

**Faux incident : Le défaut de production de l'original d'un contrat de bail contesté pour faux entraîne son écartement des débats au profit du contrat produit en original (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67991	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5677
<b>Date de décision</b> 20211124	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/2450	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Preuve par écrit, Faux incident, Extinction du contrat, Expiration du terme, Éviction du preneur, Écartement de la pièce, Durée déterminée, Défaut de production de l'original, Contestation de document, Bail commercial, Application du Code des obligations et des contrats	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences procédurales du défaut de production de l'original d'un acte sous seing privé contesté. Le tribunal de commerce avait écarté la demande en retenant, face à deux versions contradictoires du contrat, que le bail devait être réputé à durée indéterminée et soumis aux dispositions protectrices de la loi 49-16. Devant la cour, le bailleur soutenait que le seul contrat valide était celui à durée déterminée et formait une demande incidente en faux contre la photocopie du bail à durée indéterminée produite par le preneur. La cour retient que la procédure de vérification d'écriture ne peut porter que sur un document original. Faute pour le preneur d'avoir pu produire l'original du contrat dont il se prévalait, la cour écarte la photocopie des débats en application de l'article 95 du code de procédure civile. Dès lors, le seul contrat établissant la relation locative est celui à durée déterminée de six mois, ce qui exclut l'application du statut des baux commerciaux qui requiert une durée d'occupation minimale de deux ans. La relation contractuelle étant régie par le droit commun des obligations, la demande d'expulsion pour arrivée du terme est jugée fondée. La cour infirme par conséquent le jugement entrepris et ordonne l'expulsion du preneur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة .

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد المجيد (ف.) بواسطة دفاعه بتاريخ 23/04/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/10/2020 تحت عدد 4783 ملف عدد 3916/8219/2020 والقاضي في الشكل قبول الطلب و في الموضوع برفضه و تحميل رافعه الصائر .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

و في الموضوع :

بناء على الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 24/01/2020 في الملف عدد 360/2019 القاضي بعدم الاختصاص النوعي للبت في الطلب و احالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص و بدون صائر .

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد المجيد (ف.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 31/10/2019 عرض من خلاله انه بتاريخ 01/04/2019 أبرم عقد كراء دكان بين الطرفين و تم تحديد مدة الكراء في ستة اشهر ابتداء من 01/04/2019 الى 30/09/2019 و انه وجه انذار من اجل الافراغ الى المدعى عليه توصل به بتاريخ 31/07/2019 لكنه رفض افراغ المحل مما اضطره الى توجيه انذار ثان توصل به المدعى عليه بتاريخ 04/10/2019 و بما أن العقد شريعة المتعاقدين فانه يلتزم الحكم بافراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من الدكان المستخرج من الدار [العنوان] سيدي إسماعيل إقليم الجديدة و الحكم بتعويض قدره 2000 درهم عن التماطل مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر، و عزز مقاله بصورة لعقد كراء، صورة انذار مع محضر تبليغه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 06/12/2019 أوضح من خلالها ان العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين ذات طابع تجاري على اعتبار ان العين المكتراة عبارة عن محل تجاري مما يتعين معه التصريح أساسا بعدم الاختصاص النوعي و إحالة ملف القضية على المحكمة التجارية بالدار البيضاء و احتياطيا فان المدعي اطر دعواه في اطار القواعد العامة " قانون الالتزامات و العقود " في حين ان النزاع تحكمه قواعد قانون الكراء رقم 49-16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي و ان أسباب انتهاء عقد الكراء واردة على سبيل الحصر في المادة 26 من قانون الكراء، و طالما ان السبب المتمسك به من طرف المدعي غير وارد بالمادة المذكورة، كما ان العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين ابتدأت منذ سنة 2015 و استمرت الى الان و ذلك بشهادة الشهود، كما ان العلاقة الكرائية غير محددة المدة و لما اتفقا على ابرام عقد مكتوب عمد المدعي الى تغيير بنده الخاص بمدة الكراء، ملتصقا بالحكم أساسا بعدم الاختصاص النوعي و إحالة ملف القضية على

المحكمة التجارية بالدار البيضاء واحتياطيا التصريح برفض الطلب، و عزز مذكرته بعقد شراكة و اشهاد مصحح الامضاء.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 20/12/2019 اكد من خلالها ان الاختصاص يعود للمحكمة الابتدائية بالجديدة، ذلك ان النازلة لا تدخل في اختصاص المحكمة التجارية لكون موضوعها لا يتعلق بالاصول التجارية و المدعى فيه الدكان ليس له اصل تجاري، مما يكون ان الدعوى مدنية صرفة و من اختصاص القضاء المدني و ليس التجاري ، و في الموضوع أن الاشهادين المدلى بهما فانه بالرجوع الى تاريخ تحريرهما و المصادقة عليهما يتبين انهما انجزا بمناسبة النزاع الحالي ليس الا و لا علاقة له بالاشهادين معا و انهما يكذب بعضهما البعض، كما انه اثبت التزامه كتابة، و ان العقد شريعة المتعاقدين ، كما ان المدعي لم ينكر توقيع على العقد و لا المصادقة عليه ، و مدة هذا العقد لا تخول له اكتساب صفة التاجر و لا التسجيل بالسجل التجاري، مما يكون معه محقا في المطالبة بالحكم وفق الطلب، و عزز مذكرته بانذارين مع محضر تبليغهما.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 03/01/2020 اكد من خلالها دفعواته السابقة ملتصا اجراء بحث في النازلة وأن الانذارين المدلى بهما من طرف المدعي لا قيمة لهما طالما انه ملتزم بالالتزامات المترتبة عنه كمكثري وأهمها الوجيبة الكرائية و التي يؤديها دون تماطل، ملتصا الحكم برفض الطلب و لو بعد اجراء بحث، و عزز مذكرته بمحضر الضابطة القضائية و صورة لعقد كراء.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تأكيدية مرفقة بجلسة 23/09/2020 أكد من خلالها سابق دفعواته و ملتصاته و اكد ان عقد الكراء المبرم مع المدعي غير محدد المدة و التمس الحكم برفض الطلب و لو بعد اجراء بحث في النازلة مع ما يترتب عن ذلك قانونا، و ارفق المذكرة بعقد كراء غير محدد المدة.

و بناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيبية بجلسة 07/10/2020 أكد من خلالها سابق دفعواته مضيفا ان المدعى عليه يشغل العقار موضوع الدعوى اقل من سنتين و زعم ان له شهودا في حين ان ما ثبت كتابة لا يرجح عليه و لا ينفي الا كتابة ، و ان ادلاء هذا الأخير بلائحة شهوده يثبتون انه كان يشغل مع احد المكثرين للعقار و اخلاء مشغله للمحل التجاري مغادرته له على فرض ثبوت ذلك لا يبرر بقاءه في العقار بعد انتهاء المدة المحددة في العقد و ان لائحة الشهود هذه ليس من شأنها ان تنفي ما تضمنه العقد فضلا عن ان المدعى عليه ليس له أي اصل تجاري، ملتصا الحكم وفق الطلب.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن و جاء في أسباب استئنائه أنه يعيب على الحكم الابتدائي مجانيته الصواب فيما قضى به من رفض الطلب ذلك أن علة القاضي الابتدائي كون تمسك المدعى عليه ان عقد الكراء الرابط بينه و بين المستأنف غير محدد المدة وأدلى بعقد كراء مصادق عليه بتاريخ 15/04/2019 وأنه باطلاع المحكمة على عقدي الكراء المدلى بهما من الطرفين تبين لها أنهما يهتمان نفس اطراف الدعوى ومصادق عليهما بنفس التاريخ و يختلفان فقط في كون احدهما محدد المدة و الاخر غير محدد المدة، وأن عقد الكراء المستدل به من طرف المدعى عليه لم يكن محل اي طعن جدي من طرف المدعي، وأنه لما كان الاصل في العقود أنها غير محددة المدة فإن عقد الكراء الرابط بين الطرفين يبقى خاضعا لمقتضيات القانون رقم 49.16 الذي حدد اسباب طلب المصادقة على الانتذار بالافراغ ووضع لها ضوابط جديدة و محددة والتي لا يستجيب لها الانذارين المؤسس عليهما الطلب و نتيجة لما ذكر يبقى الطلب الحالي غير مؤسس قانونا و يتعين رفضه و أن الاساس المعتمد في تعليل القاضي الابتدائي غير مبني على اساس ، ذلك أنه تمسك فيه بكون العقد الرابط بين الطرفين هو عقد محدد المدة وأن الادلاء بصورة شمسية من عقد مشكوك في صحته خاصة وأن المحكمة لاحظت كون العقدين مؤرخين بنفس التاريخ و يحملان نفس رقم المصادقة على التوقيع و الاختلاف يكمن في المدة مما يطرح مجموعة من الشكوك تصب في اتجاه عدم صحة العقد الغير المحدد المدة خاصة أنه مجرد صورة شمسية مخالفا في ذلك مقتضيات الفصل 400 من ق.ل.ع. وأن المحكمة الابتدائية كان عليها أمام كل هذا أن تجري جميع وسائل التحقيق للوصول الى الحقيقة من أهمها إجراء بحث في النازلة للتحقق من صحة العقدين، خاصة وأن المستأنف عليه تمسك هو كذلك باجراء بحث، و عليه يكون القاضي الابتدائي قد جانب الصواب بعلته تلك وأنه و امام هذا المقتضى لم يجد امامه الا الطعن بزورية وتزييف العقد المدلى به من طرف المستأنف عليه و الغير المحدد المدة و المؤرخ في 15/04/2019 و الذي تم فبركته الكترونيا عن

طريق ادخال تغيير في المدة باستعمال الماسح الضوئي ، و عليه فإنه انذار الطرف المستأنف عليه ليصرح بما إذا كان متمسكا باستعمال العقد المطعون فيه مع الادلاء باصله وفقا لمقتضيات الفصل 92 من ق.م.م و ترتيب النتيجة القانونية المناسبة و أن تمسكه بزورية العقد يجعله يتمسك يكون العقد محدد المدة و ينتهي بمدته ولا حاجة لتطبيق مقتضيات قانون 49.16 وإنما القواعد العامة التي تخوله فسخ العقد لانتهاء مدته ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع أساسا الغاء الحكم المستأنف و الحكم تبعا بافراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع و بتعويض قدره 2000 درهم عن التماطل مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و احتياطيا في حالة الادلاء باصل المستند المطعون فيه تطبيق مقتضيات الفصل 92 من ق.م.م و الحكم بتحقيق الزور في توقيع المستأنف و المستند برمته و حفظ حقه في التعقيب و بسط مطالبه بعد ذلك ، وأدلى بنسخة من الحكم المستأنف و توكيل الطعن بالزور .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 14/07/2021 جاء فيها أن ما تمسك به المستأنف في بيان أوج استئنافه فلا يرتكز على اساس قانوني سليم طالما أن القانون الواجب التطبيق في هذه النازلة هو القانون رقم 49.16 الذي حدد اسباب طلب المصادقة على الانذار بالافراغ ووضع لها ضوابط محددة حسب ما اشارت اليه المادة 26 من القانون المذكور و كذا التعليل الوارد بالحكم المستأنف و تبعا لذلك وما دام أن السبب المعتمد من طرف المستأنف للقول بوضع حد للعلاقة الكرائية الرابطة بينه و بين المستأنف عليه لا يوجد ضمن الاسباب الواردة في المادة 26 فتبقى دعواه في هذه النازلة غير مؤطرة تأطيرا قانونيا سليما و تبقى معه كذلك أسباب الاستئناف خارجة عن موضوع النازلة و يكون معه الحكم المستأنف مصادفا للصواب و أن تمسك المستأنف سلوك مسطرة الزور الفرعي في العقد المدلى به من طرف المستأنف عليه مدعيا أن هذا الاخير قام بفبركته الكترونيا عن طريق ادخال تغيير فيه باستعمال الماسح الضوئي في حين أنه و بالرجوع لموضوع الدعوى يتبين أن المستند أو العقد المطعون فيه بالزور الفرعي لا يعتبر مستندا مهما للفصل في موضوع النزاع بدليل أن الحكم الابتدائي لم يتطرق لمسألة تحديد مدة العقد من عدمها و جاء في تعليقه أن الاصل في العقود أنها غير محددة المدة و يبقى معه عقد الكراء الرابط بين الطرفين خاضعا لمقتضيات القانون رقم 49.16 مع ملاحظة أنه ادلى خلال المرحلة الابتدائية بمجموعة مستندات تفيد ان علاقته الكرائية مع المستأنف ابتدأت منذ سنة 2015 حسب الثابت من المحررات المدلى بها في الملف و بناء عليه و طالما ان الفصل في هذه الدعوى لا يتوقف على المستند المطعون فيه فإنه يتعين استبعاد ما تمسك به المستأنف بشأن اللجوء لمسطرة الطعن بالزور الفرعي تماشيا مع مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 92 من ق م م ، ملتمسا رد كافة أسباب الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و بناء على المذكرة التعقيببية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبته بجلسة 22/09/2021 جاء فيها أن زعم المستأنف عليه ان اسباب الافراغ المعتمدة من طرفه لا تجد ضالتها في الفصل 26 من قانون 49.16 إلا أنه بخلاف ما يظنه المستأنف عليه فإنه لم يعتمد في دعواه على القانون المشار اليه اعلاه و إنما على القواعد العامة لأن العقد لم يتجاوز مدته سنة واحدة و انتهت مدته ، و بخصوص الطعن بالزور الفرعي فإنه لم يطعن بالعقد المزور أمام المرحلة الابتدائية بالشكل القانوني الصحيح و لهذا لم تعر المحكمة الابتدائية دفعه بهذا الشأن وإنما ردتها بقولها أنه لم يكن محل اي طعن جدي من طرف المستأنف ، و عليه فإنه يتمسك أمام هذه المحكمة بزورية العقد المدلى به من طرف المستأنف عليه فما كان عليه سوى الادلاء بالاصل حتى تتمكن المحكمة من مباشرة المسطرة طبقا للفصل 92 من ق.م.م أما وأنه اكتفى بالرد على النحو اعلاه فهو يعتبر متخليا على التمسك بالعقد المطعون فيه و يكون بالتالي العقد المعترف قانونا هو المدلى باصله من طرف المستأنف ومنه المدة وأنه عبر عن عدم رغبته في تجديده ، ملتمسا الحكم وفق المقال الاستئنافي .

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 29/9/2021 والقاضي بإجراء بحث حضره الأطراف ودفاعهم وفق المضمن بمحضر جلسة البحث

و بناء على المذكرة التعقيببية بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبته بجلسة 10/11/2021 جاء فيها أنه أكد خلال جلسة البحث على انه أبرم مع المستأنف عليه عقد الكراء المحل التجاري موضوع النزاع وانه لم يبرم مع المدعى عليه سوى عقدا واحدا

فقط ولم يسبق له أن إبرم معه أي عقد آخر كيفما نوعه وأنه انتقل مع المستأنف عليه الى مصلحة تصحيح الإضاءات للمصادقة على التوقيع المنيل به عقد الكراء محدد المدة وهو التوقيع الوارد في عقد الكراء الأصلي الذي ادلى به امام المحكمة في اطار المسطرة الحالية أكد للمجلس للمحكمة أنه إبرم عقد كراء محدد المدة لانه لم يكن يعرف جيدا المستأنف عليه ولا يعرف طريقة تعامله ومدى جديته في الأداء وأنه عندما استشف عدم جدية المكثري في التعامل ارسل له انذار بفسخ العقد وأنه بعد التوصل بالانذار المشار فيه إلى المدة المحددة في العقد لم يقم المكثري باي ردة فعل او القيام بتقديم اية ملاحظة على محتوى الإنذار وما ذكره في هذا الأخير حول مضمون العقد وأن المكثري الذي يتشبهت بالعقد المزور اكد للمحكمة أنه لا يتوفر على اصله بعدما طلب منه الادلاء به مما يؤكد ان العقد المزور الذي يتشبهت به لايمكن اعتباره كوسيلة اثبات مقبولة خاصة بعد ان المكثري انه انتقل معه الى مصلحة تصحيح الإضاءات وان العقد سواء المدلى به من قبل المكثري او من قبله لهما نفس مرجع المصادقة ونفس التاريخ وأنه ادلى بالعقد الأصلي وان امام اثباته كون عقد الكراء محدد المدة وحيث هذا الاثبات جاء بموجب عقد كتابي مصحح الامضاء وان المكثري لم ينكر التوقيع الوارد في العقد الأصلي المدلى به من قبله وأنه امام حجية العقد الأصلي الذي ادلى به والذي يعد حجة كتابية موثوق بها وحيث انه عدم ادلاء المكثري بحجية كتابية تعادل نفس القيمة القانونية لحجة العارض من اجل اثبات ما يدعيه وأنه طبقا للفصل 443 من ق ل ع فان ما طالب به المكثري من استدعاء الشهود لا أساس له لان محل المنازعة وقائع كتابية و بالتالي لا محل الاعمال الشهود وأن هذا ما قرره محكمة النقض في قرارها عدد ور12 المؤرخ في 2004/11/03 ملف تجاري 2004/2/3/881 الذي جاء فيه " لما ثبت للمحكمة أن الدين المطالب بادائه ثابت بحجة كتابية مصححة الامضاء وان الدفع بانقضاء هذا الالتزام وباداء الدين في الأجل المحدد لم يثبت الطاعن بحجة كتابية حسب ما ينص عليه الفصل 443 من ق ل ع واستبعدت عن صواب التماسية الرامي الى اجراء بحث و الاستماع الى الشهود لاثبات ادائه لان انقضاء الدين هو عبارة عن تصرف قانوني ينبغي اثباته بالكتابة مادام ان الالتزام المتعلق بانشائه ثابت كتابة وطبقت الفصل 443 من ق ل ع و ليس الفصل 444 من ق ل ع كما جاء في الوسيلة تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وبدون أي خرق للقانون " وأنه وكما سبق بيانه وامام إقرار الطرف المكثري امام المحكمة بعد استفساره عنه قصد الإدلاء بأصل العقد الذي يستشهد به صرح بانه لا يتوفر على اصل العقد المطعون فيه بالزور على أساس أنه ضاع منه وحيث أمام هذا الإقرار القضائي يتعين معه اعمال الفصل 95 من ق م م باجراء المسطرة كما لو صرح الخصم بانه لا ينوي استعماله وهذا ما قرره محكمة النقض في قرارها الصادر بتاريخ 2014/01/07 عدد 16 ملف مدني 2012/9/1/4319 منشور بمجلة المغربية للدراسات القانونية و القضائية عدد 11 و 12 ص 41 الذي جاء فيه " اذا لم يضع الطرف اصل المستند المدعي فيه بالزور استدعاه القاضي لوضعه بكتابة الضبط داخل اجل 8 أيام اذا كان ينوي استعماله فان لم يدل به نحي المستند من الملف " وبناء على ما تبيانه وماراج في جلسة البحث يتعين رد جميع دفع وملتزمات الطرف المستأنف عليه والحكم وفق مطالبه ، ملتمس الحكم برد جميع دفع وملتزمات الطرف المستأنف عليه و الحكم وفق مطالبه واستبعاد صورة عقد الكراء المدلى به من قبله تطبيقا للفصل 95 من ق م م والتصريح تبعا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم تبعا بافراغ المستأنف عليه من المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه او باذنه تطبيقا لملتزماته الواردة في مقاله الافتتاحي .

و بناء على المذكرة الجوابية مرفقة مع ملتمس اجراء بحث تكميلي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبته بجلسة 10/11/2021 جاء فيها أنه بداية يؤكد كافة محرراته المدلى بها خلال المرحلتين الابتدائية و الاستئنافية ويؤكد أن عقد الكراء المبرم بينه وبين المستأنف غير محدد المدة و المدلى بنسخة منه مشهود بمطابقتها للأصل بالملف ، وتبعا لذلك تبقى لها نفس قوة الإثبات حسب مقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود الفقرة 1 "النسخ المأخوذة عن أصول الوثائق الرسمية والوثائق العرفية لها نفس قوة الإثبات التي لأصولها إذا شهد بمطابقتها لها الموظفون الرسميون المختصون بذلك في البلاد التي أخذت فيها النسخ" وان هذا الاتجاه سارت عليه محكمة النقض في العديد من قراراتها ومنها على سبيل المثال لا الحصر القرار الصادر بتاريخ 2001/05/17 تحت عدد 1951 في الملف عدد 97/2319 منشور بالتقرير السنوي للمجلس الأعلى لسنة 2001 صفحة 76 و77 وأنه أكد خلال جلسة البحث أن أصل عقد الكراء ضاع منه ولا يتوفر عليه وان العقد الوحيد المبرم مع المستأنف هو المدلى بصورة شمسية منه مفتوح المدة، وستلاحظ المحكمة أنه بالرجوع لعقد الكراء المدلى به من طرفه فانه يحمل نفس العدد الترتيبي 3415-3416 الوارد بعقد الكراء المتمسك به من طرف المستأنف وبالتالي فان هذا الأخير يكون قد وقع عليهما معا وأنه طالما أن عقدي الكراء المدلى بهما في هذه النازلة يهتمان نفس أطراف الدعوى ومصادق عليهما بنفس التاريخ وطالما ورد بالعقدين معا أن السومة الكرائية تخضع لزيادة 10% على رأس كل ثلاث

