد لذلك فإذا احتفظ بها بعده التزم بالكراء على حسب تقدير أهل الخبرة عن المدة الزائدة التي احتفظ بها خلالها و أنه في نازلة الحال و لئن كانت المستأنف عليها قد توصلت من المستأنفة برسالة الفسخ بتاريخ 21/09/2020 فإن هذه الأخيرة ظلت تشغل الفضاء المكثري حسب الثابت من محضر تنفيذ أمر قضائي المنجز من طرف المفوض القضائي السيد سعد

(ص.) بتاريخ 07/02/2022 الذي أفاد أن الكشك لا زال منتصبا و أنه مغلقا ساعته بستار أحمر و هو ما يستشف منه أن المستأنفة لم تقم بإفراغ الفضاء المكترى لها و تسليمه للمستأنف عليها حسب ما تم الاتفاق عليه في الفقرة 3-4 من البند الرابع من العقد المبرم بينهما و المعنونة بالمدة و الأنتفاع و الذي جاء فيه أنه عند نهاية العقد فإن المستأنفة ملزمة بإرجاع و على نفقتها الفضاء المكترى لها خال من أي احتلال .

و حيث أنه و مادامت واقعة الاحتلال الأماكن المكترة لازالت مستمرة بعد تبليغ رسالة الفسخ بدون سند و في غياب أداء الواجبات الكرائية المستحقة عن ذلك فإن هذه الأخيرة تستحق كتعويض عن الحرمان من الإستغلال وفق ما نص عليه الفصل المذكور أعلاه و المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه لم تحور أي طلب بل صادفت الصواب بشأن ما قضت به بخصوصه فضلا على أن الدفع بأن أداء واجبات الاستغلال أو الكراء رهين باستفادة و انتفاع المكتري بالعين المكراة و الحال أنها أي المستأنفة حرمت من ذلك منذ بداية شهر مارس 2020 بسبب جائحة كورونا فإنه و لئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل أجله في ظل فترة الحجر الصحي و ما صاحبها من إغلاق كلي ينفي المطل عن المدين خلال فترة الإغلاق لوجود عذر مقبول وفق المنصوص عليه في الفصل 254 ق.ل.ع فإن ذلك لا يمكن أن نعتبره قوة قاهرة على اعتبار أن القورة القاهرة و كما عرفها الفصل 269 ق.ل.ع هي كل أمر لا يستطيع الإنسان أن يتوقعه كالظواهر الطبيعية و غارات العدو و فعل السلطة و يكون من شأنه أن يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا و أنه و أن كان تفشي الوباء لا يستطيع الإنسان توقعه و أن الإجراءات المتخذة بشأن ذلك تدخل في نطاق السلطة فإن الشرط الثالث المنصوص عليه في الفصل 269 أعلاه و هو استحالة التنفيذ استحالة مطلقة غير متوفر في النازلة ، مما تبقى معه الفترة المطالب بها دينا في الذمة تستحق الأداء و ترتب كذلك المطل مما تكون معه جميع الدفوع المتمسك بها غير مرتكزة على أي أساس و يتعين ردها و رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب .

و حيث أنه برد الاستئناف يتحمل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا .

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .