

Bail commercial : La clause pénale pour retard de paiement est due sur le montant total des loyers et charges non contesté par le preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57963	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5130
Date de décision 20241028	N° de dossier 2024/8219/3894	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Reconnaissance tacite, Paiement, Loyer et charges, Indemnité de retard, Force obligatoire du contrat, Clause pénale, Bail commercial, Arriérés de loyer, Absence de contestation		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur la liquidation des arriérés locatifs et l'application d'une clause pénale, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée de l'absence de contestation du preneur en première instance. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'une somme calculée sur la base du loyer nu, écartant les charges contractuelles et l'indemnité de retard stipulée. L'appelant soutenait que le loyer devait inclure l'ensemble des charges et taxes prévues au contrat et que la clause pénale stipulant une majoration des sommes dues devait recevoir application. La cour retient que le preneur, en n'ayant pas contesté le décompte des loyers et charges en première instance, est réputé l'avoir admis, rendant ainsi exigible la totalité des sommes réclamées. Elle rappelle également que la clause pénale, valablement consentie, constitue la loi des parties au visa de l'article 230 du code des obligations et des contrats et doit recevoir pleine application. La cour d'appel de commerce confirme en conséquence le jugement sur le principe de la condamnation et de la résiliation mais le réforme sur les quantums, en allouant au bailleur l'intégralité des loyers et l'indemnité contractuelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 08/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/04/2024 تحت عدد 4323 ملف عدد 343/8219/2024 الذي قضى في الشكل: بقبول الدعوى وفي الموضوع: بأداء شركة ف.ب. " ش.م " Sté F.P. , في شخص ممثليها القانوني لفائدة شركة م.س.ب.ا.ر.ف.أ. " ش.م " M.C.S.R. في شخص ممثليها القانوني مبلغ 210.000 درهم . واجبات الكراء عن عن الفترة من شهر دجنبر 2022 الى متم شهر نونبر 2023 مع شملها بالنفاذ المعجل , و تعويض عن التماطل بمبلغ 20.000 , , مع الفسخ وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري رقم R1-066 والكائن ب المركز التجاري ابن تاشفين بالدار البيضاء وتحميل المدعى عليها الصائر مع رفض الباقي .

في الشكل:

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أن شركة م.س.ب.ا.ر.ف.أ. أصبحت تملك المحلات التجارية الكائنة بالمركز التجاري ابن تاشفين بالدار البيضاء والتي تم تفويتها لها من طرف شركة ت.س. هذه الاخيرة التي سبق أن أكرت للمدعى عليها شركة ف.ب. بموجب عقد كراء المحل التجاري رقم R1-066 من أجل استغلاله تحت العلامة التجارية BEWOOK مقابل أدائها سومة كرائية شهرية بلغت حدود 27.835,50 درهم شاملة للضريبة على القيمة المضافة ورسوم الخدمات الجماعية ورسوم التنشيط وتكاليف التسيير الشهرية وفق ما تم التنصيص عليه بتفصيل في عقد الكراء. وأنه من الآثار القانونية لعملية التفويت انتقال جميع الحقوق والإلتزامات الناتجة عن عقود الكراء المبرمة لاستغلال المحلات التجارية الكائنة بالمركز التجاري الى شركة م.س.ب.ا.ر.ف.أ. و ان المدعى عليها التزمت بمقتضى بنود عقد الكراء بأداء الواجبات الكرائية بداية كل شهر دون تماطل.و أن المدعى عليها توقفت عن أداء واجبات كرائية متخلفة بذمتها عن الفترة ما بين شهر دجنبر 2022 إلى منم شهر نونبر 2023 ما ترتب عنه بذمتها مبلغ 334,026,00 درهم. و ان العارضة حاولت مع المدعى عليها كل الطرق الحبية قصد حثها على أداء ما بذمتها دون جدوى بحيث وجهت لها إنذارا بواسطة المفوض القضائي السيد عبد اللطيف (ح.) بمقرها الاجتماعي و حرر هذا الأخير محضرا بتاريخ 2023/12/04 يفيد أن الشركة المعنية بالأمر أنهت عقد المساكنة منذ مدة مع شركة ك.م. حسب تصريح المستخدمة مما تعذر معه القيام بالمطلوب. مما حدا بها إلى توجيه إنذارا ثان بالمحل التجاري المكروى للمدعى عليها بواسطة المفوض القضائي السيد عبد اللطيف (ح.) توصل به السيد عثمان (ق.) بصفته مستخدم بالشركة وذلك بتاريخ 2023/12/04 بقي هو الآخر بدون جدوى.و إن عدم أداء المبالغ الكرائية المستحقة شهريا لفائدة العارضة يعتبر سببا خطيرا وموجبا لفسخ العقد والمطالبة بالأداء.و أن التماطل في أداء الواجبات المستحقة ثابت بمقتضى الإنذار مما تستحق معه العارضة تعويضا عن التماطل محدد في مبلغ 10% من المبالغ المستحقة حسب ما هو منصوص عليه في البند السابع عشر من عقد الكراء إضافة إلى الفوائد القانونية، ملتزمة بقبول الطلب شكلا و في الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 334,026,00 درهم كواجبات كرائية عن الفترة من شهر دجنبر 2022 إلى متم شهر نونبر 2023 والحكم أيضا على المدعى عليها بأدائها للعارضة مبلغ 33.402,60 درهم كتعويض عن التماطل. والكل مع الفوائد القانونية حسب ما هو متفق عليه في بنود عقد الكراء. التصريح والحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري رقم R1-066 المستغل من طرفها بموجب العقد والكائن ب المركز التجاري ابن تاشفين بالدار البيضاء و

