

Bail commercial et autorité de la chose jugée : le montant du loyer fixé par une décision judiciaire définitive ne peut être remis en cause dans une instance ultérieure entre les mêmes parties (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63973	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 692
Date de décision 20230126	N° de dossier 2022/8206/5349	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Preuve du montant du loyer, Offre réelle et consignation, Loyer, Demande d'éviction, Décision judiciaire antérieure, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Action en paiement des loyers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'autorité de la chose jugée attachée à de précédentes décisions fixant le montant du loyer. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que le preneur avait purgé sa dette par une offre réelle et une consignation conformes au montant contractuel du loyer. L'appelant, bailleur, soutenait que le montant réel du loyer, supérieur au montant contractuel, résultait d'augmentations successives prouvées par des quittances, rendant l'offre du preneur seulement partielle et inopérante. La cour écarte ce moyen en relevant que la question du montant du loyer avait déjà été définitivement tranchée entre les mêmes parties par deux arrêts antérieurs. La cour rappelle que ces décisions, passées en force de chose jugée, s'imposent aux parties et à la juridiction en application des dispositions de l'article 418 du dahir formant code des obligations et des contrats. Dès lors, le débat sur le montant du loyer ne pouvait être rouvert, et l'offre du preneur, calculée sur la base du loyer judiciairement consacré, était parfaitement libératoire. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به [المستأنفة] بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/10/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 5258 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/5/2022 في الملف عدد 3382/8219/2022 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع برفضه وبتحميل المدعية الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن [المستأنفة] تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/03/2022 عرضت من خلاله أنها تكري للمدعى عليه محلا تجاريا يتواجد بـ [العنوان] بالدار البيضاء، بسومة شهرية قدرها 4800 درهم، وأن المدعى عليه امتنع عن أداء واجبات الكراء من فاتح شتنبر 2020 إلى غاية شهر فبراير 2022، مما تخلد بذمته مبلغ 86400 درهم، وأنه وجهت له إنذارا توصل به بتاريخ 24/02/2022 بواسطة مفوض قضائي ومنحته اجل 15 يوما من تاريخ التوصل دون جدوى، لذلك تلتمس الحكم بأداء المدعى عليه مبلغ الكراء قدره 86400 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح شتنبر 2020 إلى غاية يومه من شهر فبراير 2022، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 24/02/2022 ، والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء، وتحميل المدعى عليه الصائر، وأرفقت مقالها بنسخة من إنذار ومحضر تبليغه وشهادة الملكية ونص الإنذار ونسخة من عقد كراء.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه والذي عرض أن المدعية أدلت بعقد كراء يحدد مبلغ السومة الكرائية في 3000 درهم وخلافا للمادة 3 من قانون 49.16 عن سوء نية والذي يحدد السومة الحقيقية للكراء، وأن مجموعة من الأحكام فصلت في السومة الحقيقية وتم تحديدها في مبلغ 3000 درهم بدل من السومة المحددة في المقال 4800 درهم، مما يجعل مقال المدعية غير مقبول شكلا، وأن المدعية سبق لها أن توصلت بمبالغ عن المدة من يونيو 2018 إلى متم أبريل وجب فيها مبلغ 33000 درهم بحسب السومة الكرائية ما قدرها 3000 درهم، الشيء الذي يفقد المصادقية وكذا الواقعية على الإنذار، وهذا تعد السومة الكرائية من الشروط الشكلية الأساسية لرسالة الإنذار تحت طائلة عدم القبول، وعلى غرار المادة 24 من ق 67.12، والتمس بطلان الإنذار لبراءته من مبالغ الكراء المتخلدة بذمته على اعتبار أنه بمجرد توصله بالإنذار سارع إلى استصدار أمرا من أجل عرض وإيداع مبالغ كرائية مؤسس على السومة الكرائية الحقيقية وقدرها 3000 درهم وذلك منذ فاتح شتنبر 2020 إلى متم فبراير من سنة 2022، والتي وجب فيها مبلغ 54000 درهم بعد عرضها على المدعية شخصيا ورفضت التوصل بها مما حدا به إلى إيداعها بصندوق المحكمة داخل الأجل المضروب له بتاريخ 10/03/2022، مما تكون ذمته خالية والتمس رفض طلب المصادقة، وأرفق جوابه بنسختين من قرار استئنافي ونسخة من توصيل إيداع وصورة من الأمر مبني على طلب، ومحضر رفض التوصل ومحضر اخر.

وبناء على تعقيب المدعية بواسطة نائبيها والذي عرض فيه أنه بالرجوع إلى عقد الكراء المبرم بتاريخ 13/09/2015 بسومة كرائية تم تحديدها في مبلغ 3000 درهم شهريا وأن الزيادة فيها تتم بشكل دوري إلى غاية أن أصبحت محددة في مبلغ 4800 درهم، وأن هذا ثابت

من خلال التواصيل التي كانت تسلمها للمدعى عليه، وأنه رفعاً لأي لبس فإنها تدلي بصور هاته التواصيل كالتالي عن المدة الممتدة من شهر فبراير 2018 إلى غاية ماي سنة 2018 كلها تتضمن مبلغ 4800 درهم شهريا كسومة كرائية، وعليه فإنها تكون حجة قاطعة تنهض في مواجهته طبقاً للفصل 404 من ق ل ع، ولا يمكن له أن ينفىها أو حتى أن يدلي بنقيضها، وحتى وإن كان له ما يثبت مزاعمه فإنه يدلي بتوصيل واحد يحمل مبلغ 3000 درهم الذي يزعمه كسومة كرائية، وعلى هذا الأساس يتعين استبعاد مزاعمه لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم، وكما هو ثابت أنها رفضت التوصل بمبلغ 54000 درهم، وأن السبب راجع في ذلك بالأساس إلى عدم التزام بالسومة المحددة بينهما، لأن السومة الكرائية التي حددها المدعى عليه في مبلغ 3000 درهم على اعتبار أن هذا المبلغ كان سنة 2005، وتمت زيادة السومة الكرائية بشكل دوري وأن المدعى عليه لم يعرض كامل المبلغ المحدد في الإنذار، وعليه فإنه لم يبرئ ذمته من واجبات الكراء المطالب بها كاملة داخل أجل الإنذار، وأن التماطل ثابت في حقه، والتمس أساساً المصادقة على الإنذار ورد مزاعم المدعى عليه واحتياطياً إجراء بحث في الموضوع من أجل الوقوف على حقيقة النزاع، وارفق التعقيب بنسخة من وصل كرائي.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه والذي عرض فيه أن المدعية أدلت بمجرد تواصيل في مخالفة للمادة 440 من ق ل ع، وأن هذه الأوراق المدلى بها مجرد وثائق من صنع المدعية، وأن عملية الأداء لهذه الشهور تمت بشيك باسم ميلود (ع.) مسحوب عن البنك م.ت.خ. BMCE تحت رقم [رقم الحساب]، وأن التواصيل المدلى بها سبق أن أدلى بها في مسطرة سابقة عن شهر 06/2018 ولكن ليس بنفس المواصفات، وأن أساس النزاع مع المدعية ابتداءً هو رفضها أداء تواصيل كرائية مما حدا به إلى الامتناع عن الأداء حينه، وأن عملية الأداء السابقة للسومة الكرائية لم تكن أبداً عن طريق الشيك بل نقداً بين يديها بسومة كرائية قدرها 3000 درهم، وأن أحكاماً قطعية مكتسبة لقوة الشيء المقضي به تخالفها مخالفة صريحة، وأن السومة الكرائية لم يتم الزيادة فيها، لذلك التمس الحكم برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته [المستأنفة] و جاء في أسباب استئنافها من حيث فساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون جاء في الحكم المستأنف " حيث إن العلاقة الكرائية ثابتة بين طرفي الدعوى استناداً للعقد الكتابي المدلى به و الذي بموجبه تكري المدعية للمدعى عليه المحل موضوع المنازعة مقابل وجيبة كرائية قدرها 3000 درهم يؤديها كل شهر " وحول السومة الكرائية " حيث إدعت المدعية أن السومة الكرائية طالتها زيادة و صارت بمبلغ 4800 درهم لكن المدعى عليه نازع في ذلك متمسكاً بالوجيبة الكرائية الواردة بالعقد، طالما