

La preuve par témoignage d'un accord verbal visant à réduire le loyer d'un bail commercial est irrecevable en présence d'un contrat écrit (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61025	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3231
Date de décision 20230515	N° de dossier 2023/8206/409	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Réduction du loyer, Preuve par témoignage, Parallélisme des formes, Paiement des arriérés de loyer, Notification au siège social, Modification du contrat écrit, Loyer, Irrecevabilité de la preuve, Bail commercial, Accord verbal	
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, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une sommation et les modes de preuve d'un accord de réduction de loyer. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement d'un arriéré locatif et en validant le congé. Le preneur soutenait, d'une part, la nullité de la sommation au motif qu'elle avait été délivrée à une adresse autre que celle contractuellement élue et, d'autre part, l'existence d'un accord verbal de réduction du loyer. La cour écarte le moyen de nullité en retenant que la sommation a été valablement délivrée au siège social du preneur, conformément à l'article 522 du code de procédure civile, dès lors que la finalité de l'acte a été atteinte. Sur le fond, elle rappelle qu'en application des articles 443 et 444 du code des obligations et des contrats, la preuve d'un accord modifiant un contrat de bail écrit ne peut être rapportée par témoins. La cour retient que le silence gardé par le bailleur suite à la réception de loyers minorés ne saurait valoir acceptation, la maxime selon laquelle on ne prête pas de parole à celui qui se tait trouvant à s'appliquer. Le jugement est par conséquent confirmé, la cour rejetant uniquement la demande additionnelle du bailleur portant sur les loyers échus en cours d'instance dont le paiement était justifié.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة و. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 16/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/11/2022 تحت عدد 11256 ملف عدد 7206/8219/2022 و القاضي في الشكل: بقبول الطلب و في الموضوع: بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية مبلغ 398500 درهم عن ما تبقى من واجبات الكراء عن المدة من 01/09/2020 إلى 30/05/2022 مع النفاذ المعجل في حدود هذا المبلغ و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 06/06/2022 بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلها صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات و في الطلب المضاد الأول و الثاني : برفضهما و ابقاء الصائر على رافعهما.

و حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 04/01/2023 و تقدمت بالاستئناف بتاريخ 18/01/2023 مما يكون معه الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه داخل الأجل و لاستيفائه باقي الشروط المتطلبة.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أن الطرف المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء، بسومة شهرية قدرها 30000 درهم و التي أصبحت 38500 درهم . و أن المدعى عليها تقوم بأداء واجبات الكراء عن طريق تويلات بنكية بأقل من المبلغ الكراء المتفق عليه إذ انها:

قامت بالنسبة لأشهر شتنبر و أكتوبر و نونبر و دجنبر 2020 و كذا شهر يناير 2021 بتحويل مبلغ مالي قدره 92500 درهم فقط على أساس مبلغ 20000 درهم شهريا عوض 38500 درهم.

أما بالنسبة لشهر فبراير 2021 فإن المدعى عليها لم تؤد إلا مبلغ 18000 درهم و نفس الشيء بالنسبة لشهر مارس 2021 إذ أدت فقط مبلغ 37000 درهم عوض 38500 درهم.

أما بالنسبة لشهري أبريل و ماي 2021 فإنها أدت فقط مبلغ 60000 درهم بدل 77000 درهم.

و نفس الشيء بالنسبة لشهري يونيو و يوليو 2021 فإنها لم تؤد إلا بلغ 28000 درهم و بقي بذمتها مبلغ 10500 درهم

و بالتالي يبقى مجموع المبالغ الكرائية المتخلدة بذمة المدعى عليها هو 179000 درهم، بالاضافة إلى أن المكترية توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ دجنبر 2021 إلى متم ماي 2022 و تخلذ بذمتها مبلغ 231000 درهم، و بالتالي يكون مجموع المبالغ المتخلدة بذمة المدعى عليها هو 410000 درهم.

وان المدعى بعد تماطل الطرف المدعى عليه وجه له انذارا من اجل الاداء ومنحه اجل 15 يوما من تاريخ التوصل بتاريخ 06/06/2022.

لذلك يلتمس الطرف المدعي الحكم بإفراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدارالبيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1500 درهم عن كل يوم تأخير ، و الحكم على الطرف المدعى عليه بأداء مبلغ 410000 درهم عن واجبات الكراء إلى متم ماي 2022 حسب ما هو مفصل أعلاه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل الطرف المدعى عليه الصائر.

أدلى نائب المدعي برسالة وناثق معززة ب: إنذار مع محضر تبليغه صورة من عقد الكراء، صورة شهادة الملكية، وصورة من رسالتين.

بناء على ادراج الملف بجلسة 22/09/2022 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية و الذي يعرض من خلالها أن الانذار موضوع الدعوى شابهته عدة إخلالات من بينها أن عقد الكراء المؤرخ في 04/09/2007 ينص في الصفحة الرابعة على ان العناوين الواردة بدباجة العقد هي المتفق عليها، بينما الانذار موضوع الدعوى وجه إلى العنوان التالي: [العنوان] الدارالبيضاء، و بالتالي فإن توجيه الانذار إلى عنوان بخر غير العنوان الوارد بعقد الكراء للمحل التجاري يجعله باطلا و لا يترتب عنه أية آثار قانونية. و دفع ببطلان الانذار لكونه لا يتضمن أجلين: 15 يوما للأداء و 15 يوما للإفراغ مما يجعل الانذار باطلا. أما بخصوص واجبات الكراء عقب نائب المدعى عليها أنه سبق للمدعية توجيه غنذار بالأداء و الإفراغ توصلت به بتاريخ 07/04/2022 أي قبل الانذار الحالي و تطالب من خلالها بأداء مبلغ 500500 درهم بينما الانذار الحالي تطالب فيها المكزية بمبلغ 410000 درهم أي بمبلغ أقل من المبلغالمضمن في الانذار الأول و أنه من تناقضت حججه بطلت دعواه. و أن المكزية كانت تؤدي واجبات الكراء بانتظام. إلا انه في غضون شهر مارس 2020 و نظرا لجائحة كورونا اضطرت معه المكزية إلى اغلاق المحل و توصلت مع المدعية على اتفاق تم المصادقة عليه بتاريخ 28/07/2020 مفاده تخفيض السومة الكرائية من مبلغ 38500 درهم إلى 20000 درهم عن الفترة الممتدة من مارس إلى يونيو 2020. و هو الأمر الذي قامت بهالمكزية. و أنه في شهر يوليو و غشت 2020 تم تحويل مبلغ الكراء و قدره 38500 درهم عن كل شهر، إلا انه في بداية شهر شتنبر و أمام تجديد إغلاق المطاعم من قبل الدولة ابتداء من الساعة 8 مساء و هو التوقيت الذي لا يتناسب و طبيعة الخدمات التي تقدمها المكزية، فإنها توصلت إلى اتفاق شفاهي مع المدعية مفاده الرجوع إلى أداء مبلغ 20000 درهم كسومة كرائية كما حصل في الاتفاق الأول إلى غاية الترخيص بالفتح الشامل لمحلات المطاعم من قبل الدولة، و أن المدعية ظلت تتوصل بالمبلغالمتفق عليه وهو 20000 درهم عن طريق تحويلات بنكية إلى غاية مارس 2021 و هو ما يشكل دليلا قاطعا و قرينة قوية على حصول افاق بين الطرفين. و انه على الرغم من أن المكزية تعرضت إلى عقوبة الاغلاق و سحب رخصة المطعم لمدة 5 أشهر كاملة نظرا لخروقات تتعلق بالتهجير، فإنها ظلت تؤدي واجبات الكراء المتفق عليها سلفا في 20000 درهم إلى غاية أبريل 2022 و هو الشهر الذي قامت فيه المكزية بالرجوع في أداء مبلغ 38500 درهم عن طريق تحويل بنكي. مما تكون معه المكزية غير متماطلة في أداء واجبات الكراء و يتعين بالتالي رفض الطلب. و أرفقت المذكرة بصورة من قرار، و كشوفات حسابية.

بناء على ادراج الملف بجلسة 06/10/2022 أدلى نائب المدعية بمذكرة تعقيبية ، و عقب في مذكرته أن الانذار وجه للمقر الأساسي للمدعى عليها هو العنوان الجديد المضمن بنموذج ج، كما أن ذلك لم يلحق أي ضرر بالمدعى عليها خاصة و أنها توصلت بالانذار و أجابت عنه. و بخصوص عدم تضمين الانذار لأجلين فإن القانون 49-16 لا يشير على ضرورة توجيه انذارين و منح أجلين. و بخصوص الدفاعالمتعلق بأداء واجبات الكراء قعبت المكزية بواسطة نائبيها أنها فعلا سبق لها ان وجهت انذارا مؤرخا في 10/03/2022 توصلت به بتاريخ 28/03/2022 طالبت من خلاله بأداء مبلغ 500500 درهم و بناء على الانذار قامت المدعى عليها بالقيام بأداء بعض المبالغالمضمنة بالانذار عبر تحويلات بنكية غير منتظمة و ان المدعية اضطرت إلى توجيه انذار جديد و هو موضوع الدعوى الحالية مع خصم المبالغ التي تم أداءها. و أكدت المكزية ان التفاق الوحيد الذي أبرمته مع المدعى عليها هو الاتفاق بخصوص تخفيض السومة الكرائية مؤقتا بجعلها 20000 درهم عوض 38500 درهم عن المدة من مارس 2020 إلى يونيو 2020، و أن ما تدعيه المدعى عليها بوجود موافقة شفاهية لا وجود له أساسا و انها قامت من تلقاء نفسها بالقيام بتحويلات بنكية بقيمة 20000 درهم عوض 38500 درهم. أما بخصوص واقعة اغلاق المحل نتيجة عقوبة فإن ذلك لا يعني المكزي في شيء و لا يمكن أن يكون له أي أثر على العلاقة التعاقدية. اما بخصوص الكشوفات الحسابية المدلى بها فإنها تشير إلى أداءات متقطعة و بمبالغ مختلفة لا تتناسب مع مبلغ الكراء الحقيقي مما يثبت التماطل في حق المدعى عليها. و أرفقتالمذكرة بنموذج ج.

بناء على ادراج الملف بجلسة 20/10/2022 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية أكد من خلالها دفعه السابقة.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الحكم المطعون فيه جاء خارقا للقانون ومعللا تعليلا سيئا الشئ الذي يوازي انعدامه، كما أنه غير مبني على أي أساس قانوني سليم

من حيث بطلان الانذار الموجه للعارضة بتاريخ 06/06/2022 :

أن المحكمة بنت حكمها المطعون فيه على الإنذار الموجه للعارضة بالأداء والإفراغ بتاريخ 06/06/2022 ، و أن هذا الإنذار شابته عدة إخلالات شكلية تجعله باطلا ولا أثر له قانونا، و أن العارضة دفعت في المرحلة الابتدائية بأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين، ينص في الصفحة الرابعة على أن المتفق عليها: العناوين الواردة بدياجة العقد وحيث أن العنوان الذي هو المقر الإجتماعي للعارضة كائن ب: [العنوان] الدار البيضاء، بينما الإنذار وجه للعارضة إلى العنوان التالي : [العنوان] الدار البيضاء، وبالتالي فإن توجيه الإنذار إلى عنوان غير العنوان الوارد بعقد الكراء للمحل التجاري، يجعله باطلا ولا يترتب عنه أية آثار قانونية ، و سيتبين للمحكمة من خلال الإطلاع على عقد الكراء الرابط بين الطرفين، أن كل طرف حدد بشكل واضح مقره الحقيقي في كل نزاع يخص تنفيذ هذا العقد، وبذلك فإنه كان لزاما على المستأنف عليها، تنفيذا منها لما ارتضته تعاقديا، وإعمالا لمقتضيات المادة 230 من ق.ل.ع والتي تنص على أن الإلتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسب إلى منشئها ، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضا هما أو في الحالات المنصوص عليها قانونا ، وأنه بالتالي كان لزاما على المستأنف عليها أن توجه الإنذار بالأداء والإفراغ إلى العارضة بالعنوان المتفق عليه عقدا ، والذي يعتبر محلا للمخاطبة معها في كل ما يخص تنفيذ عقد الكراء أو أي نزاع يطرأ بمناسبة ، وأن توجيه الإنذار إلى العنوان الكائن ب : [العنوان] الدار البيضاء ، يشكل خرقا لما تم الإتفاق عليه كما يشكل خرقا لمقتضيات المادة 522 من ق.م.م، وانه وأنه أمام صراحة ووضوح الإتفاق على ضرورة مقاضاة العارضة بعنوانها الوارد بالعقد، والذي ارتضته عقدا قصد مباشرة جميع الإجراءات المتعلقة بتنفيذ بنود عقد الكراء، يكون الإنذار سند المستأنف عليها في الدعوى الحالية باطلا وغير مرتب لواقعة المظل في حقها، و أن هذا ما ذهب إليه محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء في قرارها عدد 3701 الصادر بتاريخ 07/07/2021 في الملف عدد 1454/8206/2021 .

من حيث خرق مقتضيات الفصل 401 من ق.ل.ع:

أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين هو عقد كتابي وبالتالي فإن أي تعديل له يتعين أن يكون مكتوبا طبقا للفصل 401 من ق.ل.ع ، و أنه في غياب أي تعديل مكتوب، أو موافقة العارضة على تحديد عنوان جديد لمقرها يخالف ما هو مدون بالعقد، يجعل الإنذار الموجه إليها بعنوان غير العنوان الوارد بالعقد، إنذارا باطلا ولا يترتب أية آثار قانونية،

من حيث خرق مقتضيات المادة 71 من قانون المسطرة المدنية يعاب على الحكم المطعون فيه بالإستئناف خرقه لحقوق الدفاع، فالمحكمة بالرغم مما أثير أمامها بشأن حصول اتفاق شفاهي بين العارضة والمستأنف عليها على تخفيض واجبات الكرائية، وبالرغم من القرائن التي تثبت كي وتدعم حصول هذا الإتفاق، وكذا التماس العارضة من المحكمة إجراء تحقيق في النازلة لتمكينها من إثبات هذا الإتفاق بواسطة الشهود ، فإنها لم تقرر إجراء بحث في النازلة لتكون بذلك قد أضرت بحقوق العارضة في الدفاع، و أن الدعوى تنشر من جديد أمام محكمة الإستئناف وللعارض الحق في إثارة جميع أوجه دفاعها ودفعها في النازلة، و أن المشرع في مقتضيات المادة 71 من ق.م.م اتجه إلى إلزامية إجراء بحث عندما تكون الوقائع مفيدة في تحقيق الدعوى، و أن العارضة طالبت إجراء بحث في النازلة وبالتالي مارست حقها في الدفاع، وأنه كان على المحكمة إجراء تحقيق مفصل في النازلة لكشف الحقيقة بحضور جميع الأطراف وشاهد العارضة، الذي حضر وعين واقعة الإتفاق الذي حصل بين المستأنف عليها والعارضة، و أن عدم الإستجابة لطلب إجراء بحث وبدون تعليل هذا الرفض، يعتبر إخلالا وخرقا لحق الدفاع، خاصة وأن الإتفاق الحاصل بين الطرفين هو واقعة مادية يجوز قانونا إثباتها بجميع

وسائل الإثبات بما في ذلك شهادة الشهود، و أن العارضة تدلي للمحكمة بإشهاد صادر عن السيد كمال (م.) رقم بطاقته [CIN] الذي حضر حصول الإتفاق الشفاهي بين الطرفين للرجوع إلى أداء سومة 20.000 درهم بدل 38.500 درهم ، وأن المستأنف عليها تنفي وقوع هذا الإتفاق بينما الواقع يكذب ذلك، و أنها ظلت تتوصل بالمبلغ المتفق عليه وهو 20.000 درهم لأكثر من سنة دون أن تبدي أي تعرض أو، تحفظ، وأن هذا المبلغ كان يضح في حسابها البنكي كل شهر بصفة مستمرة، و أن سكوتها واستخلاصها لهذا المبلغ طيلة هذه المدة، يشكل دليلا قاطعا وقرينة قوية على حصول هذا الاتفاق، وأنها لم تستطع تبرير سكوتها وقبولها لهذا المبلغ طيلة هذه المدة، و أن التعبير عن القبول لا يخضع لشكل معين فهو باعتباره تعبير عن الإرادة قد يكون صريحا كما يمكن أن يكون ضمنيا، و أن العارضة لم يسبق لها إطلاقا أن أخلت بالتزاماتها تجاه المستأنف عليها، وظلت تؤدي الواجبات الكرائية باستمرار، و أنه تنفيذ هذا الإتفاق، فقد قامت العارضة بتحويل مبلغ الكراء بالكامل البالغ 38.000.00 درهم شهريا في غضون شهر أبريل 2022 عن طريق تحويلات بنكية، وهو المبلغ الذي لا زالت تؤديه بصف منتظمة للمستأنف عليها، ملتزمة شكلا قبول الإستئناف وموضوعا ببطلان الإنذار المبلغ للعارضة والحكم من جديد برفض الطلب وباجراء بحث في النازلة وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية مع طلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبا بجلسة 20/02/2023 جاء فيها ان ما تدعيه المستأنفة بهذا الخصوص لا يرتكز على أي أساس ذلك : ان موطن الشركات يكون هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي كما هو منصوص عليه في الفصل 522 من ق م ق م إضافة الى انه يمكن تبليغ الشركات في أي فرع من فروعها ، و ان المقر الرئيسي للشركة المدعى عليها المنصوص عليه في عقد الكراء والذي كان هو محل للمخاطبة قد تم تغييره من طرف المدعى عليها وأصبح مقرها الاجتماعي الجديد هو المتواجد بالعنوان الذي تم توجيه الإنذار فيه ، و إضافة الى ما ذكر ان المدعى عليها بمجرد توصلها بالإنذار فإنها وجهت الى دفاع العارضة رسالة جوابية على الإنذار المذكور كما يتضح ذلك من نسخة الرسالة التي تدلي بها العارضة طيه كما انها توصلت بالاستدعاء وادلت بما لديها من دفوعات وبالتالي فانه حتى على فرض صحة ادعاءاتها، فانه لم يلحقها أي ضرر وان الدفوعات الشكلية لا تكون مقبولة مالم يثبت وجود ضرر قد لحق بالمدعى عليها وذلك وفق ما يقضي بذلك الفصل 49 من ق م ق م ، و اما فيما يخص ما تدعيه المستأنفة بخصوص خرق مقتضيات الفصل 401 من ق ل ع فبقطع النظر عما تم شرحه سابقا فان العارضة قد استعصى عليها فهم ما تريد المستأنفة قول لان المستأنفة هي من قامت بتغيير مقرها الاجتماعي وتم تسجيله بالسجل التجاري كما يتضح ذلك من نموذج "ج" المدلى به ابتدائيا وبالتالي فن المستأنفة تتحمل مسؤولية تبعات ما قامت به وان القانون يعطي الحق للعارضة في مقاضاة المستأنفة في مقرها الاجتماعي وهو العنوان الذي تم توجيه الإنذار فيه علما ان تغيير الحكم الاجتماعي لا يمكن ان يكون الا بناء على طلب كتابي تم توجيهه الى مصلحة السجل التجاري مرفقا بالوثائق الضرورية ، و انه يتعين بالتالي رد الدفع المذكور.

من حيث ادعاء بخرق المادة 71 من ق م ق م: ان ما تثيره المستأنفة بهذا الخصوص هو دفع كسابقه لا يرتكز على أي أساس ومخالف للقانون ذلك : ان العارضة تؤكد للمحكمة بان الاتفاق الوحيد الذي ابرمته مع المستأنفة الاصلية يتعلق بتخفيض السومة الكرائية مؤقتا بالنسبة للأشهر الممتدة من مارس 2020 الى يونيو 2020 وهو الاتفاق المكتوب والمصادق عليه من الطرفين، و ان الادعاء بوجود اتفاق ثاني شفوي تم بين الطرفين على أساس تخفيض جديد للسومة الكرائية هو ادعاء لا أساس له من الصحة وتنكره العارضة انكارا تاما ، و انه بالإضافة الى انكار العارضة فان الادعاء المذكور مخالف للقانون ذلك : و ان المادة 3 من القانون رقم 49.16 تنص على عقود كراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي تبرم وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ ان الفصل 401 من ق ل ع تأكيدا لما ورد من شرط الكتابة فانه نص على انه : اذا قرر القانون ان يكون العقد مكتوبا اعتبر نفس الشكل مطلوبا في كل التعديلات التي يراد إدخالها على هذا العقد ، وبالتالي فان القانون يلزم ان يكون أي تعديل كتابة ، و ان ما تدعيه المستأنفة بوجود اتفاق شفاهي هو ادعاء إضافة الى انه غير موجود واقعا فهو غير مقبول قانونا، و و ان طلب اجراء بحث للاستماع الى الشاهد بخصوص وجود اتفاق شفوي هو طلب غير مقبول قانونا مادام انه لا يمكن اثبات عكس ما هو منصوص عليه قانونا بواسطة شهادة الشهود ، و ان المحكمة الابتدائية قد عللت حكمها تعليلا كافيا بهذا الخصوص ، اما ما تدعيه المستأنفة من كون سكوت العارضة على أداء مبلغ 20.000,00 درهم من طرف المستأنفة يعتبر قرينة على حصول الاتفاق الشفوي هو ادعاء يبين عن سوء نية واضحة في التقاضي اذ ان المستأنفة كانت منذ مدة طويلة تقوم بتحويلات بنكية حسب مزاجها وان العارضة كانت دائما تثير انتباهها الى ان واجبات الكراء المحولة ناقصة وهو ما جعلها ترفض تسليمها أي وصل بالأداء، و انه يتضح للمحكمة بان ما تعتمده المستأنفة الاصلية لا يرتكز على أي

فيما يخص الطلب الإضافي : ان الشركة المستأنفة ومنذ صدور الحكم الابتدائي توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ شهر دجنبر 2022 الى الان بحيث اصبح متخذ بدمتها عن المدة المتراوحة من دجنبر 2022 الى متم فبراير 2023 مبلغ 115.500,00 درهم ، وان الشركة العارضة محقة في التقدم بطلبها الإضافي وذلك قصد الحكم على المستأنفة بأداء المبلغ الإضافي إضافة الى ما هو محكوم به ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعه الصائر و فيما يخص الطلب الإضافي الحكم على المستأنفة بان تؤدي للعارضة إضافة الى المبالغ المحكوم بها ابتدائيا 398.500,00 درهم إضافة الى مبلغ 115.500,00 درهم والذي يمثل واجب الكراء عن المدة الممتدة من دجنبر 2022 الى متم فبراير 2023 فيكون المبلغ الإجمالي المطالب به هو: 514,000,00 درهم إضافة الى الصائر

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 06/03/2023 جاء فيها انها تؤكد جملة وتفصيلا ما جاء في مقالها الإستثنائي أنه على خلاف مزاعم المستأنف عليها، فإن الإنذار الموجه للعارضة جاء خارقا لمقتضيات المادة 230 من قانون الالتزامات والعقود ولما تم الاتفاق عليه بالعقد، كما يشكل خرقا لمقتضيات المادة 522 من قانون المسطرة المدنية، وأنه أمام صراحة ووضوح الاتفاق على ضرورة مقاضاة العارضة بعنوانها الوارد بالعقد، يكون الإنذار سند المستأنف عليها في الدعوى الحالية باطلا وغير مرتب لواقعة المثل في حقها ، و أنه استنادا لمقتضيات الفصل 401 من قانون الالتزامات والعقود، فإنه مادام العقد الرابط بين الطرفين مكتوبا ، فإن أي تعديل في بنوده يجب أن يكون مكتوبا أيضا، وهو الشيء غير الحاصل في نازلة الحال ، و أن العارضة دفعت في المرحلة الابتدائية بأنه حصل اتفاق شفاهي بينها بين المستأنف عليها على تخفيض الواجبات الكرائية، و أن المستأنف عليها نفت وقوع هذا اتفاق بينما الواقع يكذب ذلك، و أن المستأنف عليها ظلت تتوصل بالواجبات الكرائية المحددة في مبلغ 20.000,00 درهم لأكثر من سنة، دون أن تبدي أي تعرض أو تحفظ على هذا التوصل بهذا المبلغ وأن هذا المبلغ المتفق عليه كان يضخ في حسابها البنكي كل شهر بصفة منتظمة ومستمرة، و أن استخلاصها لهذا المبلغ طيلة هذه المدة، وسكوتهما يشكل دليلا قاطعا وقرينة قوية على حصول هذا الاتفاق الشفاهي، وأنها لم تستطع بأية وسيلة تبرير سكوتهما وقبولها لهذا المبلغ طيلة هذه المدة، و أن محكمة النقض سبق لها في نازلة مماثلة أن اعتبرت أن التوصل بوصول عن المدة المطلوبة بالإنذار دون الادلاء بأي تحفظ بخصوص المدة السابقة ينهض دليلا وقرينة لفائدة المكتري تعفيه من إثبات انقضاء الإلتزام بالنسبة للأقساط السابقة وهي قرينة قطعية لا تقبل إثبات العكس، و يتبين بالتالي أن توصل المستأنف عليها بالواجبات الكرائية لأكثر من سنة دون الادلاء بأي تحفظ بخصوص المبالغ الناقصة المزعومة، ينهض دليلا قاطعا وقرينة لفائدة العارضة على حصول الاتفاق على تخفيض الواجبات الكرائية، وهي قرينة قطعية لا تقبل إثبات العكس

