La falsification d’un reçu de loyer, établie par expertise, caractérise le défaut de paiement et justifie la résiliation du bail commercial et l’expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63165	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 3828
Date de décision 20230607	**N° de dossier** 2023/8206/797	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Mise en demeure, Loyers impayés, Faux incident, Falsification de reçu de loyer, Expulsion du preneur, Expertise judiciaire, Délai de 15 jours, Confirmation du jugement, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'éviction du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure et la preuve du paiement. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le congé et en ordonnant l'expulsion, après avoir écarté un reçu de loyer jugé falsifié sur la base d'une expertise judiciaire. L'appelant contestait d'une part la régularité du congé, délivré pour un délai de quinze jours au lieu des trois mois qu'il estimait applicables, et d'autre part la validité de l'expertise ayant conclu à la falsification. La cour rappelle qu'en application des dispositions de la loi n° 49-16, le délai de mise en demeure pour défaut de paiement est de quinze jours, le congé de trois mois étant réservé aux autres motifs d'éviction. Elle écarte ensuite le moyen tiré de l'irrégularité de l'expertise en relevant la convocation régulière des parties. La cour retient surtout que la falsification du reçu par grattage et altération de l'année de paiement était manifeste et visible à l'œil nu, privant ainsi le preneur de la preuve de sa libération. Le jugement prononçant le paiement des arriérés et l'éviction est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد الغازي (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/02/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 12457 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/12/2022 في الملف عدد 5459/8219/2021 والقاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي وطلب الطعن بالزور الفرعي و في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة الطرف المدعي مبلغ 10.800 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 01/02/2020 إلى 30/10/2020 بسومة شهرية قدرها 1200درهم ، و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 15/04/2021 وإفراغه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وأدائه للطرف المدعي تعويضا عن التماطل قدره 2000درهم مع شمول الواجبات الكرائية بالنفاذ المعجل وتحميل خاسر الدعوى الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 30/01/2023 حسب طي التبليغ وتقدم بمقاله الإستئنافي بتاريخ 10/02/2023 داخل الأجل القانوني فيكون بذلك الإستئناف مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهما تقدما بواسطة دفاعهما بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذي عرضا فيه أنهما يملكان على الشياع مناصفة العقار الذي هو عبارة عن دار وأنه يوجد بأسفل العقار محل تجاري للخياطة يكريانه للمدعى عليه بسومة كرائية قدرها 1200 درهم شهريا وأنه ترتب بذمته واجبات الكراء منذ 01/02/2020 إلى 31/03/2021 بما مجموعه 16.800 درهم وأنهما قاما بتوجيه إنذار له بالأداء والإفراغ وتم تبليغه به بتاريخ 15/04/2021 لكن دون جدوى لأجل ذلك التمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار المذكور والحكم على المدعى عليه بأدائه مبلغ 16.800 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 01/02/2020 إلى 31/03/2021 مع تعويض عن التماطل قدره 10.000 درهم وبإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من العين المكتراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن الامتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر وأرفقا مقالهما بنسخ من : شهادة الملكية وإنذار مع محضر تبليغ ووكالة؛

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه المؤرخة في 01/07/2021 والتي أجاب من خلالها بكون الإنذار الموجه إليه لم يمنحه المهلة القانونية قصد الإفراغ في حالة عدم الأداء وأن الطرف المدعي رفض تسلم مبالغ الكراء رغم عرضها عليه بواسطة مفوض قضائي وأنه قام بإيداع بصندوق المحكمة الواجبات الكرائية عن الفترة من نونبر 2020 إلى متم فبراير 2021 ثم من فاتح مارس 2021 إلى متم مارس 2021 والتمس رفض الطلب مرفقا مذكرته بصورة من توصيل كراء وصورتين من وصلين قضائيين وصورة من محضرين إخباريين؛