أن المدعية لم تثبت للمحكمة أن الوجيبة الكرائية طالتها زيادة بمقتضى اتفاق أو بمقتضى حكم قضائي فإن المحكمة تبقى ملتزمة لما ورد في العقد وفقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين و لا يمكنها أن تغيرها إلا بتراضي طرفيه وبالتالي تكون السومة الكرائية الواجبة التطبيق هي المتفق عليها عقداً و التي تمثل مبلغ 3000 درهم، وأنها أكدت أمام المحكمة المصدرة الحكم المطعون فيه على أن السومة الكرائية المحددة في مبلغ 4800 درهم، وأن هذا التعليل لتعليل فاسد يوازي إنعدامه فإنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بينها و المستأنف عليه سيتضح جلياً على أن هذا العقد تم إبرامه بتاريخ 13/05/2015، وأن الزيادة في السومة الكرائية تتم بشكل دوري، وأنه تعزيراً لذلك فإنها أدلت بوصولات الواجبات الكرائية تسلمها المدعى عليه نفسه عن المدة السابقة الممتدة من شهر فبراير 2018 إلى غاية ماي 2018 والتي تتضمن السومة الكرائية الحقيقية المحددة في مبلغ 4800 درهم و لم تكن محل أي طعن، إضافة إلى الشيك الذي تم به الأداء، وأن المحكمة مصدرة الحكم كان تعليلاً لتعليل فاسداً موازياً لانعدامه و خارقاً للقانون و لم تأخذ بعين الاعتبار الوثائق المدلى بها خاصة وأنها تمثل وسائل إثبات قوية المتمثلة في الحجة الكتابية، تثبت العلاقة الكرائية الرابطة بينها والمستأنف عليها وتحدد السومة الكرائية، وأن المادة 334 من مدونة التجارة تنص على أنه " تخضع المادة التجارية لحرية الإثبات " وأن الزيادة في السومة الكرائية كانت تتم بشكل دوري على اعتبار أن العقد انجز بتاريخ 13/05/2005 وأن الزيادة بالطريقة الرضائية التي وصلت إلى حد مبلغ 4800 درهم شهرياً ثابتة بموجب وصولات الأداء و شيك الأداء وأن المستأنف عليه لم ينازع في الوصولات أمام المحكمة الابتدائية مصدرة الحكم المطعون فيه و لم يتقدم بأي طعن حيالها بمقبول شرعي وأنها كانت قد طالبت من خلال مذكرة تعقيب التي تقدمت بها من المستأنف عليه ولو بتوصيل واحد يحمل مبلغ 3000 درهم عن المدة الغير المتنازع في شأنها و التمس احتياطياً إجراء بحث، و أن المستأنف عليه عجز عن إثبات خلاف ذلك، و لم يدلي ولو بتوصيل واحد صادر عنها يثبت مزاعمه بخصوص السومة الكرائية المحددة في مبلغ 3000 درهم، وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض من خلال قرارها عدد 1147 المؤرخ في 02/04/2004 ملف مدني عدد 01/03/828 " حيث يعيب على القرار المطعون فيه عدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أن القرار

استبعد ابراز المكتري بادلائه بوصولات الكراء لمدة سابقة غير منازع فيها لاثبات حسن نية وبالتالي فان القرار اعفاه من قلب عبء اثبات على عاتقه بعدما زعم واقعة مادية جديدة كما ان القرار استبعد في تعليقه مقتضيات الفصل 449 من قانون الالتزامات والعقود في فقرته الأخيرة التي استتنت الفصل 443 من نفس القانون التي تستوجب الحجة الكتابية ، وعليه فإن قيمة المشاهدة يسودها الإبهام ويمكن اثباتها بشتى وسائل اثبات بما فيها شهادة الشهود او الحجة الكتابية الصادرة عن جهة رسمية التي لا يمكن الطعن