

L'exception de force majeure tirée de la pandémie de Covid-19 est inopérante lorsque le défaut de paiement des loyers est antérieur à la déclaration de l'état d'urgence sanitaire (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67971	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5649
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/4567	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Transfert de propriété, Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Force majeure, Expulsion, État d'urgence sanitaire, Défaut de paiement des loyers, Continuation du bail, Confirmation du jugement, Bail commercial, Antériorité de la créance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine les moyens tirés de la qualité de la nouvelle bailleuse et de la force majeure. Le preneur soutenait que la cession du local commercial imposait la conclusion d'un nouveau bail et invoquait l'impossibilité de payer en raison de la pandémie.

La cour écarte le premier moyen en rappelant que le nouveau propriétaire est subrogé dans les droits et obligations de l'ancien bailleur, rendant le contrat de bail initial pleinement opposable au preneur sans qu'un nouveau contrat soit nécessaire. Concernant la force majeure tirée de la pandémie, la cour retient que si l'état d'urgence sanitaire peut suspendre l'exigibilité des obligations nées durant cette période, il ne saurait justifier un défaut de paiement pour des loyers échus et impayés bien antérieurement à sa survenance.

La défaillance du preneur étant établie pour une période antérieure à la crise sanitaire invoquée, la condition du manquement grave justifiant la résiliation est remplie. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عزيز (ح.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 08/07/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2297 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/05/2021 في الملف عدد 1027/8207/2020 والقاضي: بقاء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 15750 درهم الممثل لواجب كراء المحل التجاري عن المدة من 01/01/2018 الى متم شهر شتنبر 2019 مع النفاذ المعجل وفسخ عقد الكراء وافراغ المدعى عليه او من يقوم مقامه او باذنه من المحل الكائن بزقة [العنوان] الخميسات مع الاكراه في الادنى عند عدم الاداء وتحمله الصائر .

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها اسية (أ.) تقدمت بواسطة نائبيها بتاريخ 27/02/2020 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أن المدعى عليه يكتري من العارضة المحل التجاري الكائن بعنوانها اعلاه بسومة شهرية قدرها 750 درهم بعدما انتقل اليها المحل بعدما اشترته من والدها السيد ادريس (أ.) استنادا الى عقد كراء ورسم شراء المرفقين وانه سبق لها ان استصدرت حكما في مواجهة المدعى عليه بالاداء وتم تاييده استئنافيا وان المدعى عليه امسك عن اداء واجبات الكرائية ابتداء من 01/01/2018 إلى متم شهر شتنبر 2019 فتخلد بذمته ما قيمته 15750.00 درهم فوجهت له انذارا للاداء داخل اجل 15 يوما وافراغ المحل داخل اجل 3 اشهر ملتزمة الحكم بالمصادقة على الانذار والحكم تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء وافراغ المدعى عليه من شخصه وامتعته ومن يقوم مقامه او باذنه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميل المدعى عليه الصائر وارفعت المقال بصورة شمسية من شراء وصورة عقد كراء وصورة من حكم سابق وقرار استئنافي ومحضر تبليغ انذار مظهر بانذار

وبعد تبادل المذكرات والردود صدر الحكم المشار اليه اعلاه

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن على انه لم يؤدي للمستأنف عليها واجبات الكراء لكونها لم تثبت بانها هي المالكة للعقار المدعى فيه وان السيد ادريس (أ.) هو الذي تربطه علاقة كرائية بالمدعى عليه ورغم ذلك فلقد طالب المستأنف من باعثة الانذار تسليمه وصل الأداء وإبرام عقد جديد يثبت العلاقة الا ان المدعية رفضت ذلك بالاضافة الى ظروف جائحة كورونا التي أثرت عليه الذي عاش أكثر من سنة من البطالة مما تعذر عليه اداء المبالغ المستحقة للمدعية في وقتها

وانه لا يمانع في أداء مستحقات المستأنف عليها وان ظروف الجائحة لا تجعل المدعى عليه متماطلا وانما هناك ظروف قاهرة منعه من الوفاء بالتزاماته، ملتصا الغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما يتعلق بالافراغ والحكم بعدم قبوله وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم مع طي التبليغ.

وبتاريخ 27/10/2021 أدلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جواب تعرض من خلالها أن ما يدعيه المستأنف لا أساس له من الصحة وأنه قام بعرض واجبات الكراء بعدما استصدر امرا مختلفا تحت عدد 1335 في الملف 1335/1109/2017 وقام بتنفيذ ايداع المبالغ بصندوق المحكمة بموجب محضر التنفيذ عدد 2347/2017، وان المستأنف عليها قامت بتنفيذ مقتضيات الحكم بخصوص اداء واجبات الكراء إلا ان المستأنف امتنع عن الاداء، ملتزمة بتأييد الحكم الابتدائي.

وادلت بمحضر امتناع

وحيث أدرج الملف بجلسة 10/11/2021 بلغ نائب المستأنف بكتابة ضبط هذه المحكمة، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 24/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من عدم اثبات المستأنف عليها ملكيتها للعقار فانه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فان العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين على اعتبار ان المالك الجديد يحل محل المالك القديم في جميع حقوقه والتزامته وان العلاقة الكرائية التي كانت قائمة مع المالك القديم تظل سارية مع المالك الجديد وبالتالي يبقى ما تمسك به الطاعن من ابرام عقد جديد مع المستأنف عليه على غير أساس. وان عدم مد المكثري بوصولات الكراء لا يعفيه من أداء واجبات الكراء مادامت هناك مساطر قانونية لالزام المكثري على مده بالوصولات الكرائية.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من كون عدم أدائه لواجبات الكراء يرجع الى ظروف جائحة كورونا التي اترت على نشاطه وجعلته غير قادر على الأداء.فانه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق ينفي المطل عن المدين فان ذلك رهين ان يكون عدم الوفاء بالالتزام خلال هذه الفترة أي الفترة الممتدة من 23/03/2020 الى 28/07/2020 والحال ان الفترة المطالب بها بمقتضى الإنذار والتي ثبت عدم أدائها هي المدة الممتدة من 01/01/2018 الى متم شهر شتنبر 2019 وبالتالي تكون حالة المطل الموجبة للافراغ ثابتة في حقه ويكون الحكم المستأنف صائبا لما قضى بالاداء والافراغ ويتعين تأييده ورد الاستئناف لعدم قيام أسبابه على أساس.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.