

**Bail commercial : le paiement partiel des arriérés locatifs ne purge pas le manquement du preneur justifiant la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71557	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1223
<b>Date de décision</b> 20190320	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/5639	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Paiement partiel, Notification à un préposé, Mise en demeure, Loyers impayés, Faux incident, Expertise graphologique, Eviction, Défaut de paiement, Dahir du 24 mai 1955, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 27 - 32 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 38 - 39 - 63 - 90 - 102 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement de loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité du commandement de payer et les conditions de la résiliation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion et le paiement des arriérés, après avoir écarté par une expertise graphologique un reçu de loyer argué de faux. L'appelant contestait la régularité de la notification du commandement, l'exactitude du montant réclamé et la validité de l'expertise. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, retenant que la qualité du préposé ayant reçu l'acte était établie par d'autres notifications dans la même instance auxquelles le preneur avait donné suite. Elle juge également que l'expertise n'est pas nulle, l'expert ayant justifié de la convocation des parties. La cour retient cependant que le bailleur n'avait pas contesté un autre reçu de paiement produit par le preneur pour l'une des mensualités réclamées. Elle rappelle toutefois que le paiement partiel de la dette de loyer, même antérieur au commandement, ne purge pas le manquement du preneur et ne fait pas obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire. La cour d'appel de commerce réforme donc le jugement sur le quantum de la condamnation pécuniaire mais le confirme pour le surplus, notamment en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالإستئناف والذي تقدم به المستأنف حاضر (ي.) بتاريخ 07/11/2018 بواسطة محاميه مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه الحكمين التمهيديين الأول الصادر ب 22/11/2017 تحت عدد 1477 والقاضي بإجراء بحث والثاني الصادر ب 15-02-2018 والقاضي بإجراء خيرة خطية، وكذلك الحكم القطعي الصادر بتاريخ 21-6-2018 في الملف عدد 9369-8206-2018 والقاضي في الطلب الأصلي وطلب الطعن بالزور الفرعي، في الشكل بقبول الطلبات وفي الموضوع الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 71.225,00 درهم عن المدة من أكتوبر 2012 الى غشت 2015، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 29-01-2016، والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بدرب [العنوان] الدار البيضاء وشمول الحكم بالأداء بالنفاذ المعجل والصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث ان مقال الطعن بالإستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبه قانونا ، وداخل الأجل القانوني باعتباره بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 22/10/2018 وبالتالي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السيد أحمد (غ.) ( مستأنف عليه حاليا ) تقدم بواسطة دفاعه بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/10/2016 يعرض فيه أن المدعى عليه يشغل منه المحل التجاري المذكور أعلاه على وجه الكراء والمسمى كراج (ي.) ، وذلك بمشاهدة قدرها 2035,00 درهم ، متخصص في الميكانيك وإصلاح السيارات ، وأن المدعى عليه امتنع تعسفا ودون وجه حق ورغم جميع المحاولات الحبية معه عن أداء واجبات الكراء مقابل الاستغلال عن الفترة من شهر يونيو 2012 إلى غاية شهر غشت 2015 بلغت ما مجموعه : 81.400,00 درهم

2035,00 درهم × 40 شهرا = 81.400,00 درهم .

وأنه بعد ذلك استصدر أمرا قضائيا عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/09/2015 تحت عدد : 23049/2015 ملف رقم : 23049/4/2015 بالموافقة على طلبه بشأن تبليغ انذار غير قضائي في إطار ظهير 24/05/1955 إلى المدعى عليه حول أداء هذا الأخير واجب كراء المتخذ بذمته قدره 81.400,00 درهم يشمل الفترة الممتدة من يونيو 2012 إلى غاية غشت 2015 ، داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار أو رفضه ، وعند فوات تلك المهلة فإنه يصبح في حالة مطل ويتعين عليه إفراغ المحل المكرو له بالعنوان أعلاه وذلك من شخصه وأمتعته هو أو من يقوم مقامه ، مانحا إياه مهلة 06 أشهر كاملة تبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار مع تذكيره بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 24/05/1955 ، وأن المدعى عليه ورغم توصله قانونا بالإنذار بتاريخ 29/01/2016 ، لم يبادر بإجراء دعوى الصلح ، ملتصقا بالحكم بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 28/09/2015 والمبلغ للمدعى عليه بتاريخ 29/01/2016 وإفراغ المدعى عليه من المحل المكرو له هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم عن كل يوم تأخير ، والحكم على

المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 81.400,00 درهم واجبات كرائية عن الفترة الممتدة من شهر يونيو 2012 إلى غاية غشت 2015 بمشاهرة قدرها 2035,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر ، وأرفق مقاله بشهادة الملكية ونسخة من تبليغ الإنذار وأمر قضائي وشهادة ضبطية ونسخة لشهادة التسليم .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه مع مقال مضاد بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/12/2016 والذي دفع من خلالها بعدم اختصاص هاته المحكمة نوعيا للبت في الطلب لأن النزاع هو نزاع من اختصاص القضاء المدني ولا يكتسي صبغة تجارية وأنه ليس بتاجر ، وفي القال المضاد يعرض بأنه سبق وأن تقدم بمقال رام إلى عرض وايداع استصدر على إثره أمرا عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في ملف عدد 22327/10/2012 بتاريخ 01/10/2012 من أجل عرض ما مجموعه المدعي السيد أحمد (غ.) رفض شخصيا تسلم الواجبات الكرائية عن مدة أربعة أشهر تبتدئ من فاتح يونيو 2012 إلى متم شهر شتنبر 2012 ، وأن المدعى السيد أحمد (غ.) من طرف المفوض القضائي السيد عبد الواحد (ر.) ، وأن الإنذار موضوع الدعوى يتضمن أداء واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من شهر يونيو 2012 إلى غاية شهر غشت 2015 ، والحال أن الفترة الممتدة من شهر يونيو 2012 إلى متم شهر شتنبر 2012 تم ايداعها من طرفه بصندوق المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء ، وأن ذمته فارغة من أي دين ، كما أنه لم يبلغ بأي إنذار في إطار ظهير 24/05/1955 ، وأن المحضر المعتمد عيله والذي يفيد رفض التوصل بالإنذار في شخص المستخدم لديه السيد سعيد (ر.) لا أساس له من الصحة ، وأن سعيد (ر.) لا يشتغل لديه ولا تربطه به أي علاقة ، ملتصقا أساسا التصريح بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء المختصة نوعيا للبت في هذا النزاع ، واحتياطيا في القال المضاد الحكم ببطلان الإنذار المؤرخ بتاريخ 28/09/2015 تحت عدد 23049/2015 الصادر عن المحكمة التجارية وإجراءات التبليغ وتحميل المدعي الصائر ، وأدلى بصورة لمحضر رفض تسلم عرض عيني ووصل إيداع الواجبات الكرائية ونسخة من المقال مع أمر .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة بتاريخ 08/12/2016 والتي التمسست من خلالها رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي ، والتصريح تبعا لذلك باختصاصها نوعيا للبت في الدعوى.

وبناء الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 15/12/2016 تحت عدد 1425 والقاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الدعوى.

وبجلسة 19/10/2017 ادلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بعد الاختصاص جاء فيها انه يؤكد المقال المضاد الرامي الى الطعن في الانذار المؤرخ في 28/09/2015 واجراءات التبليغ المدلى بها بجلسة 01/12/2016.

وانه وبخصوص المدة المطالب بها في الانذار فانه سبق وان استصدر امرا عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في الملف عدد 22327/10/2012 بتاريخ 01/10/2012 من اجل عرض ما مجموعه 8140 درهم الذي يمثل واجبات كراء عن مدة اربعة اشهر تبتدئ من فاتح يونيو 2012 الى متم شهر شتنبر 2012 .

وان المدعي رفض شخصيا تسلم الواجبات مما حرر معه محضرا بالرفض بتاريخ 02/10/2012 وادلى بالمحضر بمذكرة المدلى بها بجلسة 01/12/2016.

وان المدعى عليه يتقاضى الواجبات الكرائية بصفة منتظمة وانه يدلي بصورة مصادق عليها من طرف الجهات المختصة لآخر وصل الكراء لسنة 2015 والذي يحمل عبارة ابراء الذمة المالية وتاريخ الاداء الفعلي مختوم عليه من طرف المدعي ويحمل توقيع.ملتصقا الحكم برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر . وارفق مذكرته ب:صورة مصادق عليها لآخر وصل كراء عن سنة 2015.

وبناء على مذكرة تعقيب المدعي انه يؤكد ما جاء بمقاله الافتتاحي وان المدعى عليه لم يؤدي الى حد الان الواجبات الكرائية المخلذة بذمته على المحل الذي يشغله.وان المسمى سعيد (ر.) الذي توصل بالانذار بصفته مستخدم لدى المدعى عليه كان ولازال يعمل عنده

وتوصل نيابة عنه في عدة اجراءات وانه انجز محضر معاينة بتاريخ 26/2/2015 و اخر ب29/01/2016 تاكد من خلالها ان المسمى سعيد (ر.) يعمل ميكانيكيا عند المكنزي. وان هذه المحاضر حجة رسمية لا يمكن الطعن فيها الا بالزور. مما يتعين معه رد دفعات المدعى عليه.