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤرخة في 14/07/2021 والتي أجابا من خلالها بكون الإنذار الموجه للمدعى عليه جاء قانونيا وسليما وأنه تم منحه الأجل الكافي قصد الأداء والإفراغ وأنه أصبح في حالة مطل كما أن المبالغ المعروضة لا علاقة لها بالمبالغ المبينة بنص الإنذار إذ أن المبلغ المطالب به هو 16.800 فيما تم إيداع مبلغ 4800 درهم كما أنه قام بالعرض والإيداع لفائدة أحد المدعيين دون الآخر كما أن الوصل المدلى به جاء غامضا يشوبه اللبس ولا يبرىء ذمة المدعى عليه من الدين المطالب به والتمسا الحكم وفق مقالهما الافتتاحي والحكم بعدم صحة العرض والإيداع؛

وبناء على المذكرة التوضيحية مع الطلب الرامي إلى الطعن بالزور الفرعي المدلى به من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/09/2021 والذي أجابا من خلاله بكون المدعى عليه قام بتزوير وصل الكراء المدلى به المحرر بتاريخ 19/07/2019 وأنهما لا يعترفان به ولا ببياناته لأجل ذلك التمسا شكلا قبول طلب الطعن بالزور الفرعي وموضوعا تطبيق مسطرة الطعن بالزور الفرعي في الوصل المدلى به وتطبيق مقتضيات الفصل 89 من قانون المسطرة المدنية وذلك بإجراء خبرة خطية وأرفقا مذكرتهما بتوكيل خاص ووصل كراء وصورة من البطاقة الوطنية للتعريف وعقد ازدياد؛

وبناء على المستنتجات الكتابية للنيابة العامة المؤرخة في 30/09/2021 والتي التمس من خلالها تطبيق مقتضيات الفصل 89 من قانون المسطرة المدنية وترتيب كافة الآثار القانونية عن ذلك؛

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه المؤرخة في 14/10/2021 والتي أجاب من خلالها بكونه لم يقم بتزوير الوصل موضوع الطعن بالزور الفرعي وأن الواجبات الكرائية تم عرضها وإيداعها بصفة قانونية والتمس رفض الطلب وأرفق مذكرته بصورتين شمسيتين لوصلين؛

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤرخة في 28/10/2021 والتي أكدا من خلالها ما جاء في مذكرتهما الرامية إلى الطعن بالزور الفرعي في الوصل المدلى به من طرف المدعى عليه وأن الوصلين المدلى بهما يحملان تناقضا في البيانات إذ يتضمنان كشطا في السنة والتمسا حفظ حقهما في الطعن بالزور الفرعي في الوصلين إذا ما تم الادلاء بالأصل؛

وبناء على الأمر التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 04/11/2021 القاضي بإجراء بحث في النازلة؛

وبناء على حضور الأطراف والدفاع والسيد وكيل الملك بجلسة البحث المجراة بتاريخ 16/12/2021 والتي أفاد خلالها الطرف المدعي أنه يتمسك بالطعن بالزور في الوصل المدلى به وأن ابنه هو من يقوم بتحرير الوصولات الكرائية وهو يقوم بالتوقيع عليها وأنه يطعن في البيانات الواردة في الوصل المذكور وليس في التوقيع وبعد وصف المستند في محضر مستقل تقرر ختم البحث؛

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث المدلى بها من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤرخة في 06/01/2022 والتي التمسا من خلالها استبعاد الوصل موضوع الطعن بالزور الفرعي والحكم وفق المقال الافتتاحي؛

وبناء على المذكرة الجوابية بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه المؤرخة في 06/01/2022 والتي أفاد من خلالها بكون الوصل المطعون فيه بالزور قد تلاشى بفعل القدم والإهمال وأن المدعي أقر بكون التوقيع الوارد بالوصل يخصه والتمس رفض الطلب؛

وبناء على الأمر التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 13/01/2022 القاضي بإجراء بحث تكميلي؛

وبناء على مذكرة تعقيب على البحث التكميلي المدلى بها من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤرخة في 17/02/2022 والتي أكدا من خلالها ما سبق؛

وبناء على الأمر التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 24/02/2022 القاضي بإجراء خبرة خطية عهد بها للمختبر الوطني للدرك الملكي بالرباط؛

وبناء على الأمر التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 29/09/2022 القاضي باستبدال المختبر الوطني للدرك الملكي بالخبير عبد الرحمان (ا.)؛