فيها الا بالزور" وأنه على الرغم من ذلك فإن الحكم الابتدائي قضى بأنها لم تثبت الزيادة في السومة الكرائية واستند في تعليقه ان السومة الكرائية الواجبة التطبيق المتفق عليها عقدا والتي تمثل مبلغ 3000 درهم شهريا، وعليه فإن الحكم الابتدائي جاء تعليقه فاسدا و خارقا للقانون، و في هذا الصدد قضت محكمة النقض من خلال قرارها عدد 52 الصادر بتاريخ 22/4/1968 المنشور بمجلة إصدار الرقمي الذي جاء فيه : " كل حكم بحيث أن يكون فعلا تعليلا كافيا و إلا كان باطلا لم يصادف الصواب حينما قضى بأنها لم تثبت للمحكمة أن الوجيبة الكرائية طالتها زيادة بمقتضى اتفاق أو بمقتضى حكم قضائي" وحول طلب أداء واجبات الكراء فإنه وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب بما قضى بان المستأنف عليه عرض واجبات الكراء المطلوبة في الانذار وأودع واجبات الكراء المطلوبة عن المدة من فاتح شتنبر 2020 الى متم شهر فبراير 2022 بتاريخ 10/03/2022 والتي وجب فيها مبلغ 54.000 درهم بحسب سومة شهرية قدرها 3000 درهم، وبالتالي يكون المدعى عليه قد أبرء ذمته منها وأنها تتمسك امام المحكمة كما سبق وان تمسكت بذلك أمام المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه على أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 4800 درهم كواجب كراء عن المدة من فاتح شتنبر 2020 الى غاية يومه من شهر فبراير 2022 ، وبالمصادقة على الانذار المبلغ له بتاريخ 29/02/2022 ، والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء، وأن المبلغ الواجب حسب السومة الكرائية الثابتة بين طرفي عقد كراءها والمستأنف عليه بموجب وصولات الاداء في مبلغ 4800 درهم، وبالتالي فإن الواجب أداءه هو مبلغ 86.400 درهم وليس مبلغ 54.000 درهم ، مما يكون معه المستأنف عليه لم يبرأ ذمته اتجاهها، وبالتالي فإن العرض المزعوم هو عرض غير صحيح و لا يبرأ ذمة المستأنف عليه اتجاهها ، وحول طلب أداء واجبات الكراء فإن الحكم الابتدائي المطعون فيه قضى بأنها رفضت قبض الواجبات الكرائية، وأن الحقيقة خلاف ذلك فإنها لم ترفض قبض الواجبات الكرائية وأن المستأنف عليه عرض عليها مبلغ السومة الكرائية محددة في مبلغ 3000 درهم عكس السومة الكرائية الحقيقية 4800 درهم و التي حددتها بالإنذار الذي تم تبليغه إلى المستأنف عليه بتاريخ 24/02/2022 و تم منحه الأجل القانوني المحدد في المادة 26 من القانون 49.16 في 15 يوما من تاريخ التوصل فإن الحكم الإستئنافي إستند تعليقه في هذا الشأن على واقعة غير صحيحة و التي سبق لها أن وضحتها و بينتها بناء على وصولات الأداء ، ذلك أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 4800 درهم و ليس 3000 درهم خاصة وأنها كانت قد طلبت من المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه إحتياطيا إجراء بحث للوقوف على حقيقة النزاع ، مما يعتبر معه الحكم الابتدائي خارقا للقانون مما يتعين إلغاؤه ، ملتزمة قبول الإستئناف شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بأداء المستأنف عليه مبلغ الكراء قدره 86.400 درهم كواجب الكراء عن المدة الممتدة