والتمس رد دفع المدعى عليه واخراج الملف من المداولة قصد الاطلاع على وصل الكراء المدلى به . و ارفق مذكرته بمحضر تبليغ ومحضري معاينة.

وبجلسة 9/11/2017 ادلى نائب المدعي بمذكرة توضيحية مرفقة بوثائق جاء فيها انه ينكر وصل الكراء المدلى بها وانه غير صادر عنه او موقع من طرف وانه تقدم بشكاية امام السيد وكيل الملك لدى المحكمة الزجرية بالدار البيضاء من اجل التزوير واستعماله والنصب والاحتيال ضد المدعى عليه ومستخدمه سعيد (ر.). واعتبارا لان الجنحي يعقل المدني فانه يلتمس ايقاف البت في الدعوى الى حين البت في شكايته ضد المدعى عليه ومن معه . و ارفق مذكرته بصورة شكاية.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 22/11/2017 تحت عدد 1477 والقاضي باجراء بحث في النازلة.

وخلال جلسة البحث المؤرخة في 18/01/2018 ادلى نائب المدعي بطلب الطعن بالزور الفرعي جاء فيه وصل الكراء المدلى به من المدعى عليه عن شهر دجنبر 2015 بمبلغ 2035,00 درهم مزور ومخالف للحقيقة والواقع والتمس الطعن بالزور الفرعي في وصل الكراء المذكور مع ما يترتب عن ذلك من تطبيق فصول قانون المسطرة المدنية . و ارفق بصورة من وصل الكراء وتوكيل خاص بالطعن بالزور الفرعي.

وبناء على ما راج بجلسة البحث في 01/02/2018 تم الاستماع للطرفين بحضور السيد وكيل الملك كما تم التأشير على توصيل الكراء موضوع الطعن ووصفه وتحرير بمحضر بذلك.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 02/08/2018 حضر نائب المدعى عليه ادلى بمذكرة تعقيب بعد البحث أكد من خلاله ان المحل مكروى له منذ سنة 2012 وليس للسيد سرحان (ع.) كما صرح بذلك المدعي وانه سبق لهذا الاخير ان تقدم بدعوى الافراغ في مواجهته بناء على رغبته في استعمال المحل شخصيا وان المحكمة امرت تمهيدا بخبرة عهد بها للخبير العربي (أ.) حدد فيها التعويض في مبلغ 728.672,50 درهم وبعد اطوار طويلة بالملف تقدم المدعي بطلب رام الى التنازل عن الدعوى .

وانه وبخصوص الدعوى الحالية تقدم بمذكرة مرفقة بشكاية من اجل التزوير واستعماله مدعيا بانه لم يتصل بالعارض قط ولا يعرف شكله ولا صورته مما يشكل سوء نية المدعي.

وانه وبخصوص عدم اداء الاكراء فانه سبق وان تقدم بمقال رام الى عرض وايداع استصدر على اثره امرا بتاريخ 01/10/2012 من اجل عرض ما مجموعه مبلغ 8140,00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن مدة اربعة اشهر تبندى من فاتح يونيو 2012 الى متم شتنبر 2012 وان المدعي رفض شخصيا تسلم الواجبات المعروضة عليه .

وان وصل الكراء موضوع الطعن مختوم عليه من طرف المدعي ويحمل توقيعه ولا يتضمن اي شطب وكشط . والتمس تاكيد المقال المضاد والحكم برفض الطلب والصائر. و ارفق مذكرته بمذكرة الاشهاد بالتنازل عن الدعوى-صورة من حكم-نسخة من مقال مصادقة-صورة من شكاية-شكاية من اجل تزوير.

والفي بالملف بمذكرة بعد البحث لنائب المدعي اكد من خلالها ان المدعى عليه ورغم توصله بالانذار بالاداء في 29/01/2016 لم يدل بما يفيد اداء ما بذمته من واجبات عن المدة من يونيو 2012 الى غاية غشت 2015 بما مجموعه 81400,00 درهم بمشاهدة قدرها 2035,00 درهم .

واكد بانه لم يسبق له ان تقابل او شاهد المدعى عليه او صدر لفائدته اي توصيل كراء او تسلم منه اي مبالغ.وان التوصيل المدلى به مزور ولا علاقة له بالبيانات المسطرة به من توقيع وطابع.والتمس التمسك بموقفه من ان التوصيل لا يخصه مع ما يترتب عن ذلك قانونا والحكم وفق مقاله وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 15/02/2018 والقاضي باجراء خبرة خطية على وصل الكراء موضوع الطعن بالزور الفرعي عهد بها للخبير السيد عبد الرحمان (ع).

وبناء على تقرير الخبير اعلاه المؤرخ في 16 ابريل 2018 والذي خلص فيه الى انه وبعد دراسة فنية ودقيقة للتوقيع الصادر في توصيل الكراء موضوع الخبرة ، ومقارنته مع التوقيع الصادر عن يد المدعي أحمد (غ). في الوثائق المدلى بها للمقارنة وكذا عينات من توقيعه التي وضعها في المحضر المؤرخ في 27/03/2018 فقد تبين له ان التوقيع الصادر في توصيل الكراء موضوع الخبرة والمؤرخ في 01/12/2015 لم يصدر عن يد المدعي أحمد (غ).

وبجلسة 10/05/2018 التي بالملف بمذكرة بعد الخبرة لثائب المدعي جاء فيها ان الخبرة جاءت وفق الاجراءات القانونية المستلزمة وطبقا لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م الامر الذي يتعين معه قبولها.

وان الخبير خلص الى ان التوقيع الصادر في وصل الكراء موضوع الطعن لم يصدر عن يد المدعي .

والتمس التصريح والحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة مع ترتيب كافة الاثار القانونية في مواجهة المدعى عليه حاضر (ي). والحكم وفق مقاله الافتتاحي ومذكراته الجوابية والتعقيبية وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبجلسة 31/05/2018 حضر نائب المدعي ورجع استدعاء نائب المدعى عليه الاستاذ (ب). بملاحظة ان المحل مغلق وحضر الاستاذ محمد (ب). عن المدعى عليه وامهل للتعقيب عن الخبرة.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 14/06/2018 حضر نائب المدعي والفي بالملف بسحب نيابة الاستاذ محمد (ب). عن الطرف المدعى عليه وحضر الاستاذ (ب). وقررت المحكمة حجز الملف للمداولة والنطق بالحكم لجلسة 21/06/2018.

وخلال المداولة ادلى نائب المدعى عليه بمذكرة بعد الخبرة يعرض من خلالها ان الخبير قام باجراءاته بصفة انفرادية دون مراعاة مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م مما يجعل الخبرة باطلة طبقا لمقتضيات هذا الفصل.

وان الخبير ولئن ضمن بتقرير خبرته ما يفيد زعمه ان الرسالة الموجهة للمدعى عليه رجعت بعبارة غير مطالب به ،فانه لم يدل بما يفيد توصل دفاعه بل اكتفى بذكر انه وجه ايضا لهذا الاخير رسالة مضمونة رجعت بعبارة لم يطلب من طرف المرسل اليه ، فلماذا لم يتم استدعاء الدفاع عن طريق نقابة هيئة المحامين، وهل يعقل ان مكتب دفاع المدعى عليه غير موجود او مغلق.وان الخبير لم يدل بما يفيد توصل دفاع العارض ولا هذا الاخير فعليا.

واستدل بهذا الخصوص باجتهاد المجلس الأعلى 'محكمة النقض حاليا' قرار مؤرخ في 27/12/78 تحت عدد 23 س 1 في الملف المدني عدد 6701 جاء فيه"ان القرار المطعون فيه صادق على تقرير الخبرة واكتفى للإجابة عن الدفع المثار من طرف الطالب بعدم استدعائه لحضور الخبرة بأن الخبير وجه اشعارا مضمونا للطالب الذي لم ينكر توصله به ، مع ان الثابت ان الاستدعاء الذي وجهه الخبير رجع وعليه عبارة غير مطلوب التي لا يمكن اعتبارها بمثابة توصل كما هو الحال بالنسبة لرفض تسلم الاستدعاء او الرسالة المضمونة، وان القرار المطعون فيه باعطائه عبارة غير مطلوب صبغة تسلم الاستدعاء يكون قد ارتكز على تعليل خاطئ ينزل منزلة انعدام التعليل مما يستوجب النقض."

كما استدلت بقرار رقم 74 الصادر بتاريخ 29/1/2001-الغرفة الاجتماعية في الملف رقم 1023/5/2001 .

والقرار الصادر عن محكمة الاستئناف المدنية بتاريخ 30/01/2014 في اطار الملف عدد 62/1/2013.

مؤكد ان هذا الخلل الشكلي في الخبرة يجعلها باطلة .