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف المختبر الوطني للدرك الملكي المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 27/10/2022 بعدما تم

العدول عن قرار الاستبدال والذي خلص فيه إلى أنه بمقارنة الشكل العام للتوقيع المضمن بتوصيل الكراء الحامل لمبلغ 1200 درهم المتعلق بشهر أكتوبر 2020 موضوع الخبرة بنماذج توقيعات المدعي محمد (ك.) فإن التوقيع الوارد بالوصل صادر عن المدعي بخط يده وأن مقارنة المميزات الخطية للكتابة بالأرقام المضمنة بوصل الكراء المذكور أظهرت وجود اختلافات بينها وبالتالي فالكتابة المضمنة بالتوصيل غير صادرة عن المدعي محمد (ك.) كما أنه بفحص التواريخ الواردة بالوصل موضوع الخبرة فقد أظهر وجود آثار كشط وتغيير لبعض الأرقام المكونة لتلك التواريخ؛

وبناء على المذكرة التعقيبية على الخبرة المدلى بها من طرف المدعيين بواسطة دفاعهما المؤرخة في 22/12/2022 والتي التمسا من خلالها المصادقة على الخبرة المنجزة والحكم وفق مقالهما الافتتاحي؛

حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، أن الحكم الابتدائي جانب الصواب حينما قضى في مواجهة العارض بإفراغ المحل المكترى دون أن يجيب على دفوعاته الوجيهة ، ودون أن يعلل الحكم المذكور تعليلا قانونيا سليما ، و أن الأحكام يجب أن تكون معللة من الناحية القانونية والواقعية وان التعليل معناه الإجابة على دفوعات الأطراف وتبيان سبب الأخذ بها أو ردها ، و أنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف فانه لم يتطرق إلى الدفوع التي تقدم بها العارض لا سلبا ولا إيجابا بل أنه اعتمد في تعليل حكمه على تقرير خبرة المختبر الوطني للدرك الملكي، و أن المستأنف جانب الصواب حينما لم يلتفت لدفع العارض بكون الانذار المتوصل به من المستأنف عليهم لا يتضمن المهلة القانونية المحددة في ثلاثة أشهر حتى يتسنى لهم سلوك مسطرة المصادقة على الاندار بالأداء والإفراغ وإنما اكتفوا بأجل 15 يوم الذي يتيح لهم سلوك مسطرة المطالبة بالفسخ وليس المصادقة على الاندار بالأداء والإفراغ الأمر الذي كان يتعين معه الحكم بعدم قبول الدعوى بدل الحكم بالمصادقة على الاندار بالأداء والإفراغ بخصوص الأداء : أن العارض أدلى للمحكمة مايفيد أداء المدة من 1/11/2020 إلى 31/03/2021 كما أدلى بوصل شهر أكتوبر 2020 كدليل على أداء المدة السابقة المطالب بها ، و أن المحكمة حين اعتمدت تقرير الخبرة وحكمت بزورية الوصل المذكور اعتبرت المدة كاملة غير مؤداة وحكمت على العارض بأدائها رغم أنه يتوفر على وصولات أخرى لشهر ماي ويونيو 2020 ولم يتمكن من الإدلاء بها بسبب عدم تبليغه بجلسة التعقيب على الخبرة .