من حيث أعمال مقتضيات المادة 71 من قانون المسطرة المدنية : ان العارضة احتياطيا، وحفاظا على حقوقها في حالة لم تقرر المحكمة باعتبار ما سبق فإنها تلتزم إجراء بحث في النازلة إعمالا بمقتضيات المادة 71 من قانون المسطرة المدنية التي تتجه إلى إلزامية إجراء بحث عندما تكون الوقائع مفيدة في تحقيق الدعوى ، و أن واقعة الاتفاق بين الطرفين هي واقعة مادية يجوز قانونا إثباتها بجميع وسائل الاثبات بما في ذلك شهادة الشهود

من حيث الطلب الإضافي :

أن المستأنف عليها تطالب العارضة بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من دجنبر 2022 على متم فبراير 2023 و يجب فيها مبلغ 115.500,00 درهم ، و أن العارضة لم تتوقف إطلاقا عن أداء الواجبات الكرائية، و أن المستأنف عليها لم تطالب العارضة بأداء هذه الواجبات ، و أنه بمجرد مطالبتها بالأداء بادرت العارضة إلى أداء ما بذمتها من واجبات كرائية بواسطة تحويلات بنكية ، ملتزمة بالحكم وفق المقال الإستثنائي والمذكرة الحالية وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على باقي المذكرات المدلى بها فهي تؤكد جميع دفوعاتها السابقة.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 03/04/2023 التي بالملف بمذكرة تعقيبية للأستاذ قاسي مرفقة بشهاد و حضرت الأستاذة توزاني عن الأستاذ المكزاري و تسلمت نسخة من المذكرة و اكدت ما سبق فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق

بالقرار لجلسة 08/05/2023 مددت لجلسة 15/05/2023

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المبسطة أعلاه.

و حيث انه بخصوص مستند الطعن المتعلق ببطلان الإنذار لكون عنوان التبليغ ليس هو العنوان المضمن بعد الكراء فان الثابت للمحكمة من وثائق الملف و سيما الإنذار المؤسس عليه دعوى الحال و محضر تبليغه يلقى ان المستأنف عليها بلغت الطاعنة بعنوان مقرها الاجتماعي [العنوان] حسب الثابت من النموذج ج المدلى به و توصل عنها احد المستخدمين السيد عبد اللطيف (ش.) بتاريخ 06/06/2022 كما ان الطاعنة توجهت هي الأخرى بجواب عن الإنذار بواسطة نائبها و الذي تقر فيه بتوصلها بالإنذار و مادام ان موطن الشركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي حسب نص المادة 522 من ق م م لذا يبقى ما أثير بشأن وقوع التبليغ بعنوان مخالف لعنوان للطاعنة يفتقد للجدية مادام أن الغاية من التبليغ قد تحققت و ان التبليغ تم بمقرها الاجتماعي لذا يبقى ما اثير بخصوص تبليغ الانذار غير مرتكز على اساس و يتعين رده.