من فاتح شتنبر 2020 الى غاية يومه من شهر فبراير 2022 وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 24/02/2022 والحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء ، وتحميل المستأنف عليه الصائر و احتياطيا إجراء بحث بين طرفي النزاع من أجل الوقوف على حقيقة النزاع وأرفق المقال بصورة طبق الأصل من الحكم المستأنف وصورة من التواصيل وصورة من شيك وصورة من الإنذار و محضر تبليغه وصورة من قرار محكمة النقض .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح من حيث السومة أن الحكم الابتدائي جاء مصادفا للصواب ومعللا تعليلا كافيا شافيا مما يستوجب تأييده ورد المقال الاستئنافي لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم ذلك أن المستأنفة أدلت بوثائق تزعم من خلالها أنها دلائل وحقائق على أن السومة الكرائية عرفت زيادات متواترة إلى حد بلغت 4800.00 درهم وأنه بالرجوع لهذه الوثائق وتفحصها فإن مضامينها بالرغم من مخالفتها للمادة 440 من ق ل ع فإنها تشير إلى حقائق تزكي دفعاته وكفته مؤونة الدفاع ، ومن حيث صورة الشيك المدلى بها بتفحصها يفصح عن شيك مسطر – غير قابل للتظهير – إسمي ((C.)) مبلغ 20.000.00 درهم ، موقع بتاريخ 14/9/2018 بالدار البيضاء لصاحبه السيد ميلود (ع.) مسحوب على البنك BMCE رقم حساب [رقم الحساب]. فالشيء الذي يفهم من هذا الشيك أنه شيك صادر عن السيد (ع.) لفائدة السيد (C.) بمبلغ 20.000 درهم مسطر غير قابل للتظهير بتاريخ 14/9/2018 وأن هذا الشيك الذي تزعم انه وسيلة أداء التواصيل المدلى بها لا يمكن واقعا ولا قانونا إستخلاصه من

طرفها إلا أن يكون المستفيد غير مبين فيكون لحامله أو في إسمها الكامل و مدفوع في حسابها البنكي دون غيره ، وأن فرضية إستعمال هذا الشيك غير ممكنة بإعتبار ان البيانات المضمنة به ناقصة من حيث المستفيد الذي يجب أن يكون إسمها كاملا وليس فقط الإسم العائلي، وأن المستأنف وكما بين بالمرحلة الابتدائية فإنه لا تربطه بالمدعو ميلود (ع). أي علاقة ولا يعلم سبب إقحام إسمه العائلي بهذا الشيك حيث ان المبلغ المسطر بالشيك يتجاوز حتى مجموع المبالغ التي تفر المستأنفة بالتوصل بها بمقتضى هذا الشيك وهي 19200 درهم في الوقت الذي يحمل مبلغ 20.000 درهم، هذا في الوقت الذي توصلت بالمبالغ المعروضة عليها عن نفس المدة بالسومة المحددة في مبلغ 3000.00 درهم بمقتضى محضر قبول عرض مبالغ كرائية المدلى به إبتدائيا ، وأن الزعم بإستعمال هذا الشيك في الأداء زعم يكذبه القانون المصرفي ولا يعدو أن يكون وسيلة تكذب مزاعم المستأنفة في إستعماله كوسيلة أداء وتزكي دفوعاته، وأصبح هذا الشيك وسيلة تبت من خلاله ان المستأنف عليها تختلق وقائع زائفة قصد إيهام المحكمة والإثراء على حساب الغير ليس إلا ومن حيث صور تواصل الكراء المدلى بها وخاصة التوصل الأول عدد (05) غير مؤرخ والثاني عدد 05 المؤرخ ب 20/9/2018 عن شهر ماي والأول عدد 04 غير مؤرخ والثاني عدد 04 المؤرخ ب 20/9/2018 عن شهر أبريل، وأن المستأنفة وتعزيزا لمزاعمها بثبوت السومة الكرائية بمقتضى تواريخ سابقة أدلت بمجموعة من صور تواصل كراء