

**L'état d'urgence sanitaire
n'exonère pas le preneur d'un
bail commercial de son
obligation de paiement des
loyers (CA. com. Casablanca
2021)**

Identification			
Ref 67986	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5668
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/3679	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Obligation de paiement, Mise en demeure, Loyer, Exonération de loyer, Excuse acceptable, État d'urgence sanitaire, Défaut de paiement, Covid-19, Consommation d'eau et d'électricité, Condition de résiliation, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial et des effets de la crise sanitaire, la cour d'appel de commerce juge que les décrets relatifs à l'état d'urgence n'emportent pas de plein droit une exemption ou une réduction du loyer. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande reconventionnelle du preneur en réduisant de moitié le loyer dû pendant la période de fermeture administrative.

Saisie par le bailleur, la cour devait déterminer si cet empêchement de jouir constituait une cause d'exonération du loyer et si le défaut de paiement caractérisait un état de demeure justifiant l'éviction. La cour retient que les textes spéciaux sur l'état d'urgence sanitaire n'ont pas dérogré au droit commun des contrats, le preneur restant donc tenu au paiement intégral du loyer.

Elle considère toutefois que la fermeture administrative constitue un empêchement légitime au sens de l'article 254 du code des obligations et des contrats, excusant le retard de paiement et faisant obstacle à la caractérisation de l'état de demeure. Faute pour le bailleur de justifier de trois mois d'arriérés exigibles non excusés, la condition de résiliation du bail pour défaut de paiement n'est pas remplie.

La cour d'appel de commerce réforme par conséquent le jugement, condamne le preneur au paiement de l'intégralité des loyers et des charges de consommation, mais confirme le rejet de la demande d'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبية قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري الكائن بسفلي العقار الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء بمشاهدة قدرها 1300.00 درهم للمدعى عليه، هذا الأخير إمتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2020 إلى متم شهر يناير 2021 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 09/09/2020، إضافة إلى واجب الماء والكهرباء عن المدة من فاتح يونيو 2019 إلى متم شهر يناير 2021.

ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 13520.00 درهم واجبات الكراء عن المدة المطلوبة، ومبلغ 4544.00 درهم واجب إستهلاك مادتي الماء والكهرباء ومبلغ 3000.00 درهم كتعويض، وبإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع مع الصائر.

وبناء على إدلاء المدعى عليه بطلب مضاد أوضح العارض من خلاله كونه لم ينتفع من المحل موضوع النزاع بسبب تطبيق إجراءات الحجر الصحي بشكل كامل عن المدة من مارس 2020 إلى 10/07/2020، وعن المدة الموالية من 11/07/2020 إلى متم غشت 2020.

ملتصا برفض طلب المصادقة على الإنذار، وفي الطلب المضاد الحكم بإعفائه كليا من واجبات الكراء عن المدة من فاتح مارس 2020 إلى غاية متم غشت 2020 أساسا، وإحتياطيا الحكم بإنقاص واجبات الكراء عن الفترة المذكورة إلى حد يتناسب مع قرار الإغلاق وعدم الإنتفاع بالمحل.

وأرفق مقاله بصور أحكام.

وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطرف الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون قيام المحكمة مصدرته بالإنقاص من السومة الكرائية من مبلغ 1300.00 درهم إلى مبلغ 650.00 درهم عن المدة من 23/03/2020 إلى 10/07/2020 يعتبر جد مجحف ولم يعتمد على أسس قانونية وواقعية سليمة، وبخصوص واجبات إستهلاك الماء والكهرباء فإن المكثري إتفق مع الطرف المكثري على أدائها مناصفة بحكم إشتراكهما في العداد المتعلق بالطابق السفلي، وبخصوص المطل في أداء واجبات الكراء فإنه يبقى تابئا بإمتناع المكثري عن أداء واجبات كراء 96 يوما مقسمة على 11 يوما من شهر فبراير، و23 يوما من شهر مارس، و22 يوما من شهر يوليو و31 يوما من شهر غشت و9 أيام من شهر شتنبر.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم على المستأنف عليه بأداء مبلغ 13520.00 درهم عن واجبات الكراء، ومبلغ 4544.00 درهم واجب إستهلاك الماء والكهرباء ومبلغ 3000.00 درهم كتعويض، وبفسخ عقد الكراء والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن إنقاص السومة الكرائية جاء مؤسسا قانونا، وأن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد وجود إتفاق على تقاسم إستهلاك واجبات الماء والكهرباء، كما أن المدة المطالب بها لا تثبت المطل.

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية أكد العارض من خلالها سابق دفعواته، مضيفا أن عقد الكراء يثبت بما لا يدع مجالا للشك أن الطاعن اتفق مع المالكين السابقين على أن واجبات إستهلاك الماء والكهرباء تبقى مشتركة بين المكثرين للطابق السفلي وبذلك يبقى المكثري ملزما بتحمل ثلث تلك الواجبات أمام قيام الطرف العارض بأدائها.

ملتمسا الحكم وفق مقالته الإفتتاحي والإستثنائي.

وأرفق مذكرته بصورة من عقد كراء وأصل مستخرج أداء واجبات الماء والكهرباء.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 10/11/2021 حضر نائبا الطرفين، وأدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية أكد العارض من خلالها سابق دفعواته، ملتمسا تأييد الحكم المستأنف، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/11/2021.

