Le défaut de paiement des loyers antérieur à la pandémie rend abusive la demande de serment décisoire du preneur visant à prouver une exonération (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56359	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4018
Date de décision 20240722	**N° de dossier** 2024/8219/2518	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Loyers, Baux		**Mots clés** Serment décisoire, Pandémie de COVID-19, Obligation de paiement, Exonération de loyer, Demande de prestation de serment, Confirmation du jugement, Caractère abusif de la demande, Bail commercial, Arriérés de loyers	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs, l'appelant soutenait avoir été verbalement dispensé du paiement des loyers durant la période de la pandémie et sollicitait, à titre de preuve, que le serment décisoire soit déféré aux bailleurs. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant le caractère abusif de la demande de serment.

Elle relève que le défaut de paiement était non seulement antérieur à la période de crise sanitaire invoquée, mais qu'il s'était également poursuivi bien après, jusqu'à la cession du fonds de commerce. La cour souligne en outre que la durée de la période d'état d'urgence sanitaire avait été manifestement exagérée par le preneur dans ses écritures.

Dès lors, la demande de serment, fondée sur des prémisses factuelles erronées et ne pouvant justifier l'intégralité de la dette, est jugée irrecevable. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد يوسف (ب.) بواسطة دفاعه ذ عبد القادر حدو بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 15/04/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/01/2024 تحت عدد 367 في الملف رقم 2308/8207/2023 والقاضي على المدعى عليه يوسف (ب.) بادائه لفائدة المدعي واجبات الكراء قدرها 44.000 درهم عن المدة من أكتوبر 2019 الى 25 ماي 2023 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و رفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستانف مما يكون معه استئنافه مقدما داخل الاجل القانوني، و مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا فانه يتعين قبوله من هذه الناحية .

وفي الموضوع:

حيث يستفاذ من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن محجوب (ب.) و نادية (ط.) تقدما بمقال افتتاحي مؤدى عنه يعرضان فيه بأن المدعى عليه يكتري منهما محل تجاري بسومة شهرية قدرها 1000 درهم تخلف عن أدائها منذ شهر أكتوبر من سنة 2019 الى شهر يونيو من سنة 2023 رغم توصله بإنذار من اجل الأداء، والتمسا لأجل ذلك الحكم بفسخ عقد الكراء وافراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل المكترى وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها نائب الطرف المدعي وارفقها بنسخة طبق الأصل من عقد بيع صورة من عقد تنازل, انذار, محضر تبليغ انذار.

وبناء على المقال الإصلاحي والإضافي المؤدى عنه الذي ادلى به المدعيان وجاء فيه بانهما وجها للمدعى عليه إنذارين الأول موضوع المقال الافتتاحي والثاني توصل به بتاريخ 23 أكتوبر 2023, وبقي معا بدون جدوى, والتمسا لذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 23 أكتوبر 2023 وفسخ عقد الكراء وافراغه من المحل المكترى, وارفقا المقال بانذار, محضر تبليغ انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعى عليه وجاء فيها بان العلاقة الكرائية التي كانت تربطه بالمدعيان قد انتهت بتفويته الأصل التجاري للمحل المدعى فيه واشعاره للمدعيان بعملية التفويت، وان طلبات المدعيان تعد متناقضة لتضارب الانذارين الموجهين اليه والمؤسس عليهما الدعوى الحالية والتمس لذلك الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا رفض الطلب، وارفق المذكرة بنسخة طبق الأصل من عقد بيع محضري تبليغ.

وبناء على مقال التدخل الارادي في الدعوى المؤدى عنه الذي تقدم به السيد صالح (ب.), وجاء فيه بانه هو المكتري الفعلي للمحل موضوع الدعوى لانتقال ملكية الأصل التجاري اليه عن طريق الشراء من المدعى عليه وذلك بتاريخ 15 ماي 2023 وانه قام بإشعار المدعيان بذلك, والتمس لذلك الحكم بقبول مقاله شكلا وبرفض الطلب المقدم من المدعيان. وبناء على المذكرة التي ادلى بها نائب المتدخل في الدعوى وارفقها بنسخة طبق الأصل من عقدي بيع، نسخة طبق الأصل من محضري تبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي مؤدى عنه والذي ادلى به المدعيان وعرضا من خلاله بانه لم يسبق لهما ان توصلا باي اشعار بتفويت الأصل التجاري وبان العلاقة الكرائية بذلك لازلت مستمرة بينهما وبين المدعى عليه الذي لا تزال ذمته عامرة بواجبات

الكراء ، ملتمسين الحكم وفق مقالهم الافتتاحي وعلى المدعى عليه بأدائه لهما واجبات الكراء عن المدة من شهر أكتوبر 2019 الى شهر دجنبر 2023 وقدرها 51.000 درهم وشمل الحكم بالنفاذ المعجل.

وبناء على المذكرة التعقيبية التي ادلى بها المدعى عليه واكد من خلالها سابق دفوعاته وملتمساته.