شمول الحكم بالنفاذ المعجل رغم كل طعن و تحميلها صائر الدعوى. و ادلت بتاريخ 06/02/2024 بصورة من عقد الكراء و صورة من رسالة حوالة الحق ونسختين من انذارين مرفقين بنسختين من محضري تبليغ.

بناء على جواب المدعى عليها المدلى به بواسطة نائبه بجلسة 05/03/2024 جاء فيه أن الطلب يبقى غير مقبول شكلا فضلا عن كونه لا يرتكز على أي أساس قانوني سليم ويبقى مستوجبا للرفض، إذ أن عقد الكراء مبرم بتاريخ 2016/12/21 بينها وبين شركة ت.س. و ادلت كذلك برسالة صادرة عن شركة ت.س. مؤرخة في 2022/04/11 تشير الى كونها فوتت لها ملكية العقار موضوع عقد الكراء. و ان شركة م. لم تدل باي وثيقة رسمية تفيد فعلا تملكها للعقار موضوع الكراء حتى تتوفر فيها الصفة لمقاضتها أو أن شركة م. لم تثبت صفتها بشهادة ملكية حديثة العهد حتى تتوفر فيها الصفة لمقاضاة العارضة، باعتبارها الوثيقة الوحيدة المعتمدة في اثبات ملكية العقارات المحفوظة، ملتزمة اساسا عدم قبول الطلب و احتياطيا في الموضوع حفظ حقها في التعقيب في حالة اصلاح المدعية للمسطرة او ادلائها باية وثيقة تثبت ملكيتها للعقار موضوع الكراء مع تحميل المدعي الصائر .

بناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 02/04/2024 جاء فيها أن دفع المدعى عليها مردود وغير ذي أساس إذ ادلت بعقد كراء يثبت من جهة أولى العلاقة الكرائية التي كانت تربط المدعى عليها بشركة ت.س. بخصوص المحل التجاري رقم R1-066 الكائن بالمركز التجاري ابن تاشفين كما ادلت برسالة تبليغ حوالة الحق الموجهة من طرف شركة ت.س. للمدعى عليها والمتوصل بها بتاريخ 2022/04/26 تخبرها بتفويت ملكية المركز التجاري ابن تاشفين للعارضة ابتداء من 2022/04/11 و أنه يتعين عليها أداء الواجبات الكرائية لها عبر تحويل بنكي في حسابها المفتوح لدى التجاري وفا بنك عدد 007780000541800000379209 وذلك ابتداء من شهر أبريل 2022. أن المدعى عليها منذ توصلها برسالة تبليغ حوالة الحق دأبت بانتظام على أداء الواجبات الكرائية في حسابها البنكي الى أن توقفت عن الأداء في غضون شهر دجنبر 2022. كما أنها أذرت المدعى عليها بالأداء تحت طائلة فسخ عقد الكراء توصلت به بتاريخ 2023/12/04 بواسطة مستخدمها السيد عثمان (ق.) دون جدوى ملتزمة الحكم وفق المقال الافتتاحي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أن الحكم الابتدائي المطعون فيه وإن كان قد قضى بجزء من طلباتها المسطرة في مقالها الافتتاحي إلا انه إستبعد البعض الآخر من تلك الطلبات ولم يحكم بها رغم كون ذلك الجزء المرفوض أساسه عقد الكراء الرابط بين الطرفين، فيكون الحكم المطعون فيه فاقد الأساس القانوني بخصوص السومة الكرائية الإجمالية التي إنتهى إليها وكذا عدم الحكم للعارضة بتعويض عن التماطل بنسبة 10% من المبالغ الكرائية المستحقة والفوائد القانونية وفق ما تم الاتفاق عليه بمقتضى العقدحول بطلان الحكم المطعون فيه في ما قضى به من تحديد السومة الكرائية الشهرية في مبلغ 17500,00 درهم حول إقرار المستأنف عليها بالسومة المحددة وفقا للمقال الافتتاحي وعدم منازعتها فيها ويتجلى هذا الإقرار من خلال مذكرة المستأنف عليها المدلى بها إبتدائيا والتي تتضمن المنازعة بخصوص الصفة دون أن تنازع في السومة الكرائية ومشتملاتها وهكذا يتبين أن السومة الكرائية لم تكن محل منازعة من المستأنف عليها على اعتبار أن هذه الأخيرة كانت تؤدي السومة الكرائية شاملة لجميع التكاليف والرسوم بانتظام في حدود مبلغ 27.835,50 درهم شهريا بحسابها البنكي الى أن توقفت عن الأداء منذ شهر دجنبر 2022 وأن محكمة الدرجة الأولى لما إعتمدت سومة شهرية قدرها 17.500,00 درهم والحال ما ذكر تكونقد جانبت الصواب في هذا الجانب وحول السومة الكرائية التعاقدية فان السومة الكرائية الشهرية وفقا لبنود عقد الكراء المبرم بين الطرفين والمصادق على صحة توقيعه لدى السلطات المختصة كانت موضوع إتفاق متبادلفالبنود السابع من عقد الكراء بسط القواعد المنظمة للسومة الكرائية وبين أن هذه السومة تتكون من السعر الخام يضاف إليه التحملات الكرائية التي جاء تفصيلها في عقد الكراء كما تخضع أيضا السومة الكرائية لزيادة إتفاقية بنسبة 10% كل ثلاث سنوات والتي تم تفعيلها من طرفي العقد وأنه يرجوع المحكمة الى بنود عقد الكراء سيتضح لها أنه كشف بشكل مفصل عن تلك التحملات ومنها: 10% عن التكاليف المشتركة و 4% عن واجبات التنشيط وفقا لدفتر التحملات و 610.5 عن رسم الخدمات الجماعية والتي يجد سنده في المادة 36 من

