L’invocation de la pandémie de Covid-19 ne constitue pas un motif légitime de non-paiement des loyers en l’absence de preuve de l’arrêt d’activité du preneur (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65270	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5991
Date de décision 20221227	**N° de dossier** 2022/8206/4327	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Motif légitime, Loyer, Force majeure, Expulsion, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial
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, le tribunal de commerce avait ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait que la crise sanitaire consécutive à la pandémie de Covid-19 constituait une cause légitime de non-paiement, exclusive de tout état de mise en demeure au sens de l'article 254 du dahir formant code des obligations et des contrats. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen au motif que la période de loyers impayés était postérieure à la levée du confinement sanitaire. La cour relève en outre que le preneur, qui invoquait un arrêt de son activité, n'apportait aucune preuve probante de cette cessation. Dès lors, la cour retient que le manquement du preneur à son obligation de paiement est caractérisé et que sa mise en demeure est établie. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (أو.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 22/06/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 948 بتاريخ 15/03/2022 في الملف عدد 227/8207/2022 و القاضي في منطوقه : في الشكل : قبول الدعوى.

في الموضوع : بأداء المدعى عليها شركة (أو.) في شخص ممثلها القانوني لفائدة شركة (أد.) مبلغ 204.000.00 درهم عن واجب كراء العمارة ذات 4 طوابق الكائنة بزنقة [العنوان] الرباط عن المدة من 2022/08/01 الى متم دجنبر 2021 مع النفاذ المعجل وبافراغها من العين المكتراة هي ومن يقوم مقامها او باذنها وتحميلها الصائر بحسب المحكوم به.

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستانف للمستانفة مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة (أد.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 17/01/2022 تعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منها عمارة ذات 4 طوابق الكائنة بزنقة [العنوان] الرباط بسومة شهرية قدرها 12.000 درهم، وأنها تقاعست عن أداء الكراء منذ 2020/05/01 رغم انذارها لذلك فهي تلتمس الحكم عليها بأدائها لها مبلغ 240.000,00 درهم عن واجبات كراء المدة من 2020/05/01 إلى متم دجنبر 2021 وبإفراغها من العين المكتراة هي او من يقوم مقامها أو باذنها، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميلها الصائر. مرفقة مقالها بعقد كراء وملحق له ومحضر تبليغ انذار .

وبناء على جواب المدعى عليها المقدم بواسطة نائبها جاء فيها ان عدم أدائها لواجبات الكراء كان بسبب الكساد الذي يعرفه قطاع البناء والانعاش العقاري باعتبارها تشتغل في الميدان العقاري، وانه بسبب ازمة كورونا توقفت اغلبية مشاريعها مما اضطرها الى التوقف عن الأداء، ملتمسة منحها اجلا إضافيا الى حين انتهاء الوباء.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به الحكم ضد العارضة وأنه وفعلا ونظرا للظروف الاقتصادية والازمة المالية التي حلت بجميع القطاعات حيث توقفت العجلة الاقتصادية ولم يعد هناك بيع ولا شراء وأنه واكثر من ذلك فان حتى المدعية عملت على تخفيض واجب الكراء الا ان الظروف لم تسمح بالاداء لكون المنوب عنها تعمل في قطاع البناء والانعاش العقاري الذي تضرر كثيرا بسبب ازمة كورونا حيث توقفت اغلبية مشاريع المنوب عنها وأنه ونظرا لجائحة كورونا فان العلاقة التي تجمع المكري بالمكتري تاثرت كثيرا اذ ان المكترون توقفوا عن اداء المستحقات بسبب توقف نشاطهم وذلك في جميع المجالات التجارية والمهنية وأنه وبالرجوع الى الفصل 254 من قانون الالتزامات والعقود نجده ينص على كون المدين في حالة مطل ادا تاخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول يكون المكتري في حالة مطل اذا تاخر عن اداء التزامه او امتنع بدون مبرر مشروع او مقبول وبالتالي فان المكترية المنوب عنها لم تكن في حالة مطل رغم توصلها بالانذار بالاداء تحت طائلة

الافراغ ذلك لان المنوب عنها ليست متماطلة في الاداء بل هي عاجزة عن الاداء لاسباب مشروعة لذلك يجب على اء ان يتدخل كلما عرض عليه نزاع حول التماطل والافراغ من اجل رفض الطلب في حالة تبت له ان المكتري عاجز عن الاداء لاسباب مشروعة واخيرا فانه من المنطق السليم والقانوني ان يبقى للمكري الحق في مطالبة بالمستحقات الكرائية بعد انتهاء هذه الجائحة رغم امتناع المكتري عن الاداء لعجزه المهني والتجاري وأنه ومادمت حالت الطوارئ قائمة فانه لا يترتب عن تخلف المكترية المنوب عنها الذي تاتر دخلها بسبب جائحة كوفيد 19 عن اداء واجب الكراء تماطلا طيلة مدة فترة الطوارئ المحددة بموجب المرسوم بقانون رقم 220.292 الصادر بتاريخ 23 مارس 2020 التي تبقى احكاما خاصة بحالة الطوارئ الصحية وأنه وبذلك فما دامت حالة الطوارئ قائمة فانه كان يجب على المحكمة الحكم بالاداء ليس الا ، ملتمسة إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بالأداء دون الإفراغ وتحميل من يجب الصائر . أرفق المقال ب: نسخة حكم.

و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبها بجلسة 27/10/2022 التي جاء فيها أن الشركة المستأنفة ادعت عجزها عن أداء الكراء لأسباب واهية لا ترقى إلى درجة الإعتبار القانوني وأن الدين المتعلق بالكراء ثابت ومؤسس وأن التقاعس والتماطل في أداء الوجيبة الكرائية بدوره يبقى ثابتا ومؤسسا في النازلة وأن المستأنفة لا تدل بما يفيد تحللها من أداء مبالغ الكراء المحكوم بها ابتدائيا وأن الإستئناف لا يقصد منه إلا التسويف وربح الوقت وأنه ، ملتمسة تأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته و تحميل الطرف المستأنف كافة الصائر.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 13/12/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجَعْلُ الملَّفِ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 27/12/2022

التعليل

حيث أسست المستانفة استئنافها على اثار الازمة الاقتصادية والمالية التي حلت بجميع القطاعات وأوقفت عجلة الاقتصاد والذي أدى بها الى تخفيض الوجيبة الكرائية باتفاق مع المستانف عليها الا ان الظروف لم تسمح لها بالاداء رغم ذلك بسبب وباء كوفيد، وتطبقا لمقتضيات الفصل 254 من ق ل ع فانها ليست متماطلة وانما هي عاجزة عن الأداء لاسباب مشروعة، والتمست الغاء الحكم المستانف

وحيث ان تشبت المستانفة بتاثير وباء كوفيد 19 على نشاطها وبالتالي عدم أدائها للوجيبة الكرائية يبقى غير مبرر كون ذمتها عامرة بوجيبة الكرائية مترتبة عن اشهر بعد رفع الحجر الصحي (المدة من يوليوز 2020 الى متم دجنبر 2020) ولم تدلي بمقبول ما يثبت توقف نشاطها كما تدعي، ومنه يبقى المطل تابت في حقها ، ويكون مستند الطعن على غير أساس قانوني او واقعي ويتعين رده وتاييد الحكم المستانف وإبقاء الصائر على المستانفة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتاييد الحكم المستانف مع إبقاء اصائر على رافعته.