عن شهر فبراير ومارس وأبريل وماي ومرة ثانية عن ابريل وماي عن سنة 2018 ، إلا أنه بتفحص هذه التواريخ من حيث طريقة ملئ البيانات وحجم التوقيع فإن هناك أختلافات عدة بالإضافة إلى تعدد التواريخ عن نفس المدة وأن وصف صور التواصل الكرائية أعلاه ويؤكد أن المستأنفة تزعم أنها سلمته توصيلين عن نفس المدة وخاصة شهر ماي وأبريل من سنة 2018 وبتفحص هذين التوصيلين فإنهما يختلفان من حيث طريقة ملئ البيانات وأن توصيلين عن ابريل 2018 الأول تحت عدد 04 غير مؤرخ ويحمل عبارة regler par le meme cheque retard de 6 mois في الوقت الذي لا يحمل التوصل الثاني عدد 04 هذه العبارة ومؤرخ بتاريخ 20/9/2018 و ان التوقيع في الأول يختلف عن الثاني من حيث الحجم حتى انهما يختلفان من حيث طريقة ملئ بيان المدة فالأول لم يحصر المدة واكتفى بالإشارة إلى إسم الشهر بالفرنسية 2018 AVRIL في الوقت تم حصر المدة في التوصل الثاني (2018/04/30 - 2018/04/01) أن توصيلين عن شهر ماي 2018 أن الشيء نفسه يمكنه القول عن التوصل الأول عدد (05) الغير مؤرخ والثاني عدد 05 المؤرخ ب 20/09/2018 إلا انه يزيد في تسمية الشهر فضمنتها بالفرنسية في الأول MAI 2018 وفي الثاني بالعربية و الفرنسية (MAI 2018) □ وأن المستأنفة تقر بمقتضى هذه التوصل المزعومة انها تلقت منه مبلغ 4800.00 درهم مرتين عن نفس الشهر شهر أبريل و شهر ماي عن نفس السنة 2018 الشيء الذي ينكره العقل ويكذب مزاعمها الشيء الذي خلصت إليه هذه المحكمة سلفا في الملف الإستئنافي 2021/8206/1524 قرار 2934 بتاريخ 2/6/2021 المدلى به إبتدائيا والذي يظهر مطالبتها بأداء شهر 2018/06 بالرغم من مطالبتها به بمقتضى الإنذار موضوع تلكم الدعوى السابقة بين الطرفين والتي تثبت السومة الكرائية في مبلغ 3000.00 درهم حيث عللت المحكمة أنذاك (.. بالوصل الكراء لأثبتها فإنه فضلا عن أنه صادر عنها فإنه يتعلق بشهر يونيو 2018 والذي هو محل المطالبة بمقتضى الإنذار الحالي مما يتعين معه رد ما تمسكت به المستأنف عليها)، ويظهر بجلاء ان المستأنفة تتقاضى بسوء نية ، ومن حيث عدم إمكانية إعتداد صورة الشيك المدلى بها كوسيلة أداء لعدم نظاميته، ومن حيث ثبوت صنع المستأنفة تواصل كراء من يدها و صادرة منها، خاصة بعد أن ظهر جليا تعدد التوصل عن نفس المدة مع الإختلاف في الشكل والمضمون، وأن هذه التناقضات الواضحة لا يمكن إلا أن تكون دليلا قاطعا وحاسما على صدقية دفوعاته، وأن من تناقضت حجته سقطت دعواه، ومن حيث الأداء أن مطالب المستأنفة بالأداء غير وجيهة وغير معتبرة باعتبار أنه سارع إلى أداء الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بعد أن رفضت التوصل بها الشيء الذي يجعل ذمته خالية من أية مبالغ الشيء الذي يستتبع القول برد المقال الإستئنافي وتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به وأنه ومن باب إظهار حسن نيته فقد راسل نائب المستأنفة والمستأنفة نفسها قصد إبلاغهم بإيداع مبالغ كرائية عن المدة اللاحقة مع طلب تمكينه من وسيلة معتمدة للأداء مثل رقم حسابها البنكي إلا أن هذه المساعي بائت بالفشل ، ملتصقا القول برد المقال الإستئنافي وتأييد الحكم الإبتدائي وفي كل الحالات تحميل المدعية الصائر. وأرفق المذكرة بمحضري إخباري و تبليغ رسالة الإخبارية بإيداع مبالغ ومرفقة بوصول الإيداع .