

**L'absence de mise en demeure
préalable du preneur fait
obstacle à sa condamnation au
paiement des intérêts moratoires
sur les loyers impayés (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67974	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5652
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/3119	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Suspension de l'exigibilité de la dette, Rejet de la demande, Preuve du montant du loyer, Obligation de paiement, Mise en demeure préalable, Loyer, Intérêts moratoires, Force majeure, Défaut de mise en demeure, Covid-19, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au recouvrement de loyers commerciaux impayés, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la mise en demeure du preneur, la preuve de la révision du loyer et l'incidence de la période d'état d'urgence sanitaire sur l'exigibilité des loyers. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur et sa caution au paiement des arriérés sur la base du loyer initial, assortis des intérêts légaux.

Le débat en appel portait d'une part sur la preuve de la révision du loyer et, d'autre part, sur l'exigibilité des intérêts moratoires en l'absence de mise en demeure et sur l'effet libératoire de la période d'état d'urgence sanitaire. La cour retient que la preuve de la révision du loyer est rapportée par un ordre de virement antérieur non contesté, justifiant la condamnation sur la base du montant révisé.

En revanche, elle écarte la condamnation aux intérêts légaux, rappelant qu'en l'absence d'une mise en demeure préalable, le débiteur ne peut être constitué en demeure. La cour juge en outre que la législation relative à l'état d'urgence sanitaire n'a eu pour effet que de suspendre les délais d'exécution des obligations, sans pour autant éteindre la dette de loyer elle-même.

En conséquence, la cour infirme le jugement sur le chef des intérêts légaux mais le réforme quant au montant principal de la condamnation et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 02/06/2021 تقدمت الشركة (ع. ا.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله، مقتضيات الحكم عدد 2527 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/03/2021 في الملف عدد 10493/8207/2020 القاضي لها بمبلغ 143.664,00 درهم يؤديه لها المستأنف عليهما وذلك عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2020 الى متم دجنبر 2020 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب ورفض الباقي.

وحيث بتاريخ 27 اكتوبر 2021 تقدمت شركة (د.) وحسن (ت.) بواسطة محاميها باستئناف فرعي مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنفان بمقتضاه الحكم المذكور.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف الأصلي قدم وفق الشكل المتطلب قانونا من أجل وصفه وأداء فهو لذلك مقبول شكلا بما في ذلك الاستئناف الفرعي.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن الشركة (ع. ا.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها تملك العقار الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء وأن شركة (د.) تكتريه منها بسومة شهرية قدرها 13229 درهم، إلا أنها امتنعت عن أداء الكراء منذ شهر يناير 2020 فتخلذ بذمتها لغاية شهر دجنبر من نفس السنة مبلغا مجموع 158748,00 درهم، وأن حسن (ت.) كفلها شخصيا لأداء ديونها والتمست الحكم على المدعى عليهما المذكورين بأداء الوجيبات الكرائية السالفة البيان مع تعويض قدره 5000,00 درهم والفوائد القانونية من تاريخ الطلب، وبعد استدعاء المدعى عليهما صدر الحكم بالأداء غيابيا استأنفه هذين الأخيرين للأسباب التالية:

أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب عندما قضى برفض طلب تحميل المستأنف عليهما الصائر، و لم يعلل هذا الرفض، علما أنها تحملت أداء رسوم قضائية و مصاريف هامة. والتمست لاجل ذلك تاييد الحكم المستأنف مع تعديله والحكم بخصوص مبلغ السومة الكرائية في 13229,00 درهم وأداء مبلغ 158748,00 درهم مجموع الواجبات الكرائية وتعويض قدره 5000,00 درهم وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف، صورة شيك، صورة كميالة.

وحيث اجاب المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بمذكرة مع استئناف فرعي جاء فيها ان الحكم المستأنف لم يصادف الصواب حين اعتمد على سومة كرائية محددة في مبلغ 11.972,00 درهم. لكن بالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة الحكم عدد 12033 الصادر بتاريخ 22/12/2016 موضوع الملف عدد 2016/8207/77768 يتبين أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 11.972,00 درهم. و أن المستأنفة لم تدل بما يفيد وجود مراجعة كرائية بمبلغ 13.229 درهم المزعوم سواء باتفاق رضائي او حكم قضائي. و أن نسخة الكميالة والشيك المدلى بهما في نازلة الحال لا يفيدان ولا يثبتان قطعا وجود مراجعة للسومة الكرائية بمبلغ 13.229,00 درهم. كما عابت المستأنفة على