سنوات ومدام أن بنود العقد تكمل بعضها البعض فيبقى التفسير الواقعي والقانوني الوارد في الفصل الرابع المتعلق بالزيادة السومة الكرائية دليل على أن عقد الكراء المبرم بينه والمستأنف غير محدد المدة وأنه إذ يؤكد للمحكمة أن عقد الكراء غير محدد المدة فإنه يستشهد على ذلك بالشاهدين عبد الإله (ن.) الحامل البطاقة التعريف الوطنية [رقم بطاقة التعريف] والشاهد نور الدين (د.) الحامل البطاقة التعريف الوطنية [رقم بطاقة التعريف] المستمع إليهما بمحضر الضابطة القضائية عدد 5545 بتاريخ 2019/10/09 المدلى به رفقة مذكرته التعقيبية لجلسة 03/01/2020 إذ صرح الأول بالحرف "واكد لكم أنني كنت شاهد على عقد الكراء الذي قد تم إبرامه بينهما من قبل ولكن المشتكى به قد قام بتغييره وتزويره في لاحظت الأخيرة دون أن يعرف المكثري وذلك قبل دخول جماعة سيدي إسماعيل بوقت وجيز " وصرح نور الدين (د.) " وأؤكد لكم أن المسمى محمد (ر.) كان يكتري المحل التجاري منذ ما يزيد عن خمسة سنوات دون أي عقد أو أكد لكم أنني كنت شاهد عيان على عقد الكراء المفتوح بين المشتكى والمشتكى به بتاريخ 2019/04/01 وهذا الأخير قام بتغيير العقد وتزويره في اللحظة الأخيرة دون علم المكثري المسمى محمد (ر.) " وتبعا لإفادة الشاهدين فإنه يلتمس من المحكمة إجراء بحث تكميلي في القضية للوقوف على حقيقة النزاع الواقع بين طرفي الدعوى . ومن جهة أكثر أهمية ستلاحظ المحكمة أن القانون رقم 49-16 جاء واضحا وصرىحا في بيان أسباب الإفراغ ولم يذكر منها الإفراغ بانتها المدة كما أنه لم يخل بأي بند من بنود العقد المشار إليها في عقد الكراء رغم أن المستأنف حاول جاهدا لجبره على الافراغ ومن جملة ذلك إقدامه على قطع التيار الكهربائي حسب الثابت من الحكم الصادر بتاريخ 2019/09/18 في الملف الاستعجالي عدد 19/1101/561 ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي ولو بعد إجراء بحث تكميلي بحضور الشاهدين المذكورين اعلاه والمبينة عناوينهم بمحضر الضابطة القضائية ومع كافة ما يترتب عن ذلك قانونا. أرفقت بصورة طبق الأصل من الامر الاستعجالي موضوع الملف عدد 19/561 .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/11/2021 حضر نائب المستأنف عليه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021 مددت لجلسة 24/11/2021 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر اعلاه .

وحيث إنه لما كان الثابت من خلال أوراق الملف أن أساس دعوى المستأنف هي انتهاء مدة العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ 15/4/2019 والذي تم من خلاله تحديد مدته في ستة أشهر بدءا من 1/4/2019 الى 30/9/2019 مدليا بنسخة من عقد الكراء المذكور في حين تمسك المستأنف عليه بأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين هو غير محدد المدة مدليا ابتدائيا بصورة شمسية من عقد كراء لا يتضمن المدة المتمسك بها من طرف الطاعن ، ولأن هذا الأخير وأمام هذه المحكمة تقدم بالطعن بالزور الفرعي في العقد المدلى بصورة منه من طرف المستأنف عليه ابتدائيا هذا الأخير وبعد إطلاع على المقال الاستئنافي وما أثاره المستأنف بخصوص طبيعة العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين و كذا طعنه بالزور الفرعي في المستند المذكور المدلى به من طرفه فإنه قد اعتبر بأن هذا المستند لا يعتبر مهما في الفصل في موضوع النزاع ولا يتوقف عليه ، وأن هذه المحكمة ورغم ما أثاره المستأنف عليه بخصوص عدم أهمية المستند المدلى بصورة منه من طرفه في المرحلة الابتدائية لإثبات ما يدعيه بخصوص طبيعة العقد الرابط بين الطرفين قررت إجراء بحث حضره الطرفان ودفاعهما وعن سؤال المحكمة للمستأنف عليه حول أصل عقد الكراء المدلى بصورة شمسية منه من طرفه خلال المرحلة الابتدائية والذي تمسك به على أساس أنه غير محدد المدة أجاب بأنه قد ضاع منه وأنه لايتوفر عليه ، ولأن ما أدلى به المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية يبقى مجرد صورة شمسية وليس نسخة مشهود على مطابقتها للأصل كما جاء في المذكرة بعد البحث لنائب المستأنف عليه وبالتالي فلا مجال للتمسك بمقتضيات الفصل 440 من ق ل ع وأنه وعملا بمقتضيات الفصلين 92 الى 95 من ق م ق م فإنه طالما ان المستأنف عليه لم يدل بأصل الوثيقة التي تم اعتمادها من طرفه للقول بكون العلاقة الكرائية غير محددة المدة وطالما أن المستأنف قد طعن بالزور الفرعي في الوثيقة المذكورة ولأن مسطرة تحقيق الزور لا تكون إلا على أصل الوثيقة المطعون فيها وليس على الصورة فإنه بعدم إدلاء المستأنف عليه لأصل عقد الكراء الغير المحدد المدة المستدل بصورة منه فإنه عملا بمقتضيات الفصل 95 من ق م ق م يتعين تنحيته والبت في الملف كما أن المستدل به لا ينوي استعماله وطالما ان العقد الذي يبقى مثبتا للعلاقة الكرائية بين الطرفين هو المدلى به من طرف المكثري و الذي لم يكن محل طعن جدي من طرف المستأنف عليه ، وطالما أن الثابت من خلال العقد