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها والتي أوضحت من حيث السومة الكرائية أن المستأنف عليه يزعم مجموعة من الوقائع التي هي غير صحيحة باتانا والتي هي عارية بالمرّة من أي وسيلة من وسائل الإثبات المقررة قانونا، ومن حيث الشيك المدلى به فإنه الشيك المدلى به من طرفها بمقالها الإستئنافي الحامل لمبلغ 20.000.00 درهم الموقع بتاريخ 14/9/2018 بالدار

البيضاء من طرف السيد ميلود (ع.) ذلك أن المستأنف عليه هو من سلمها هذا الشيك وأن هذا الشيك يعود لقربيه وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على سوء نية المستأنف عليه وأنه على هذا الأساس طلبت من المحكمة إجراء بحث و أيضا إستدعاء السيد ميلود (ع.) من أجل الوقوف على حقيقة النزاع، ومن حيث التواصيل المدلى بها من طرفها فإن ما يزعمه المستأنف عليه بهذا الخصوص عاري من الصحة ومن أي وسيلة من وسائل الإثبات فإنه لم يدلي ولو بتوصيل واحد يحمل السومة الكرائية التي يزعمها ، وأن المزاعم التي تقدم بها في هذا الصدد واهية و عارية من أي وسيلة من وسائل الإثبات طبقا للفصل 404 من ق.ل.ع ، وأن المستأنف عليه عجز عن الإدلاء ولو بتوصيل واحد مما يتعين معه رد مزاعم المستأنف عليه وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بينهما سيتضح جليا على أن هذا العقد تم إبرامه بتاريخ 13/5/2005 وأن الزيادة في السومة الكرائية تتم بشكل دوري، وأنه تعريضا لذلك فإنها أدلت بوصولات الواجبات الكرائية تسلمها المدعى عليه نفسه عن المدة السابقة الممتدة من شهر فبراير 2018 الى غاية ماي 2018 والتي تتضمن السومة الكرائية الحقيقية المحددة في مبلغ 4800 درهم ، ولم تكن محل أي طعن إضافة إلى الشيك الذي تم به الأداء وأن المادة 334 من مدونة التجارة تنص على أنه "تخضع المادة التجارية لحرية الإثبات" ، وأن الزيادة بالطريقة الرضائية التي وصلت إلى حد مبلغ 4800 درهم شهريا ثابتة بموجب وصولات الأداء و شيك الأداء 13/05/2005 ، وأن المستأنف عليه لم ينازع في الوصولات أمام المحكمة الابتدائية مصدرة الحكم المطعون فيه و لم يتقدم بأي طعن حيالها بمقبول شرعي وأن كان له تفضيها أو صحة ما يدعيه فل يدلي به أمام المحكمة حتى يثبت صدق ما يزعمه أما بخصوص الشكليات فليس هناك شكلية يستوجبها القانون لتحرير وصولات الكراء أما بخصوص التواصيل صادرة عن نفس المدة فهذا أمر غير صحيح خاصة إذا ما قورنت بمحضر العرض العيني و الذي قال على أنه يشمل نفس المدة المضمنة بالإندار و بمحضر العرض العيني، وأن هذا الأمر غير صحيح فالتواصيل تحمل تواريخ أخرى و محضر العرض العيني به تواريخ لاحقة ، وأنها كانت قد طالبت من خلال مذكرة تعقيب التي تقدمت بها من المستأنف عليه الادلاء ولو بتوصيل واحد يحمل مبلغ 3000 درهم عن المدة الغير المتنازع في شأنها والتمست إحتياطيا إجراء بحث وأن المستأنف عليه عجز عن إثبات خلاف ذلك و لم يدلي ولو بتوصيل واحد صادر عنها