القانون رقم 47.06 والضرية على القيمة المضافة بنسبة 20% والتي تجد سندها في المادة 89.10 من المدونة العارضة للضرائب والتي تنص على ما يلي: تخضع للضرية على القيمة المضافة الإيجارات الواقعة على المحلات المفروضة او المؤتثة والمحلات التي تم تجهيزها وكذا المحلات الموجودة بالمجمعات التجارية (MALL) بما فيها العناصر غير المادية للأصل التجاري " وتأسيسا على ذلك يتعين إلغاء الحكم الإبتدائي فيما به من إحتساب الواجبات الكرائية على أساس سومة شهرية قدرها 17.500,00 درهم واعتبار السومة الكرائية الحقيقية هي 27.835,50 درهم شاملة للرسوم والتكاليف وفقا لبنود عقد الكراء وحول عدم الحكم بالشرط الجزائي المحدد في نسبة 10% من المبالغ الكرائية المستحقة وكذا الفوائد القانونية تطبيقا لبنود عقد الكراء فإن محكمة الدرجة الأولى لم تقض لها بالتعويض عن التماطل في أداء الواجبات الكرائية المحددة مسبقا بمقتضى عقد الكراء في مبلغ 10% من المبالغ المستحقة طبقا للبند السابع وذلك بإتفاق طرفي عقد الكراء إنسجاما مع مقتضيات الفصل 230 من قانون الإلتزامات والعقود وأنه إعمالا للشرط الجزائي المنصوص عليه في البند السابع من عقد الكراء يكون من حقا مطالبة محكمة الدرجة الثانية بالحكم لها بتعويض بنسبة 10% من المبالغ المستحقة إعمالا لهذه النسبة ولبنود عقد الكراء مع الحكم بالفوائد القانونية باعتبارها تعويضا عقديا وقانونيا عن التأخير في الوفاء بالتزام مالي يظل مستحقا لها، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم الإبتدائي مبدئيا مع تعديله وذلك بالغائه فيما قضى به في السومة الكرائية الشهرية في مبلغ 17.500,00 درهم والقول بان السومة الكرائية الشهرية الحقيقية هي 27.835,50 درهم والحكم تبعا لذلك بالرفع من مبالغ الواجبات الكرائية عن الفترة من فاتح دجنبر 2022 الى متم شهر نونبر 2023 بعد إعمال السومة الكرائية الحقيقية ليكون المستحق للعارضة وفق طلباتها الواردة في المقال الافتتاحي وبعدم خصم المبلغ المحكوم به إبتدائيا هو المستحق للعارضة بعد خصم مبلغ التعويض المحكوم به إبتدائيا هو 13.403,00 درهم وبإستحقاقها للفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى تاريخ التنفيذ وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفقت المقال بنسخة عادية من الحكم الإبتدائي المطعون فيه.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 14/10/2024 حضر خلالها نائب المستأنفة وتخلف نائب المستأنف عليها و لم يدل بجوابه فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالحكم لجلسة 28/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث أسست الطاعة الاستئناف على كون السومة الكرائية الإجمالية تتكون من السعر الخام تضاف له التحملات الكرائية و الزيادة الاتفاقية بنسبة 10% وفق ما هو منصوص عليه في العقد و بالتالي فهي تتحدد في 27.835,50 درهم و ليس 17.500,00 درهم كما ذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى و بانه يتعين إعمال الشرط الجزائي المحدد في نسبة 10% من المبالغ الكرائية.

وحيث إن الثابت طبقا للبند 7 من عقد الكراء الرابط بين الطرفين أن السومة الكرائية حددت في 17.500,00 درهم تضاف لها الضرائب و الرسوم و الاقتطاعات الضرورية كما تضاف لها طبقا للبند 5 من المادة 7 من العقد تكاليف تدبير المركز التجاري، و أن المطعون ضدها من خلال مذكرتها الجوابية خلال المرحلة الإبتدائية لم تنازع في مبلغ السومة الكرائية و مشتملاتها و لم تثر بشأنها أي تحفظ، مما تكون معه في حكم المقررة بما جاء بمقال المدعية بشأنها طبقا للفصلين 406 و 410 من ق ل ع، و تكون معه السومة الواجبة الإعمال في نازلة الحال هي السومة المتمسك بها من طرف الطاعة والتي تضمنتها جميع مكثوباتها (الإندار، المقال الافتتاحي و المقال الاستئنافي) و هي 33.402,60 درهم.

وحيث إنه من جهة ثانية فيما يخص السبب الثاني من أسباب الاستئناف فإنه بالرجوع لعقد الكراء يتضح أنه تضمن الاتفاق على تطبيق شرط جزائية في حالة التأخر في أداء واجبات الكراء بتطبيق نسبة 10 % من قيمة الواجبات الكرائية كتعويض، و هي نسبة مقبولة و تبقى ملزمة لطرفي العقد استنادا لمقتضيات الفصل 230 و 264 من ق ل ع، و أنه استنادا لذلك تكون الطاعة محقة في الحصول على تعويض مقابل تطبيق الشرط الجزائي يوازي نسبة 10 في المائة من قيمة واجبات الكراء المحكوم بها.

وحيث إنه اعتبارا للعلل أعلاه يتعين تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك برفع مبلغ واجبات الكراء المحكوم به إلى 334.020,00

درهم و برفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى 33.400,00 درهم و جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك برفع مبلغ واجبات الكراء المحكوم به إلى 334.020,00 درهم و برفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى 33.400,00 درهم و جعل الصائر بالنسبة