

# Loyers commerciaux et Covid-19 : L'état d'urgence sanitaire suspend les délais de mise en demeure sans exonérer le preneur de son obligation de paiement (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
<b>Ref</b> 64618	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4827
<b>Date de décision</b> 20221102	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/6102	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Suspension des délais, Résiliation du bail, Perte d'usage de la chose louée, Obligation de paiement, Loyers commerciaux, Expulsion, État d'urgence sanitaire, Demande reconventionnelle, Défaut de paiement, Covid-19, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant réduit le montant des loyers dus au titre de la période de confinement sanitaire, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la réduction judiciaire du loyer et de la résiliation du bail pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait accordé au preneur une réduction du loyer en raison de la fermeture administrative de son activité, mais avait rejeté la demande d'expulsion. L'appelant contestait la possibilité pour le juge de réduire le loyer en l'absence de demande reconventionnelle et soutenait que le non-paiement de plusieurs échéances justifiait la résiliation. La cour retient qu'une demande en réduction ou en exemption de loyer doit impérativement faire l'objet d'une demande principale ou reconventionnelle et ne peut être accordée d'office. Elle rappelle que le décret-loi relatif à l'état d'urgence sanitaire a suspendu les délais et empêché la constitution de la demeure du débiteur, mais n'a pas éteint l'obligation de paiement des loyers. Dès lors, si le preneur reste redevable de l'intégralité des loyers, sa demeure ne peut être caractérisée que pour les mois non couverts par la suspension légale. La condition d'un arriéré d'au moins trois mois de loyer, nécessaire à la résiliation du bail, n'étant pas remplie, la demande d'expulsion est écartée. La cour réforme donc partiellement le jugement en condamnant le preneur au paiement de la totalité des loyers, tout en confirmant le rejet de la demande d'expulsion.

## Texte intégral

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا واداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستانفة تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي يعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منها المحل الكائن بعمارة [العنوان] الرباط، و أنها تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من ابريل 2020 الى غاية أكتوبر 2020 وجب عنها 70.000 درهم و أنها وجهت اليها إنذارا بقي دون جدوى، والتمست الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 70.000 درهم أعلاه، مع النفاذ المعجل ، مع تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم، والإكراه البدني في الأقصى و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و افرغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكتري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم و بتحميلها الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 17/03/2021 والتي جاء فيها أساسا من حيث الشكل، فإن مبلغ السومة الكرائية جاء مبهما ، و لم يتم تحديده خلافا لمقتضيات المادة 3 من القانون 69.64 المتعلق باستيفاء السومة الكرائية، و أن هذا الطلب يتناقض مع ما جاء بمحضر المفوض القضائي السيد (ع.) المؤرخ في 01/10/2020 والذي يتضمن مبلغ 10.000 درهم عن كل شهر لمدة 6 أشهر و ليس 7 أشهر الواردة بملتمسات المدعية واحتياطيا في الموضوع، فإن السومة الكرائية المتنازع بشأنها الفترة المتعلقة بشهر ابريل الى غاية شهر شتنبر أي ما قدره 60.000 درهم هي فترة الحجر الصحي الذي عرفه المغرب أنها تقوم بتدريس اللغة الألمانية لطلبة كلية الطب ، و قد تم اغلاقها نتيجة القوة القاهرة، بناء على قرار السلطات و انها لم تمنع قط في نصف الوجيبة الكرائية أي ما قدره 30.000 درهم حسب 5.000 درهم شهريا و ان الفصل 95 من ق ل ع ينفي عنها المسؤولية ، و انها تلتمس تطبيق الفصل 652 من ق ل ع و الحكم بإعفائها من الأداء، و أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى ، واحتياطيا الحكم بإعفائها من أداء الواجبات الكرائية المترتبة خلال الحجز الصحي بسبب مقص في انتفاعها من العين المكتراة، واحتياطيا جدا الحكم بأدائها لنصف الواجبات الكرائية المطالب بما قدر 5.000 درهم شهريا.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 14/04/2021 و التي اكدت من خلالها ما سبق.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها اثناء المداولة و التي جاء فيها أنها لا تمنع في أداء نصف السومة الكرائية ، و ان المدعية ترفض تسلمها ، الى حدود تاريخ الطلب و أنها تدل بمحضر اخباري يفيد رفض المدعية تسلم الواجبات الكرائية و التمسست الحكم وفق كتابها السابقة.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 02/06/2021 و التي جاء فيها أن الدفع بجائحة كورونا هي وسيلة قصد التملص من الأداء ، و أن المحضر الإخباري المدلى بها يتعلق بشهور غير الشهور المطالب بها ، مع العلم أنها لا زالت تتواجد بالعنوان موضوع المحضر و التمسست الحكم وفق الطلب.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها كما يلي:

ان الحكم المستانف جاء متناقض لاحكام السابقة الصادرة عن نفس الغرفة. فالحكم المستانف قد اعتمد في مجمله على مقتضيات