الحكم الابتدائي عدم مصادفته للصواب لما اغفل الحكم بأداء العارضين لها تعويضا عن المماثلة التعسفية، والذي حددته في مبلغ 5000 درهم. لكن التماطل منتف أصلا في نازلة الحال بالنسبة لهما، باعتبار أن المستأنف عليها الأولى لم تتوصل بأي إنذار بأداء الوجيبة الكرائية، و أن المستأنف عليه الثاني لا علم له بوجود أي تماطل في الأداء. و أن الثابت فقها وقضاء أن الكراء مطلوب لا محمول. و أن المستأنفة لم تدل خلال المرحلة الابتدائية بأي انذار موجه للعارضة الأولى، تثبت توصلها به وامتناعها عن الأداء رغم مرور الأجل المضروب في الإنذار. واستنادا الى مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع، فلا يعتبران في حالة مطل الابد ان توجه لهما المستأنفة إنذارا صريحا بالوفاء. الشيء المنتفي في نازلة الحال، بالنظر لكونهما لم يتوصلا قطعا باي انذار للاداء. فقد كان لزاما على المستأنفة انذارها اولا باداء الوجيبة الكرائية باعتبار أن الكراء مطلوب قبل اللجوء الى القضاء حتى لا تتقل كاهلها بمصاريف إضافية مهمة سواء فيما يتعلق بالصوائر أو الفوائد القانونية أو اتعاب الدفاع. و لذلك يناسب رد مزاعم المستأنفة بهذا الخصوص أيضا لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني.

وحول المقال الاستثنائي الفرعي: إن المشرع ومن أجل ضمان حق الدفاع الذي يعتبر أحد ركائز العدالة النزيهة، فقد لجأ الى تنظيم مجموعة من المساطر القانونية الهادفة إلى تبليغ الاطراف بمختلف الإجراءات، وجعل صحة الإجراءات ونفاذ الأحكام والقرارات المترتبة عنها متوقفين على إنجازها بكيفية نظامية وسليمة. وقد حدد المشرع كيفية التبليغ في نصوص منظمة بالمواد 37،38،38 و 516 من ق م م، والتبليغ المخالف لمقتضيات المواد المذكورة يقع باطلا بقوة القانون باعتبار أن التبليغ بكيفية سليمة و نظامية من النظام العام. و أن الملف موضوع نازلة الحال خال مما يفيد توصلهما بالإجراءات المسطرية الكفيلة بمنحهم حق الدفاع. فلا يخفى على المحكمة ان العبرة في استدعاء الاطراف هو إشعارهم بالدعوى والاجراءات المتخذة بشأنها حتى يتقدموا بما لديهم دفاعا عن الدعوى أو ردا لها، سواء تم الاستدعاء بواسطة البريد المضمون أو بطريقة اخرى. و أن التبليغ المخالف لمقتضيات المواد 37،38 و 39 من ق ل ع يقع باطلا بقوة القانون. وذلك ما كرسه اجتهاد محكمة النقض في العديد من قراراته. كما أن خرق اجراءات التبليغ يعتبر مسا بحق الدفاع، واي اخلال من شأنه حرمان أحد الأطراف من ممارسة ذلك الحق أو أن يحرمه من درجة من درجات التقاضي يؤدي حتما إلى بطلان تلك الإجراءات وتكون محكمة الطعن ملزمة بالتصريح بابطال الحكم موضوع الطعن. ليبقى عدم استيفاء اجراءات التبليغ في حقهما خلال المرحلة الابتدائية الشيء الذي حرهما من حق الدفاع ومن درجة من درجات التقاضي المكفول لهما قانونا. مما يناسب معه القول اساسا بارجاع الملف لمحكمة الدرجة الأولى للبت فيه وفق ما يقتضيه القانون.

واحتياطيا: حول المصاريف، والفوائد القانونية: فإن قيام المستأنف عليها فرعيا برفع الدعوى الحالية دون سلوك مسطرة الإنذار ودون اعلامهما بالدعوى خلال المرحلة الابتدائية قد اثقل كاهلها بسبب تحملها مصاريف اضافية هم في غنى عنها، سواء فيما يتعلق بالصوائر القضائية أو اتعاب الدفاع أو تحمل عبء الفوائد القانونية، سيما وأنهما لم يرتكبا اي خطأ موجب لأدائها في ظل عدم توصلهما بالانذار.

وحول الوجبة الكرائية: فإن العقد الرابط بين العارضة الأولى والمستأنف عليها فرعيا ينص على أن الوجيبة الكرائية تؤدي كل 3 اشهر، وبالتالي فقد كان مقررا أن تؤدي العارضة الوجيبة الكرائية خلال شهر مارس 2020. ولا يخفى على المحكمة أن شهر مارس 2020 صادف حالة الطوارئ الصحية الناجمة من تفشي فيروس كورونا الذي قلب موازين العالم وأدى الى توقف الحركة بشكل نهائي، الشيء الذي اضطر كافة الدول بمن فيهم المغرب الى اقرار حالة الطوارئ الصحية واتباع بروتوكول الحجر الصحي. وأن ذلك ادى الى حرمانها من الانتفاع بالعين المكترة طيلة فترة الحجر الصحي. و بالتالي فلا يستساغ ان تؤدي الوجيبة الكرائية عن فترة الحجر الصحي مادام أن المكترى لم يكن له أي دخل في اقبال المحل المكترى و عدم الاستفادة منه. فلا يعقل أمام القوة القاهرة الناجمة عن تفشي فيروس كورونا أن يؤدي المكترى للمكري كامل الوجيبه الكرائية طيلة مدة الحجر الصحي بالرغم من عدم انتفاعه بها. وقد تدخل القضاء بهذا الخصوص من خلال اقراره الاجتهادات قضائية جريئة قضت برفض الواجبات الكرائية المتعلقة بفترة الحجر الصحي. والتمسا لاجل ذلك عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا: رده لعدم ارتكازه على أي أساس قانوني سليم. وفي الاستئناف الفرعي بارجاع الملف للمحكمة التجارية للبت فيه من جديد وفق ما يقتضيه القانون. واحتياطيا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي برفضه .

وحيث أدلت الطاعنة أصليا بواسطة محاميها بأمر بالتحويل كما التمسست التصريح برد الاستئناف الفرعي وبالحكم وفق مقالها

الاستئنافي الأصلي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 10/11/2021 حضرها نائباً الطرفين وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 24/11/2021.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي:

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء للكراء بسومة 11972,00 والحال أن السومة المعمول بها منذ شهر يناير 2016 تحدد في مبلغ 13229,00 درهم.

وحيث إنه بتفحص الأمر بالتحويل المحرر بتاريخ 23/09/2016 والذي يتضمن طابع وتوقيع المستأنف عليها شركة (د.) يتبين منه على أنه يتعلق بتحويل مبلغ 119.061,00 درهم لفائدة الطاعنة عن واجب كراء المدة من فاتح يناير 2016 الى متم شهر شتنبر 2016 وهي وثيقة لم تكن محل طعن من لدن المكترية مما يتعين الأخذ بها، والثابت منها على أن الكراء المؤدى من طرف هذه الأخيرة عن المدة المذكورة التي ترجع لسنة 2016 قد تم بسومة 13229,00 درهم وليس 11972,00 درهم كما ذهب الحكم في قضائه عن غير اساس ذلك أنه قد اعتمد على السومة الواردة في عقد الكراء في حين أنها سومة رفع قدرها منذ سنة 2016 وكانت تؤدي حسب مبلغ 13.229,00 درهم، وبالتالي وكما جاء في سبب الطعن عن اساس يتعين تعديل الحكم فيما قضى به من أداء لواجبات الكراء وذلك برفعها لمبلغ 158.748,00 درهم.

وحيث تنعى الطاعنة أيضا على الحكم إغفاله الحكم بالتعويض عن التماطل الذي حددته في مبلغ 5000,00 درهم، لكن بالرجوع لتعليقه يتبين على أن المحكمة مصدرته لم تغفل البت في الطلب المذكور وإنما ردت بهلة أن الفوائد القانونية المحكوم بها تعتبر تعويضا كافيا عن التماطل وبأنه لا يمكن الجمع بين تعويضين في آن واحد، وهو حكم موضوع الاستئناف الفرعي والذي يتعين الجواب عنه عند البت في الطعن المذكور.

في الاستئناف الفرعي:

حيث إن الطاعنة التي بسطت أوجه استئنافها بمقتضى مقالها الاستئنافي تكون قد مارست حق الدفاع اتجاه الدعوى المقامة أمامها التي ترمي الى أداء واجبات الكراء، وأنه لما كان الاستئناف ينشر النزاع من جديد، فإن ما اثير من دفوع شكلية تعلقت بإجراءات التبليغ المتعلقة بالاستدعاء يتعين عدم الالتفات إليها.

وحيث إنه بتفحص وثائق الملف يتبين صحة ما جاء في الاستئناف من أن الطاعنة فرعيا شركة (د.) لم تتوصل باي إنذار لأداء الكراء قبل رفع الدعوى في مواجهتها مما لا يمكن الحكم عليها بالفوائد القانونية التي اعتبرتها المحكمة في تعليقات حكمها بأنها تعويض عن التماطل والحال أن القول بما ذكر يستوجب توجيه انذار لأداء الكراء داخل أجل 15 يوما يبقى دون تنفيذ من تاريخ التوصل به وبالتالي وكما جاء في سبب الطعن عن أساس يتعين الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فوائد قانونية، والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بها.

وحيث إن كان صحيحا ما جاء في سبب الطعن بأن جزءا من المدة المطلوبة كانت فيها البلاد في حالة حجر صحي، فذلك لا يعني أن المدين لن ينفذ التزامه العالق بذمته، ذلك لأن القانون رقم 2.20.292 الذي سن أحكاما خاصة بحالة الطوارئ الصحية وإجراءات الاعلان عنها، لم يعف المدين من أداء الدين وإنما أوقف فقط أجل تنفيذه للالتزام خلال مدة الحجر الصحي، والذي لم يبدأ في السريان إلا من تاريخ 24 يوليوز 2020 لما نسخ المشرع مقتضيات المادة 6 التي جاء بها القانون السالف الذكر وبذلك فإن ما ترتب بذمة الطاعنة فرعيا من واجبات كرائية تبقى ملزمة بأدائها و الحكم المستأنف لما قضى بالأداء لم يخالف في ذلك أي مقتضى قانوني.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء للفوائد القانونية و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بها و تاييده في الباقي مع تعديله و ذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به الى 158.748,00 درهم وتحميل المستأنف عليها اصليا الصائر.