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

أسباب الاستئناف

حيث تمسك المستانف بأن الطرف المستأنف عليه تنازل عن حقه للمستأنف في أداء واجبات الكراء ذلك أنه يؤكد من خلال مقال طعنه هذا على واقعة إعفائه من طرف المستأنف عليهما أداء واجبات الكراء للمحل موضوع الدعوى عن المدة المطلوبة، وذلك بسبب جائحة كورونا المعروفة اختصارا " بكوفيد 19 " والتي أغلقت خلالها البلاد منذ 02/03/2020 ولمدة أربع سنوات تقريبا عرفت خلالها البلاد حجرا صحيا وحالة طوارئ مسبوقة. وأن المستأنف عليه السيد المحجوب (ب.) الذي يعتبر أخا شقيقا للمستأنف أعفياه من أداء واجبات الكراء خلال فترة الجائحة و أن هاته الواقعة غير مثبتة كتابة، فإنها صادرة على المستأنف عليهما وأنه الذي فوجئ بمطالبة المستأنفان له بواجبات كراء سبق أن أعفياه منها للأسباب المذكورة سلفا، ليس من سبيل أمامه إلا مطالبتهما بأداء اليمين الحاسمة طبقا للفصل 85 من قانون المسطرة المدنية إعتبار أن اليمين المطالب بها ليست بيمين كيدية، وأنه ليس متعسفا في توجيهها للمستأنف عليهما وأن اليمين الحاسمة المطالب بها كما دأبت على ذلك قرارات النقض والمجلس الأعلى قبلها تعتبر ملكا للخصوم الذين لهم الحق في توجيهها لحسم النزاع ولها صبغة النظام العام ، ملتمسا قبول المقال شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من اداء لواجبات كراء المحل موضوع الدعوى وبعد التصدي اساسا الأمر بتوجيه اليمين الحاسمة للمستأنف عليهما طبقا لمقتضيات الفصل 85 من ق.م.م في شأن إعفائه من أداء واجبات كراء المحل خلال فترة جائحة كورونا، وحالة الطوارئ وإغلاق البلاد خلال الفترة الممتدة من مارس 2020 ولمدة ثلاث سنوات مع تطبيق قاعدة النكول، وترتيب الأثر القانوني على ذلك بحسم النزاع على أداء اليمين الحاسمة المطالب بها. البث في الصائر وفق ما يقتضيه القانون الحكم المستأنف.

وارفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف.

و بجلسة 15/07/2024 أدلى دفاع المستأنف عليهما بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنف تقدم بمقال استئنافي ضد الحكم الابتدائي بناء على أسباب لا ترتكز على أساس قانوني سليم وأن المستأنف كان يكتري منهما المحل التجاري المتواجد بالطابق الأرضي بلوك D المغرب العربي القنيطرة قصد استغلاله في ممارسة نشاطه التجاري بسومة شهرية قدرها 1000,00 درهم وأنه امتنع عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/10/2019 بدون أي مبرر قانوني. وأنه قام بتفويت الأصل التجاري المذكور وإخبار المنوب عنهما بعد ذلك و أنه بذلك فإن العلاقة الكرائية كانت قائمة بين المنوب عنهما وبين المستأنف و أن الواجبات الكرائية المترتبة بذمته تعتبر دينا يتعين عليه أداءه بصرف النظر عن انتقال الحق في الكراء إلى الغير وأنه بخلاف ما جاء في المقال الإستئنافي فإنه بإطلاع المحكمة على الحكم المستأنف يتضح بأنه جاء معلل تعليلا كافيا وسليما من الناحية الواقعية والقانونية وعلل النتيجة التي توصل إليها بالنظر إلى وقائع الدعوى والوثائق المدلى بها، ملتمسان رد واستبعاد ادعاءات ومزاعم المستأنف لعدم تعزيزها بأية وسيلة من وسائل الإثبات المنصوص عليها قانونا والحكم برفض الإستئناف لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب في جميع ما قضى به و تحميل المستأنف جميع المصاريف.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 15/07/2024 تخلف نائب المستأنف و الفي بالملف بمذكرة جوابية لنائب المستأنف عليهما فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 22/07/2024

محكمة الاستئناف

حيث أسس الطاعن استئنافه على الاسباب المنصوص عليها أعلاه .

و حيث انه و بخصوص السبب المستمد من مجانبة الحكم المطعون فيه القاضي بادائه لواجبات الكراء المطلوبة للصواب ، و تمسك المستانف بأن الطرف المستأنف عليه تنازل له عليها بسبب جائحة كورونا المعروفة اختصارا " بكوفيد 19 " والتي أغلقت خلالها البلاد منذ 02/03/2020 ولمدة أربع سنوات تقريبا ، ملتمسا توجيه اليمين الحاسمة لهما طبقا للفصل 85 من ق.م.م في شان إعفائه من أداء واجبات كراء المحل خلال فترة جائحة كورونا، وحالة الطوارئ وإغلاق البلاد خلال الفترة الممتدة من مارس 2020 ولمدة ثلاث سنوات مع تطبيق قاعدة النكول و ادلى بتوكيل خاص ، فيحسن التذكير من جهة ان الطاعن تمسك اعفائه من قبل المكرين من أداء واجبات الكراء خلال فترة كرونا و الحال انه من المعلوم ان فترة كرونا و ما فرضته من حجر صحي لم تدم الا من 20/03/2020 و الى غاية متم شهر يوليوز من نفس السنة و لم تستمر لمدة ثلاث سنوات كما جاء في ادعائه ، و من جهة أخرى فان الثابت من وثائق الملف ان الطاعن تماطل في أداء واجبات الكراء منذ 01/10/2019 و هي فترة سابقة لجائحة كرونا و الى غاية المدة اللاحقة للجائحة و الممتدة الى غاية 25/05/2023 تاريخ تفويته للاصل التجاري و بدون أي مبرر ، مما يكون معه الطاعن متعسفا في توجيه اليمين الحاسمة للمستاتف عليهما و يبقى طلبه غير مبرر قانونا و يتعين التصريح برفضه و رد الاسئتئناف المؤسس عليه ، و يبقى الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب و معللا بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها و يتعين تاييده .

و حيث يتعين تحميل المستانف الصائر اعتبارا لما ال اليه طعنه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستانف و تحميل رافعه الصائر .