موضحا في مضمون الخبرة ان الخبير اعتمد فقط على ما ضمنه المدعي الذي كان يوقع بحرية في غيبة المدعى عليه ودفاعه كما انه اعتمد في تقريره على استنتاجات وتخمينات آل اليها من خلال الوثائق المدلى بها من طرف المدعي ومن صنع هذا الاخير والتي تعتبر مستندات مقارنة والتي لا تحمل تاشيرة القاضي المكلف ومن تمه جاءت مخالفة لمقتضيات الفصل 90 من ق.م.م .واستدل بقرار المجلس الاعلى "محكمة النقض حاليا" قرار مؤرخ في 9/8/2011 تحت عدد 3217 ملف عدد 2390/08 جاء فيه "ان السندات التي يمكن قبولها للمقارنة في مسطرة الزور الفرعي هي بصفة خاصة التوقيعات على سندات رسمية، ومن بينها الاوراق المخاطب عليها من القضاة في محاكمهم ، تكون محكمة الموضوع قد تقيدت بالمسطرة المبينة في الفصل 90 من ق.م.م لما حددت السندات الرسمية القابلة للمقارنة في رسوم عدلية مخاطب عليها، وقامت بالتاشير عليها، كما هو معهود عند الخبراء في تنفيذ الخبرة الخطية يجوز لهم الاطلاع على اصول هذه السندات واخذ صور منها لاعتمادها في التقرير".

وان الطريقة التي سلكها الخبير عبد الرحمان (ع.) اثناء مهمته تبين جهله لقواعد الخبرة الخطية.وانه تبين من خلال الاطلاع على المحضر المؤرخ في 27/03/2018 ان الخبير حاول في غياب المدعى عليه ودفاعه نفي التوقيع المضمن بتوصيل الكراء موضوع الطعن بالزور.

وانه على فرض ان التوقيع لا يعود للمدعي فكيف الحال بالنسبة للختم الموجود بالوصل موضوع الطعن.

وان العارض كان يسلم للمدعي واجباته الكرائية اما سنويا او شهريا وذلك امام شهادة الشهود الذين على استعداد تام لابداء شهادتهم .

وان المدعي توصل بجميع مستحقاته وان يدلي بوصلي كراء لسنة 2014 وسنة 2016 يحملان نفس التوقيع والختم الصادران عن المدعي. مؤكدا باقي دفعه التي سبق له اثارها في مذكراته الجوابية السابقة.والتمس الحكم وفق محرراته السابقة، واستبعاد الخبرة المنجزة من قبل الخبير عبد الرحمان (أ.)، والأمر باجراء خبرة مضادة وحفظ حقه في التعقيب على ضوئها، وتحميل المدعي الصائر، وارفق مذكرته بصورة مصادق عليها لوصلي كراء عن سنة 2015 و2016 واشهاد.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المشار اليه اعلاه، والذي كان محل طعن بالإستئناف، بناء على الأسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع، جاء في اسباب الطعن بالإستئناف بأن المحكمة خرقت القانون لأنها لم تقض ببطلان الإنذار رغم انه تحقق لها ان جزء من المدة موضوع الإنذار من 6-2012 الى شتبر 2012 أي 4 أشهر قد أدبت بمسطرة العرض والإيداع.

وبخصوص الطعن في اجراءات تبليغ الإنذار موضوع الدعوى، فهو لم يبلغ باي انذار، وبأن وصف المستخدم سعيد (ر.) كما جاء بشهادة التبليغ انما هي اوصاف عامة وتنطبق على أي شخص وان لا يشتغل عنده ولا تربطه به أي علاقة، وان الفصل 38 من ق.م.م يلزم ذكر الإسم العائلي والشخصي للمبلغ اليه.

وبالنسبة لخرق الفصل 102 من ق.م.م فإنه تقدم بطلب ايقاف البت ضد المكري يوجب ايقاف البت اذا رفعت دعوى اصلية بالزور، وهو الأمر الذي لم تلتفت اليه المحكمة.

وبالنسبة للحكم التمهيدي القاضي باجراء بحث ، فان المكري أنكر معرفته به والحال ان هناك مساطر سابقة بينهما.

وبالنسبة للخبرة فإنه لم يتم التأشير على وثائق المقارنة من طرف المحكمة وبذلك خالف الحكم الفصل 90 من ق.م.م بالإضافة الى كون الخبرة خرقت الفصل 63 من ق.م.م لأن الخبير لم يوجه اليه ولدفاعه أي رسالة لحضور الخبرة واكتفى بذكر انه وجه له رسالة مضمونة

رجعت بعبارة لم يطلب وانه كان عليه استدعائه عن طريق نقابة المحامين، وبالتالي فالخبرة باطلة، كما انها خبرة هزيلة لا تحتكم الى التقنيات ، واعتمدت على وثائق المستأنف عليه فقط، وان ذلك دفعه لإحتكام لخبرة حرة اكثر دقة من طرف الدكتور عبد العالي (ج.) ، واعتمدت على توصيل الكراء لسنة 2014 وتوصيل كراء شهر يناير 2016، ومحضر الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد الرحمان (أ.)، اذ وقع فيه المستأنف عليه وغير توقيعه الحقيقي، وانتهى الخبير لإعتبار التوقيع صحيحا، ملتصقا لكل ذلك ، في الشكل بقبول المقال وفي الموضوع اساسا الغاء الحكم الابتدائي ، وبعد التصدي الحكم ببطلان الإنذار الموجه للمستأنف والمؤرخ بتاريخ 28/9/2015 في اطار ظهير 1955 والتصريح بالغاء الحكم الابتدائي مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

والحكم ببطلان اجراءات التبليغ والتصريح بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به مع ما يترتب عن ذلك قانونا.والحكم بالغاء الحكم التمهيدي القاضي باجراء بحث لمخالفته الفصل 90 من ق.م.م

و الحكم بالغاء الخبرة المنجزة و الحكم من جديد بخبرة جديدة تعهد لخبير او ثلاث خبراء او احالة الوصل موضوع الزور على مختبر الشرطة العلمية و التقنية مع حفظ حقه في التعقيب . و احتياطيا الحكم بإيقاف الدعوى الى حين البث في الشكاية الموجهة من طرف المستأنف عليه . و ارفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف و تقرير خبرة حرة للدكتور عبد العالي (ج.) .

وبناء على جواب المستأنف عليه بمذكرة جاء فيها انه يسند النظر للمحكمة للبت في الشكل تحت طائلة عدم القبول، وحول الموضوع فان الإستئناف غير مبرر واقعا وينم عن التقاضي بسوء نية لأنه بعد التوصل بالإنذار ب 29/01/2016 لم يسلك مسطرة الصلح داخل اجل 30 يوما حسب الفصل 27 من ظهير 1955.

وبالتالي فحقه قد سقط ولم يعد له الحق في سلوك مسطرة الفصل 32 من ظهير 55 لمناقشة الإنذار والمنازعة في أسبابه.

وانه رغم انكاره معرفته للمسمى سعيد (ر.) الذي توصل بالإنذار، فإنه سبق لهذا الأخير ان توصل نيابة عنه في عدة اجراءات أخرى منها محضر معاينة مؤرخ ب 23/5/2013 ومحضر معاينة مؤرخ ب 26-2-2015 اذ ادلى سعيد (ر.) ببطاقته الوطنية عدد [رقم بطاقة التعريف] بصفته مستخدم بالمحل يعمل بالميكانيك وبتاريخ 29-01-2016 رفض المذكور التوصل بالإنذار وتم انجاز محضر معاينة مجردة ورفض التوصل بعلّة ان المعني بالأمر غير موجود، وكلها وثائق رسمية لا يطعن فيها الا بالزور، كما يدلي بشهادة تسليم تخص دعوى سابقة ملف 10639-15-2013 توصل بها ووقع بتاريخ 7/11/2014 للحضور لخبرة السيدة النوري (ن.)، وكلها تؤكد تقاضي المستأنف بسوء نية.

وبأن الوصل المؤرخ ب 2015 هو مزور، وبأن المحل كان يكتريه المسمى سرحان (ع.) الذي فوته اليه دون علمه ودون سلوك مسطرة الحوالة، وانه على مضمض قبل بالأمر الواقع ووجه اليه انذارا بالأداء، عن المدة من يونيو 2012 الى شهر غشت 2015، وانه لم يثبت براءة ذمته، وانه يؤكد عدم تحرير الوصل المطعون فيه بالزور، وهو ما أكدته الخبرة الخطية، والتي استوفت شروط الفصل 63 من ق.م.م ملتصقا لكل ذلك الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميل المستأنف الصائر، وأرفق المذكرة بمحضر معاينة مجردة مؤرخ ب 23-5-2013 يؤكد ان سعيد (ر.) مستخدم لدى المستأنف ومحضر معاينة مؤرخ ب 26-5-2015 واخر ب 29-01-2016 ورفض تسلّم استدعاء مؤرخ ب 27/12/2017، وصورة شهادة تسليم تحمل اسم وتوقيع سعيد (ر.) بتاريخ 7/11/2014 بصفته مستخدم.

وبناء على تعقيب المستأنف بمذكرة أكد فيها ان محاضر المعاينة المستدل بها مجردة ومن صنع يده ولا ترقى لدرجة المعاينة، وبان سعيد (ر.) غادر المحل منذ شهر رمضان 2015 وهو يعمل باحد الشركات حسب شهادة عمل وان المحل هو مسير من طرف ابريك (أ.) منذ تواجد المكثري الأول المرحوم سرحان (ع.) حسب تصريح بالشرف موقع من طرفه.

وان التبليغ يجب ان يحترم الفصلين 38 و 39 من ق.م.م ويجب ذكر الإسم العائلي والشخصي للمتوصل، وان الإنذار يجب ان يتضمن وصف المحل والمدة الصحيحة والحال انه اثبت اداء المدة عن 4 اشهر من 1-6-2012 الى متم شتنبر 2012 وان القانون الواجب التطبيق هو ظهير 55 وبأن تعليل القاضي الابتدائي في غير محله ويتعين لذلك الغاء الحكم المذكور فيما قضى به من عدم الإستجابة

لدعوى المنازعة، ببطان الإنذار وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، واعد تأكيد ما جاء بالمقال الإستثنائي حول مضمون الخبرة والفصل 63 من ق.م.م . ملتصقا لكل ذلك الحكم وفق ملتصقاته بالمقال الإستثنائي ، وأرفق المذكرة باصل خبرة الدكتور عبد العالي (ج.) واصل اشهاد صادر عن سعيد (ر.) واصل تصريح بالشرف.

وبناء على باقي الردود والأجوبة والتي تم من خلالها تأكيد ما سبق وأكد المستأنف انه لا علاقة له بسعيد (ر.) ولا تربطه به اية علاقة وهو يعمل بشركة أخرى .وله محل مستقل عن محله يعمل به بالميكانيك ، وبان المفوض القضائي تأمر معه بخلق أكاذيب لأن سعيد (ر.) غريب عن المحل وهو من صنعهم حتى يفوتوا عليه فرصة سلوك الصلح والإستياء على المحل، وانه تقدم بشكاية من اجل التزوير ، وانه خلال الخبرة التي لم يستدع لها ومحاميه كان يوقع بحرية في غيبته وان الخبرة الحرة افادت خلاف ما انتهت اليه خبرة المحكمة بان اكد بان التوقيع هو بيد المستأنف عليه وأكد ملتصقاته بمقال الإستئناف. وأرفق مذكرته باشهاد مؤرخ ب 21-3-2018 وصورة شهادة ممارسة حرفة مؤرخة ب 05/11/2018، وصورة انذارين للمقاطعة بخصوص شروط سلامة المحل، وصورة طبق الأصل من اشهاد ابريك (أ.) وصورة اشهاد الفقير (م.).

بينما أكد المستأنف عليه تقاضي المستأنف بسوء نية وبأن سعيد (ر.) هو فعلا مستخدم لديه بصفة ميكانيكي ويؤكد جملة وتفصيلا مذكراته السابقة وما ادلى به من محاضر لإثبات صفة تواجده بالمحل كمستخدم لديه والتمس تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على ادرج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 27/02/2019 بحيث اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 06/03/2019 وبها مدد لجلسة 20-03-2019.

## محكمة الإستئناف

حيث تروم مطالب المستأنف الى ما هو مسطر أعلاه بمقتضى مقال طعنه بالإستئناف.