وحيث بخصوص تمسك الطاعن باستمرار العمل بالوجيبة الكرائية المحددة خلال فترة كورونا (مبلغ 20.000 درهم بدلا من الوجيبة المحدد بالعقد 38.000 درهم) الى ما بعد شهر يونيو 2020 مستدلة على ذلك بإشهاد فهو غير مجدي في نازلة الحال ، ذلك ان المستأنف عليها و لئن اقرت بالاتفاق مع الطاعن بتخفيض الوجيبة الكرائية بخصوص المدة المحددة من شهر مارس 2020 الى غاية يونيو 2020 الا انها لم تؤكد الاستمرار بالعمل بنفس الوجيبة الكرائية الى ما بعد يونيو 2020 (ابتداء من شهر شتنبر 2020) و مادام ان الالتزام المراد الإبراء منه يتجاوز مبلغه 10.000 درهم فانه استنادا الى مقتضيات الفصل 443 من قانون الالتزامات و العقود ، و التي أقرت نصا بأن الاتفاقات و غيرها من الافعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنهي الالتزامات أو الحقوق و التي يتجاوز مبلغها أو قيمتها عشرة آلاف درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية ، كما ان الفصل 444 من ق ل ع ينص هو الاخر على كون الإلتزام المثبت بواسطة حجة كتابية لا يمكن إستبعاده إلا بواسطة حجة كتابية مماثلة لها أو أقوى منها و لا تقبل شهادة الشهود في ذلك و أنه و أمام تحديد السومة في عقد الكراء الرابط بين طرفي الدعوى و عدم إقرار المستأنف عليها بتعديلها او تمديد العمل بها بمكتوباتها فإنه يبقى منتجا لآثاره في مواجهة عاقيه سيما و ان المستأنف عليها لم تؤكد استمرار العمل بالسومة المحددة خلال الفترة المتعلقة بجائحة كورونا - 20.000 درهم الى ما بعد شهر يونيو فضلا على ان سكوت المستأنف عليها بخصوص الاستمرار في توصلها بالوجيبة الكرائية المحددة في 20.000 درهم لا يمكن اعتبارها إقرار منها بصحتها مادام انه حسب القاعدة الفقهية لا ينسب للساكت قول كما ان الاجتهاد القضائي المتمسك به يتعلق بحالة حصول المكثري على وصل أداء و عدم تضمنه لأي تحفظ بخصوص الواجبات السابقة طبقا للفصل 253 من ق ل ع و هو المنتفى في نازلة الحال مادام ان الاداءات تتم عن طريق تحويلات بنكية كما ان المحكمة و حسب الفصل 71 من ق م م غير ملزمة بالاستجابة لطلب اجراء البحث متى وجدت انه غير مفيد في تحقيق الدعوى و وجدت في وثائق الملف ما يمكنها من البت و مادام ان الملف يبقى خال من الواجبات الكرائية المطالب بها الى تاريخ يومه فان الحكم الذي نحى وفق هذا المنحى يكون صائبا و طبق القانون التطبيق السليم، و يتعين تبعا لما ذكر أعلاه رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنة الصائر.

بخصوص الطلب الاضافي:

حيث التمس الطرف المستأنف عليه الحكم على المستأنف بأدائه لفوائدها الواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة لصدور الحكم المطعون فيه و المتعلقة بالمدة من 30/12/2022 الى غاية 30/02/2023 و جب فيها مبلغ 115.0000 درهم.

وحيث انه مادام إن الطلب الاضافي هو ناتج عن الطلب الاصلي اعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م. و ان الطاعنة تمسكت بأدائها للواجبات الكرائية المطالب بها بموجب مقالها الإضافي و عززت ادعاءها بمجموعة من وصولات لتحويلات بنكية الصادرة عن بنك ت.و. و هو الشيء الذي اقرت به المستأنف عليها بموجب مذكرتها التأكيدية المدلى بها بجلسة 20/03/23 مما يبقى معه الطلب الرامي

الى أدائها غير مؤسس قانونا لوقوع الأداء و يتعين التصريح برفضه و تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا :

في الشكل : بقبول الاستئناف و الطلب الاضافي.

في الموضوع : برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنة الصائر.

في الطلب الاضافي : برفض الطلب الإضافي و إبقاء الصائر على رافعه.