المذكور أن الطرفين قد اتفقا على تحديد مدة الكراء في ستة أشهر بدءا من 1/4/2019 طبقا للفصل 2 من عقد الكراء في الباب المتعلق بالمدة وطالما أن الثابت كذلك أن المستأنف قد وجه إنذارين للمستأنف عليه توصل بهما الأول في 31/7/2019 أنذره بإفراغ المحل لكون العقد سينتهي في 1/10/2019 و الإنذار الثاني في 4/10/2019 أشعره بإفراغ المحل لانتهاء مدته 1/10/2019 ولأنه وبالنظر الى أن عقد الكراء لم يستوف مدة سنتين التي اشترطتها المادة 4 من قانون 49.16 لكي يكون مشمولا بحماية القانون المذكور خلاف ما جاء في الحكم المستأنف عن غير صواب فإنه يبقى خاضعا في انتهائه لمقتضيات قانون الالتزامات والعقود عملا بمقتضيات المادة 37 من قانون 49.16 ولأن من التزم بشيء لزمه و لأن العقد يعتبر شريعة المتعاقدين وطالما أن الطرفين قد اتفقا على تحديد مدة الكراء في 6 أشهر ابتداء من 1/4/2019 والتزم المكتري في الفقرة الأولى من الفصل (3) بإعادة العين المكراة الى مالكها بعد انتهاء مفعول العقد وطالما ان المكري وجه إنذارا للمستأنف عليه بهذا الخصوص قبل انتهاء العقد وكذا بعد انتهائه دون أن يستجيب لمضمونه ، فإن الطلب الرامي الى افراغ العين المكراة لانتهاء مدة العقد يكون مؤسس قانونا وموجبا للاستجابة له خلافا لما ذهب إليه الحكم المستأنف عن غير صواب ولأن العلاقة الكرائية بين الطرفين تم توثيقها بحجة كتابية ألا وهي عقد الكراء المصادق على صحة الامضاء به بين الطرفين بتاريخ 15/4/2019 فإن القول بوجود علاقة كرائية بين الطرفين قبل العقد الكرائي المذكور أي منذ سنة 2015 لم يرقم المستأنف عليه دليلا على ثبوته وأن القول بإجراء بحث تكميلي للاستعمال للشهود لا يستقيم في ظل حجة كتابية المتمثلة في عقد الكراء الموثق عملا بمقتضيات الفصل 444 من ق ل ع الذي ينص على أنه لا تقبل في النزاعات التعاقدية شهادة شهود لإثبات ما يخالف او يجاوز ما جاء في الحجج وبالتالي فإن ما أدى به من شهادة لا يرقى الى الحجة الكتابية لأن ما ثبت كتابة لا يجوز إثبات ما يخالفه بشهادة الشهود مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن [العنوان] سيدي اسماعيل اقليم الجديدة .

وحيث إن طلب التعويض ليس له ما يبرره ويتعين رده.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو و من يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع ورفض الباقي و تحميله الصائر .