أما بخصوص الخبرة المنجزة من طرف المختبر الوطني للدرك الملكي فإنها قد شابتها العديد من العيوب الشكلية فقد تم إجرائها في غيبة العارض ودفاعه دون الإدلاء بما يفيد توصلهم بالاستدعاء مما يجعلها باطلة لمخالفتها للفصل 63 من ق.م.م التي تفرض استدعاء الإطراف ونوابهم لحضور الجلسة خاصة أنها خبرة خطية تستلزم أخذ نمودج من خط العارض لمقارنته مع الخط الطعن بالزور الفرعي، و أنه بالرجوع إلى محضر جلسة البحث التي أجرتها المحكمة الابتدائية بتاريخ 16/12/2021 ستلاحظ أن السيد محمد (ك.) قد صرح أنه لا يعرف الكتابة وأن ابنه الصغير هو الذي يقوم بكتابة التواصيل وأن دوره يقتصر على التوقيع مما كان معه على المحكمة أن تأمر بحضور أبن المستأنف عليه لجلسة الخبرة من أجل أخذ نموذج من خطه لمقارنته الخط المطعون فيه بالتزوير ، وأنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة الذي جاء فيه أنه بمقارنة الشكل العام للتوقيع المضمن بتوصيل الكراء المتعلق بشهر أكتوبر 2020 بنماذج توقيعات المدعي فإن التوقيع الوارد بالوصل صادر عن المدعي بخط يده وأن مقارنة المميزات الخطية للكتابة بالأرقام المضمنة بوصل الكراء المذكور أظهرت وجود اختلافات بينهما وبالتالي فالكتابة المضمنة بالتوصيل غير صادرة عن المدعي كما أنه بفحص التواريخ الواردة بالوصل فقد أظهر وجود أثار كشط وتغيير لبعض الأرقام المكونة لتلك التواريخ وعند ربطه بكون أبن المستأنف عليه هو من يقوم بملأ بيانات الوصل سيتضح للمحكمة أن ماتوصلت الخبرة بوجود اختلافات بين مميزات الخطوط الواردة بالوصل صحيح لكونها تعود لابنه وليس للعارض أما فيما يتعلق بوجود كشط وتغيير لبعض الأرقام المكونة للتواريخ فهو أمر عادي في وصولات يعهد لملئها لشاب لا يتقن ذلك وقد أدلى العارض بوصولات عديدة مليئة بالكشط وتغيير أرقام السنوات والأشهر يتوصل بها باستمرار من طرف المستأنف عليهم ومن جهة أخرى فإن العارض ودفاعه لم يبلغ باستدعاء للتعقيب على تقرير الخبرة وأن ماجاء بنسخة الحكم بكونه لم يعد يعمل بمكتب الأستاذ جدران (ح.) منذ مدة طويلة غير صحيح إذ أن العارض يتوفر على مكتبه الكائن عنوانه برأسيته التي سجل بها نيابته وتضمنتها جميع

مذكراته الجوابية وأن تبليغه بالعنوان المزعوم غير قانوني كان الهدف منه عدم اطلاعه على التقرير من أجل تفادي الطعن فيه ، و أن العارض يكتري هذا المحل لمدة تفوق العشرين سنة و هو مواظب على أداء الوجيبة الكرائية بانتظام طيلة هذه المدة ، فكيف يعقل أنه سيلتجأ إلى تزوير وصل من أجل التملص من أداء وجيبة ثلاثة أشهر لا يتجاوز مبلغها 3500 درهم ، وأنه أمام كل هذه الدفوعات القانونية التي لم يجب عليها الحكم الابتدائي ، ملتمسا شكلا قبول الطلب وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر و احتياطيا إجراء خبرة مضادة وارفق المقال بنسخة الحكم المستأنف و طي التبليغ و صور وصولات سابقة بها كشط وتغيير و صور وصل أشهر ماي ويونيو 2020