وحيث انه بخصوص الطعن في اجراءات تبليغ الإنذار المبلغ ب 29-01-2016، فانه لا خلاف بان التبليغ المذكور كان قبل دخول قانون 49-49-1955 حيز التنفيذ كما ان مقال المستأنف عليه بالمصادقة عليه سجل كذلك ب 18/10/2016، أي خلال سريان ظهير 24 مايو 1955 وبالتالي ، فانه لا يحق للمكتري المنازعة في الإنذار بالمطالبة بابطاله، في اطار المادة 32 من الظهير المذكور وبعد ثبوت سلوكه لمسطرة الصلح، والحال انه ثبت عدم سلوكه للمسطرة المذكورة رغم التوصل بالإنذار بواسطة مستخدمه سعيد (ر.)، والذي ثبت وجود علاقة شغلية بينهما، بصفته مستخدما لديه بالمحل، بدليل انه بعد التوصل بالإنذار ب 29-01-2016، توصل كذلك نفس الشخص لحضور جلسة الحكم ب 03/11/2016، اذ تضمنت شهادة التسليم افادة رفض التوصل من المسمى سعيد (ر.)، بصفته مستخدما بالمحل عند المعني بالأمر ، وتم تحديد اوصافه، بدقة ونتج عن التبليغ المذكور، ان اعلم المكتري بالتبليغ بيوم انعقاد الجلسة تحديدا ، وتحقق ذلك فعلا بثبوت حضوره بجلسة 10/11/2016، بصفة شخصية، وتم تسجيل رقم بطاقته الوطنية، وأمهل للجواب بواسطة محام كما تلى ذلك استدعاء اخر بجلسة البحث ب 28/12/2017 رفض كذلك نفس المستخدم سعيد (ر.)، التوصل وتضمن التبليغ اوصافه، وبالتالي فلا محل لإنكار المعرفة به، خاصة وان مثير الدفع بالبطان، تارة ينكر معرفته بالمستخدم المذكور، بصفة مطلقة، وتارة يدعي انه غادر محله اوآخر سنة 2015، مستدلا على ذلك باشهاد صادر عن شركة مؤرخ ب 21-03-2016 واصر صادر عن المستخدم المذكور، وهي استنادا لقاعدة ترجيح الحجج، لا ترقى لحجية ما دون بمحاضر جلسة المحكمة المومأ اليها، ولا لحجية شواهد التسليم المشار اليها، والتي لا يطعن فيها الا بالزور الرسمي ، وكلها تؤكد صفة سعيد (ر.) كمستخدم بالمحل الذي وقع به تبليغ الإنذار وما تلاه من اجراءات خلال دعوى المصادقة، وبالتالي تكون العلة غير جديرة بالاعتبار. وبان الحكم المطعون فيه علل تعليلا سليما بهذا الخصوص، وصح القول بصحة تبليغ الانذار لمن له صفة التوصل به طبقا للقانون .

وحيث انه بخصوص ابراء الذمة من الأكرية المطالب بها، فان المحكمة قضت بخصم مبلغ 4 اشهر التي تم ثبوت عرضها وايداعها طبقا للقانون، وقضت باداء المتبقى بخصوص المدة المطالب بها وهي المدة من اكتوبر 2012 الى متم غشت 2015 تمثل 35 شهرا.

وحيث ان المكثري استدتل بصورة طبق الأصل لوصل كراء عن شهر دجنبر 2014، لم يكن محل أي طعن او منازعة من قبل المكري، سواء خلال المرحلة الإبتدائية أو خلال المرحلة الإستئنافية وهو يدخل ضمن المدة المطالب بها ، وبالتالي يكون وجيها اسقاط الشهر المذكور من المدة المحكوم بها ليكون المبلغ الواجب الحكم به هو 69.190,00 درهم , مع رد ما علل به الحكم بهذا الخصوص بالقول بزوريته من باب القياس مع وصل دجنبر 2015، مادام المكري لم يطعن في الوصل المذكور تحديدا ، كما ان وصل سنة 2016 هو فعلا لا تشمله المدة المطالب به, وقبله استدتل بوصل ثبتت زوريته كما ذكر وبالتالي وجب استبعاده ولا محل للعمل بالقرينة.

وحيث انه بخصوص ما عابه المستأنف على الخبرة الخطية، فقد استدتل الخبير بما يفيد تبليغ الأطراف ببطاق الإشعار بالتوصل، وان رجوع الإفادة بغير مطالب به لا يستفاد منها خرق الفصل 63 من ق.م.م. ما دام الخبير قام بالتبليغ الفعلي , فضلا على كون الوصل المطعون فيه هو عن غير المدة المطالب بها، وقد تحققت زوريته بناء على خلاصة الخبرة وبالتالي فالعلة غير جديرة، بالإعتبار ووجب ردها.

وحيث انه بخصوص خرق الفصل 102 من ق.م.م لوجود شكاية تقتضي ايقاف البت في الدعوى فلا جدوى من الدفع المذكور لعدم ثبوت تحريك أي متابعة قضائية قد تؤثر على مسار الدعوى , وبالتالي فالعلة غير سليمة ووجب ردها.

وحيث ترتيبا على ما تقدم، يكون وجيها تأييد الحكم مبدئيا فيما قضى به مع تعديله بخصوص المبلغ المحكوم به وإنزاله الى مبلغ 69.190,00 وعلى اعتبار ان الأداء الجزئي ولو قبل التوصل بالإندار لا ينفي التماطل المبرر لإنهاء العلاقة الكرائية .

وحيث ينبغي جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح وهي ثبت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل:

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 69.190,00 درهم وبجعل الصائر بالنسبة .