يثبت مزاعمه بخصوص السومة الكرائية المحددة في مبلغ 3000 درهم مما يستوجب معه إجراء بحث في النازلة للوقوف على حقيقة النزاع ومن حيث الأداء فإن المستأنف عليه يزعم على أنه قام بإيداع الواجبات الكرائية بعد أن رفضت التوصل بالواجبات الكرائية، وأن الحقيقة خلاف ذلك فإنها لم ترفض قبض الواجبات الكرائية، وأن المستأنف عليه عرض عليها مبلغ السومة الكرائية محددة في مبلغ 3000 درهم عكس السومة الكرائية الحقيقية 4800 رهم، و التي حددتها بالإندار الذي تم تبليغه إلى المستأنف عليه بتاريخ 24/2/2022 الواقع بواسطة المفوض القضائي السيد "مصطفى (ب)." وتم منحه الأجل القانوني المحدد في المادة 26 من القانون 49/16 في 15 يوما من تاريخ التوصل ، وعليه فإنه يزعم واقعة غير صحيحة و التي سبق لها أن وضحتها و بينها بناء على وصولات الأداء ذلك أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 4800 درهم و ليس 3000 درهم، وأنها كانت قد التمتست من المحكمة المصدرة القرار المطعون فيه إجراء بحث حتى تتبين الحقيقة للمحكمة ، ملتزمة رد دفعات المستأنف عليه و الحكم وفق ملتمساتها المفصلة بمقالها الإستئنافية .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 05/01/2023 حضرها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/01/2023

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين أن الطرفين تربطهما علاقة كرائية يوثقها عقد كراء كتابي محدد السومة في مبلغ 3000 درهم شهريا وهي السومة التي ليس بالملف ما يفيد أنه تم تعديلها رضاء أو قضاء ، هذا فضلا على أن موضوع السومة قد تم الحسم فيه بمقتضى قراراتين استئنافية الأول صادر بتاريخ 2/6/2021 تحت عدد 2934 في إطار ملف 1524/8206/2021 حيث اعتبرت المحكمة مصدرته بأن السومة المعتمدة هي 3000 درهم وليس 4800 درهم واستبعدت ما استدلت به الطاعنة من وصل كرائي عن يونيو 2018 يحمل هذه السومة الأخيرة على أساس أنه صادر عن الطاعنة، وعلى أساس سومة 3000 درهم عدلت الحكم بجعل الكراء الواجب بحسب هذه السومة ، كما أن القرار الاستئنافية عدد 5964 الصادر بتاريخ 8/12/2021 في إطار الملف عدد 3927/8206/2021 قضى

بتأييد الحكم المستأنف الذي اعتبر سومة 3000 درهم وليس سومة 4800 درهم وهو الحكم الذي لم يكن محل طعن من طرف المستأنفة، وتبعاً لذلك يكون قد تم الحسم في موضوع السومة بموجب القرارين أعلاه اللذين يعتبران حجة على ما جاء فيهما وعنوانا للحقيقة عملاً بمقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود ، وأنه لا مجال لإعادة مناقشة ما سبق وأن تم الحسم فيه لأن من شأن ذلك المساس بقوة الشيء المقضي به وبالتالي فلا مجال لإجراء بحث بشأن السومة، وبذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من اعتبار سومة 3000 درهم للقول برفض الطلب بعد أن ثبت قيام المستأنف عليه بعرض وإيداع الكراء موضوع الإنذار داخل الأجل المضروب فيه وبالسومة الثابتة مصادفاً للصواب، لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علينا انتهائياً و حضورياً:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.