محكمة الإستئناف.

حيث دفع الطرف الطاعن كون قيام محكمة الدرجة الأولى بالإنقاص من السومة الكرائية من مبلغ 1300.00 درهم إلى مبلغ 650.00 درهم عن المدة من 23/03/2020 إلى 10/07/2020 يعتبر جد مجحف ولم يعتمد على أسس قانونية وواقعية سليمة.

وحيث إن المراسيم الصادرة تحت رقم 2.20.292 الصادر بتاريخ 23/03/2020 المتعلق بسن أحكام خاصة بحالة الطوارئ الصحية، وتحت رقم 2.20.293 الصادر بتاريخ 24/03/2020 القاضي بإعلان حالة الطوارئ الصحية، وتحت رقم 2.20.456 بتاريخ 09/07/2020 برفع حالة الطوارئ، وإعتبارها نصوصا خاصا لم تتضمن أي مقتضى قانوني يقضي بإعفاء المكثري من أداء واجبات الكراء خلال المترتبة بذمته عن المدة من 23/03/2020 إلى يوليو 2020، ومن تم يبقى هذا الأخير ملزما بأدائها في إطار العلاقة التعاقدية التي تربطه بالمكثري، ومن تم لا يسوغ له التمسك بمقتضيات المادة 652 من ق ل ع ، مما يتعين معه الحكم على المستأنف عليه بأداء مبلغ 13520.00 درهم ومن تم يبقى ما ذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى من إستجابة للطالب المضاد غير مؤسس قانونا ويتعين إلغاؤه والتصريح برفضه.

وحيث دفع الطرف الطاعن بوجود إتفاق بينه وبين المستأنف عليه على أداء واجبات إستهلاك الماء والكهرباء مناصفة بحكم إشتراكهما في العداد المتعلق بالطابق السفلي، مضيفا أن عقد الكراء يثبت بما لا يدع مجالا للشك أن الطاعن اتفق مع المالكين السابقين على أن واجبات إستهلاك الماء والكهرباء تبقى مشتركة بين المكثرين للطابق السفلي وبذلك يبقى المكثري ملزما بتحمل ثلث تلك الواجبات أمام قيامه بأدائها.

وحيث رد المستأنف عليه بأن الطاعن لم يدل بما يفيد وجود إتفاق على تقاسم إستهلاك واجبات الماء والكهرباء.

وحيث إنه وبخلاف مزاعم المستأنف عليه فإن الطرف الطاعن استدل للمحكمة بعقد كراء يثبت تحمل المذكور أولا لواجبات إستهلاك

الماء والكهرباء، والذي لم يكن محل منازعة من طرفه مما يبقى معه ملزما بأداء تلك الواجبات بحسب مبلغ 2909.94 درهم إستنادا لتحمله لنسبة الثلث من أصل مبلغ 8729.83 درهم المضمن بالكشف الصادر عن شركة ليديك.

وحيث دفع الطرف الطاعن بكون المطل في أداء واجبات الكراء يبقى تابنا بإمتناع المكتري عن أداء واجبات كراء 96 يوما مقسمة على 11 يوما من شهر فبراير، و23 يوما من شهر مارس، و22 يوما من شهر يوليو و31 يوما شهر غشت و9 أيام من شهر شتنبر.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الإنذار سند الطرف الطاعن في دعواه الرامية إلى إفراغ المستأنف عليه من المحل موضوع النزاع كونه تضمن مطالبة هذا الأخير بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2020 إلى تاريخ التوصل بالإنذار المذكور في 09/09/2020 بمبلغ 7800.00 درهم، وأنه يقسمة المبلغ المذكور على السومة الكرائية المحددة في مبلغ 1300.00 درهم نجده يشكل واجبات 6 أشهر أي من 01/03/2020 إلى متم غشت 2018، وهو ما يستشف منه كون السومة الكرائية تؤدي في متم الشهر وليس في أوله ومن تم تبقى واجبات شهر شتنبر المضمنة بالإنذار بالإنذار غير مستحقة الأداء بتاريخ التوصل بهذا الأخير، ونفس الشيء ينسحب على واجبات شهر فبراير أمام عدم شمولها بالإنذار، لتبقى المدة المستحقة الأداء من فاتح مارس 2020 إلى متم يوليو 2020 غير مرتبة للمطل أمام وجود عذر مقبول بخصوص عدم أدائها نتيجة تطبيق إجراءات الحجر الصحي وفقا لمقتضيات المادة 254 من ق ل ع ، وأن تخلف الطاعن عن أداء شهر واحد ممثلا في شهر غشت 2020 لا يمكن أن يترتب عن عدم أدائه حالة المطل انسجاما مع مقتضيات المادة الثامنة من القانون 16.49 والتي إشتطت لإعتبار المكتري في حالة مطل تخلفه عن أداء واجبات كراء ثلاث أشهر بتاريخ توجيه الإنذار.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل: بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض أداء واجب إستهلاك الماء والكهرباء والحكم من جديد على المستأنف عليه بأدائه لفائدة بحسب مبلغ 2909.94 درهم عن المدة من فاتح يونيو 2019 إلى متم شهر يناير 2021، وبتأييده في الباقي مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى 13520.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.