الفصل 652 من قانون الالتزامات والعقود المغربي لاعفاء المكتري جزئيا من أداء الوجيبة الكرائية عن مدة الاغلاق الناتج عن قرار الحكومة المتخذ كاجراء لمكافحة انتشار وباء كورونا المستجد ( كوفيد 19) . ويبقى هذا الحكم غير مستند على أي اساس صحيح لخرقه لمقتضيات القانون المعمول بها . ذلك ان طلب الاعفاء الكلي او الجزئي من الوجيبة الكرائية يجب ان يقدم كطلب اصلي او كطلب مضاد بالمعنى المسطري للطلب. فالحكم بانقاص الوجيبة الكرائية دون ان يتقدم المكتري بطلب ذلك في اطار مقال اصلي او مضاد يشكل سوء تطبيق أي خرق لمقتضيات الفصل 652 ق ل ع. كما ان الحكم المستأنف جاء متناقضا مع الاحكام الصادرة عن نفس الغرفة ذات المراجع التالية : 3629/8207/2020 – 3532/8207/2020 . مما يستوجب تعديله جزئيا والحكم للعارضة وفق مقالها الافتتاحي

وبخصوص الافراغ : ان الحكم الابتدائي قد قضى برفض طلب الافراغ لعدم وجود مايبير ذلك. ويبقى التعليل الذي اعتمده الحكم غير ذي اساس قانوني . فالحكم الابتدائي في جزئه الأول بخصوص الكراء اعتبر المستأنف عليها قد امتنعت عن الأداء وثبتت في حقها التماطل وقضت بالتعويض عنه الا انه في الجزء المتعلق بالافراغ قد برر الحكم موقفه باشتراط عدم الأداء لثلاثة اشهر على الأقل قبل المطالبة بالافراغ. فالمدة المطلوبة بتبتدئ من ابريل 2020 الى متم اكتوبر 2020 وان المستأنف عليها قد توصلت بالانذار بتاريخ 01/10/2020 وليس 15/09/2020 كما هو مدون في الحكم وهذا خطأ وبالرغم من توصلها بالانذار فانها لم تكلف نفسها عناء عرض المبالغ الكرائية المدينة بها او مباشرة المسطرة القانونية طبقا لمقتضيات الفصل 652 ق ل ع المشار اليه سلفا كطلب اصلي للاستفادة من الاعفاء او الانقاص الجزئي وهذا يؤكد بانها اصبحت في حالة مطل للشهور الغير المؤداة . وبذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به مما يستوجب تعديله والحكم وفق ما جاء في مقالها وتحميل المستأنف عليها الصائر. وارفق مقالها بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 19/10/2022 رجع مرجوع المستأنف عليه بعبارة غير مطلوب وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 02/11/2022.

المحكمة

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث صح ما تمسكت به الطاعنة من أن الحكم المستأنف لا يستند على أي اساس صحيح لخرقه لمقتضيات القانون المعمول بها وذلك بالاعفاء الكلي أو الجزئي من الوجيبة الكرائية ذلك أن طلب الانقاص أو الاعفاء يجب أن يقدم كطلب أصلي أو كطلب مضاد وهو الأمر المنتفي في نازلة الحال من جهة ومن جهة ثانية فلا يوجد أي مقتضى قانوني للقول بالاعفاء أو الانقاص بخصوص أداء الواجبات الكرائية التي تخص فترة الحجر الصحي عن المدة من 24 مارس إلى 27/07/2020 ذلك أن مقتضيات المادة 6 من مرسوم قانون رقم 2.20.292 بين حالة الطوارئ الصحية والذي بموجبه تم وقف سريان جميع الآجال والاجراءات القانونية وبالتالي فهي اجراءات توقيف الآجال وعدم ترتيب التماطل في أداء كل من الشهور ابريل، ماي، يونيو، يوليو وليس الاعفاء من الأداء.

وحيث تاسيسا على ماسبق يتعين الرفع من المبلغ المحكوم به لأداء الواجبات الكرائية لى مبلغ 70.000 درهم وليس المحكوم به.

حيث اعتبارا لما سبق فإنه إذا كانت المدة من ابريل إلى يوليو 2020 لا ترتب التماطل في أدائها بينما تظل المدة من غشت إلى شتنبر 2020 خاصة وأن الانذار المبلغ للمستأنف عليها قد حدد المدة الواجب ادائها محددة من ابريل 2020 إلى شتنبر 2020 بينما شهر اكتوبر تمت المطالبة به بمقتضى المقال الافتتاحي لذلك فالمدة المبررة للتماطل يخص شهري غشت وشتنبر 2020 وأخذا بعين الاعتبار ما أقرته المادة 8 من قانون 16/49 في فقرتها الثانية أن يكون مجموع ما بذمة المكتري عل الأقل ثلاثة أشهر من الكراء وبعدم استيفاء ثلاثة اشهر المبررة للتماطل ومخالفتها للمقتضيات القانونية أعلاه يكون ما قضى به الحكم المستأنف من رفض طلب الإفراغ مبررا بالعلة أعلاه.

وحيث تاسيساً على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى مبلغ 70.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائياً علنياً وغيابياً في حق المستأنف عليها وحضورياً في حق المستأنف.

في الشكل:

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مبدئياً مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 70.000,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة .