

Bail commercial : Les charges communes dues par le preneur dans un centre commercial correspondent aux services généraux et ne sont pas conditionnées par les activités promotionnelles du bailleur (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64436	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4524
Date de décision 20221018	N° de dossier 2022/8206/1674	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Services généraux, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Interprétation du contrat, Confirmation du jugement, Clause d'indexation du loyer, Charges communes, Centre commercial, Bail commercial, Activités promotionnelles	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement d'arriérés locatifs et de charges communes, la cour d'appel de commerce examine la qualification et le mode de calcul de ces dernières. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en se fondant sur les factures produites. L'appelant contestait le calcul des sommes dues pour certaines périodes et soutenait que les charges communes n'étaient pas exigibles, faute pour le bailleur de justifier de la réalisation des prestations de promotion et d'animation commerciale auxquelles elles étaient contractuellement liées. La cour écarte le moyen tiré de l'erreur de calcul, relevant que les montants retenus correspondaient, pour une première période, au solde restant dû après un précédent jugement, et pour la seconde, à l'application stricte des clauses de variation du loyer prévues au contrat. Surtout, la cour retient que les charges communes litigieuses ne rémunèrent pas des activités de promotion, mais un ensemble de services généraux fournis au preneur du fait de sa présence dans un centre commercial, tels que l'entretien, la sécurité ou l'usage des équipements collectifs. Dès lors, la preuve de leur exigibilité n'était pas subordonnée à la justification d'opérations publicitaires spécifiques. Le caractère bien-fondé de la créance du bailleur conduisait par ailleurs au rejet de la demande reconventionnelle du preneur pour procédure abusive. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به شركة (م. د.) بواسطة دفاعها والمؤداة عنه بتاريخ 04/03/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/01/2022 تحت عدد 722 في الملف عدد 10303/8219/2021 والقاضي في الطلب الأصلي: الحكم بأدائها واجبات الكراء بحسب مبلغ إجمالي قدره 689.035,5 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى تاريخ التنفيذ وبتحميلها الصائر بحسب القدر المحكوم به و برفض باقي الطلبات. وفي الطلب المضاد: برفضه وبتحميل رافعته الصائر.

في الشكل:

حيث لا دليل على تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة الشيء الذي يكون معه الاستئناف واقع داخل الأجل القانوني فيكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان شركة (ط. س. س.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه لواقع بساحة المغرب بطنجة غير ان هذه الأخيرة توقفت عن أداء الواجبات الكرائية والمساهمات المشتركة الواجبة عقدا بمبلغ قدرها 1.440.385,00 درهم و ذلك منذ شهر يناير 2017 الى غاية يومه متم شهر أكتوبر 2021 مع احتساب الضريبة على القيمة المضافة و انه رغم المحاولات المبذولة معها قصد حثها على الأداء باءت بالفشل بما في ذلك الإنذار الموجه اليها بتاريخ 22/09/2021 من اجل الأداء الذي تعذر تبليغ لكون المحل مغلق و الذي بقي دون جدوى، مشيرة ان العقد الرابط بين الطرفين نص فب بند 24 على انه في حالة نشوب أي نزاع متعلق بتنفيذ العقد يعهد الاختصاص الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء كما ان المادة 19 من العقد نصت على فسخ عقد لعدم أداء وجيبة كرائية واحدة و بعد توجيه انذار بالاداء يصبح عندئذ عقد الكراء مفسوخا بقوة القانون، لذلك تلتمس قبول هذه الدعوى شكلا لصدورها عن ذي حق و صفة و مصلحة و تقديمها امام الجهة القضائية المختصة بعد أداء الرسوم القضائية و الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية مبلغ 1.440.385,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ استحقاقهما و التصريح بفسخ العقد موضوع النزاع و افراغ المدعى عليها من العين المكراة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر، و عزز المقال بعقد، ملحق عقد، فواتير، انذار مع محضر تبليغ.

و بناء على ادلاء نائبة المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بجلسة 10/01/2022 جاء فيها ان المدعية تتقاضى بسوء نية ذلك أنها سبق أن استصدرت حكما بأداء الوجيبة الكرائية للمحل موضوع الدعوى و بإفراغها منه و ان هذه الأخيرة قامت بتنفيذ الحكم المذكور و قامت بإفراغها منه بتاريخ 2019/9/12 و هو نفس التاريخ الذي تسلمت فيه محلها و أنها هي من أصبحت تستغله منذ ذلك التاريخ، و انه بعد الاطلاع على الحكم المدلى به و كذا محضر الإفراغ يتبين ان مقال المدعية غير مؤسس الهدف منه الاضرار بها، لذلك تلتمس في المذكرة الجوابية الحكم برفض طلبات المدعية لعدم جديتها و لتقاضيتها بسوء نية و لسبقية البت، و في المقال المضاد الحكم: على المدعى عليها فرعيا بأدائها لفائدتها مبلغ 30.000 درهم نتيجة الضرر الحاصل لها من جراء هذه الدعوى الكيدية و سوء النية في التقاضي مع النفاذ المعجل و تحميل الصائر على من يجب .

وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته شركة (م. د.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف ان الحكم المستأنف لا يركز على أساس قانوني باعتباره لم يتضمن الأسس التي اعتمدت عليها المحكمة في احتساب المبالغ المحكوم بها كما تضمن خطأ في احتساب المبالغ المستحقة . فعن الفترة من مارس 2017 إلى يناير 2018 فإنه حسب الحكم المستأنف فإن المبلغ المستحق عن المساهمات المشتركة هو $10 \times 4223,10 = 42231$ درهم و ليس 129.590,92 درهم مما يكون معه المبلغ المحكوم به غير مرتكز على أساس جدي صحيح و يتعين رده ؛ وعن الفترة من فبراير 2018 إلى شتنبر 2019 فإن الفواتير المدلى بها من طرف المستأنف عليها هي من صنعها و غير قانونية و غير مرتكزة على أساس ، باعتبار أن اتفاقية الكراء الرابطة بين الطرفين تتضمن أن مبلغ الوجيبة الكرائية محدد في مبلغ 19.104,50 درهم كما تتضمن أن أداء المساهمات المشتركة رهين بوفاء المستأنف عليها بالتزاماتها المتمثلة في القيام بعمليات تنشيط السوق التجاري و الإشهار له و الترويج له، و أن المساهمات المشتركة تحدد حسب عدد العمليات التنشيطية و الإشهارية للترويج للسوق التجاري ؛ و ان الفواتير المدلى بها من طرف المستأنف عليها غير مفصلة و لا تتضمن لا نوع و لا عدد العمليات التنشيطية و الإشهارية التي قامت بها المستأنف عليها ؛ وأنه و أمام عدم وفاء هذه الاخيرة بالتزاماتها، و عدم تضمين الفواتير المدلى بها لعدد العمليات الترفيحية والإشهارية للوقوف على حقيقة المساهمات المشتركة المطالب بها يجعل طلب المساهمات المشتركة غير مؤسس و يتعين رفضه و يبقى المبلغ الواجب ادائه عن الفترة الممتدة من من فبراير 2018 إلى شتنبر 2019 هو 382.090 درهم و ليس 559.444,58 درهم؛

وحول الطلب المضاد: فإن الحكم جاء ناقص التعليل على اعتبار أن المستأنف عليها تتقاضى فعلا بسوء نية حينما تقدمت بطلبات ليست من حقها كان الغرض منها فقط هو الإضرار بالمستأنفة . و التمسست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى بخصوص المبالغ المحكوم بها عن الفترة من مارس 2017 إلى يناير 2018 و الفترة من فبراير 2018 إلى شتنبر 2019 . و بعد التصدي الحكم أساسا برفض الطلب و احتياطيا الحكم بتخفيض المبلغ المحكوم به إلى المبلغ المستحق . و احتياطيا جدا الحكم بخبرة حسابية . وحول الطلب المضاد الحكم لها وفق ما جاء فيه جملة و تفصيلا . و تحميل المستأنف عليها الصائر؛ و ارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليها بجلسة 21/06/2022 والتي جاء فيها أن المقال الاستئنافي جاء عاما وفضفاضا و غير محدد في موضوعه و لا يهدف سوى اطالة أمد النزاع و حرمانها من استخلاص حقوقها المشروعة المتمثلة في مبالغ كرائية مهمة ناتجة عن استغلال محلها التجاري و تحقيق الأرباح على حسابها من قبل المستأنفة دون وفاء هذه الأخيرة بالتزاماتها التعاقدية الواضحة. و ان المحكمة ستعاين عدم ادلاء المستأنفة بما يفيد أداء ولو جزء من مديونيتها و انما انصبت اسباب الاستئناف في الالتفاف حول موضوع النزاع و الادعاء بعدم تنفيذها لالتزاماتها و أن مبلغ المديونية غير حقيقي. و أن المعاملة الحالية يُوَطرها عقد الكراء موضوع هذا الطلب و أن الالتزامات المتبادلة متمثلة في استغلال المكترية للمحل موضوع العقد مقابل واجب كرائي شهري منه الثابت و منه المتغير بحسب التحملات المشتركة. و أن واقعة المطل ثابتة و أن مبلغ الدين كذلك ثابت و مستحق مما يكون معه مال اسباب الاستئناف الرفض لانعدام الأساس القانوني لها. و التمسست لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 20-09-2022 تقرر خلالها حجزها للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 18/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة على الحكم المطعون فيه نقصان التعليل بخصوص المدد المحكوم بها عن المدة من مارس 2017 إلى يناير 2018 و عن المدة من فبراير 2018 إلى شتنبر 2019 فضلا عن كون المبلغ المحكوم به بخصوص المساهمات المشتركة يبقى غير مبني على أساس لعدم الإدلاء بعدد العمليات الترفيحية والإشهارية للوقوف على حقيقة هذه المساهمات المشتركة المطالب بها ملتزمة إلغاء الحكم و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و احتياطيا إجراء خبرة حسابية والحكم وفق ما ورد بالمقال المقابل مع تحميل المستأنف

عليها الصائر.

وحيث من جهة أولى، فإنه بخصوص المدة المحكوم بها من مارس 2017 إلى يناير 2018 فإن الثابت من الحكم رقم 7944 الصادر بتاريخ 24/09/2018 في الملف رقم 1075/8202/2018 أنه قضى لفائدة المستأنف عليها لمستحقات الكراء والتكاليف المشتركة عن هذه الفترة في حدود مبلغ 1.662.227,08 في حين أن المتبقي من هذه الواجبات طبقا للمتفق عليه هو 129.590,92 درهم مما يكون معه الحكم المطعون فيه لما قضى بالمتبقي من الواجبات الكرائية والتي قدرها 129.590,92 سليما ويتعين رد الدفع المتار بهذا الخصوص.

وحيث بخصوص المدة من فبراير 2018 إلى متم شتنبر 2019 فإن الطرفين اتفقا صراحة على تحديد السومة الكرائية في السنة الأولى في مبلغ سنوي 229.254,00 درهم (12 شهرا الأولى من عقد الكراء وفي السنة الثانية تقرر بموجب عقد الكراء جعل المبلغ محدد في 253.386 درهم دون احتساب المساهمات المشتركة والتوابع والضرائب... في حين يصبح مبلغ الوجيبة محدد في 277.518 درهم ابتداء من السنة الثالثة من تاريخ إبرام العقد الشيء الذي يجعل المبالغ المحكوم بها بخصوص المدة المذكورة في الحكم المطعون فيه واردة بشكل صحيح وطبقا للعقد المبرم بين الطرفين.

وحيث من ناحية أخرى، فإن المقصود بالمساهمات المشتركة التي سبق الحكم بها لفائدة المستأنف عليها لا تتعلق بالحملات الإشهارية والأنشطة الترفيهية وإنما تتعلق بمجموعة م الخدمات التي تستفيد منها المستأنفة بحكم تواجدها بالمركز التجاري كاستفادة من موقف السيارات والنظافة والمكيفات الهوائية والمصعد والديكور مما يكون معه الدفع بعدم بيان عدد الإشهارات والإشارة إليها في الفواتير غير مبني على أساس سليم مما يتعين رده.

وحيث للعلل السالفة يكون الحكم المستأنف مبني على اساس قانوني سليم ويتعين تأييده ورد ما ورد باستئناف الطاعنة مع تحميلها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا ، انتهائيا و حضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على عاتقه.