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 05/04/2023 جاء فيها اولا من حيث الشكل فانهما يسندان النظر لمحكمة الاستئناف في مراقبة مدى صحة المقال الاستئنافي شكلا بتوفره على كل الشروط الشكلية المتطلبة قانونا وفق قانون م م مع ترتيب الجزاء عن اي خلل شكلي هذا وتجدر الاشارة واثارة انتباه المحكمة الى خرق استئناف المستانف المسمى الغازي (ب.) لمقتضيات المادة 140 من ق م المدنية الذي هو من النظام العام بتفسير محكمة النقض ، و ان خرق المستانف اعلاه للمادة اعلاه جاء باقتصار مقاله الاستئنافي في الطعن على الحكم القطعي دو الشقين الاداء والافراغ وان الشق الأول جاء متوقفا على حكمين تمهيديين بل ثلاث احكام تمهيدية الأول يتعلق ببحث المحكمة الابتدائية المقرر بتاريخ 4/11/2021 حول واقعة الزور المتعلق بالوصل الكراء لشهر اكتوبر من سنة 2020 تم ببحث تكميلي بتاريخ 13/1/2022 المتعلق بمسالة توقيع اطراف البحث لمحضره تم الحكم التمهيدي الثالث المتعلق باجراء خبرة خطية على وصل الكراء اعلاه والبيانات التي به المتضمنة للكشط وتغير وتحريف للارقام البينة الاختلاف في مميزات كتابتها وتواريخها المختلفة الارقام المدلى به من المستانف ، و ان المادة 140 من قمم تنص على انه لا يمكن استئناف الاحكام التمهيدية الا مع الاحكام الفاصلة في الموضوع وضمن نفس الوقت والاجال ، ويجب ان لايقتصر مقال الاستئناف صراحة على الحكم الفاصل في الموضوع فقط بل يتعين ذكر الاحكام التمهيدية التي يريد المستانف الطعن فيها بالاستئناف ، و ان القاعدة المقرر في المادة 140 تعتبر من النطام العام وللمجلس الاعلى ان يتيرها تلقائيا ويقصد حسب نفس المحكمة اعلاه اي محكمة النقض في القرار عدد 1233 بتاريخ 7/5/1986 ، وانه وبعدم استئناف المستانف اعلاه الغازي (ب.) للاحكام التمهيدية اعلاه يقصر ولاية محكمة الاستئناف على ماقضى به مع بقاء الاحكام التمهيدية محصنة بحجية الشيء المقضي به بحسن تفسير قرار محكمة النقض بتاريخ 25/02/2009 عدد 631 في الملف مدني عدد 60/09 ، و انه بذلك يبقى عدم استئناف المستانف اعلاه للاحكام التمهيدية وفي نفس الوقت والاجال مع الفاصل في الموضوع والمتبين ذلك من خلال مقاله الاستئنافي يجعل استئنافه بمناقشته للوارد بالاحكام التمهيدية في الموضوع غير دي اساس قانوني و غير مقبول شكلا بحصانة وحجية الشيء المقضي به مع اعتبار المترتب عن دلك قانونا.

ثانيا من حيت جواب العارضان في الموضوع :

دلك ان كل المؤخدات والتعليقات والدفوع التي جاء بها المستانف بشان الحكم القطعي المستانف تبقى واهية و غير دات اساس قانوني لابمواد الكراء سواء العامة ب ق ل ع او الخاصة في اطار قانون 49-16 ، و انه وبالرغم من عدم صحة وقانونية الدفوع المثار تبقى وجوبية الرد على استئناف المستانف قائمة بالاتي

من حيث الرد على كون المحكمة الابتدائية لم تجب على دفع اجال الاندار

وذلك ان هدا الدفع اتير ابتدائيا من المستانف وهو دفع واهي قد اجاب عنه العارضان بمدكرتهم الابتدائية لجلسة 15/7/2021 ، و ان المحكمة ليست ملزمة بتتبع الاطراف في دفوعاتهم الواهية وان دخول المحكمة بجوابها التعليلي في الطلب الاصلي والمتعلق بالزور واهية دفع المستانف الشكلي بالمبين بمقتضيات قانون رقم 49-16 وخصوصا المادة 26 منه بثبوت عدم الاداء والتماطل فيه ، و ان الامر يبقى ما بدفع المستانف على غير اساس.

وان صحة حكم المحكمة الابتدائية المستانف بشان شق الاداء المستحق للعارضان جاء مؤسسا لاعتبار ما تقرر من تحقيق بالخبرة الخطية من الخبير المعهد الوطني للدرك الملكي بالرباط ، و انه بثبوت زورية الوصل موضوع مسطرة الطعن بالزور الفرعي بتقرير

الخبرة بوجود اختلافات في الكتابة بالارقام المكونة لتواريخ وصل الكراء موضوع الطعن المتعلق بشهر اكتوبر من سنة 2020 كما اظهر تقرير الخبرة زورية الوصل ايضا بوجود كشط وتغير لبعض الارقام المكونة لتواريخ الوصل اعلاه ، و انه على ضوء تقرير الزورية الثابتة بتقرير الخبرة تقرر حكم المحكمة بالاداء و ان الحكم بهذا يصبح في نظر المشرع ب ق ل ع وطبقا للمادة 418 منه حجة على الوقائع الواردة به ، و ان محاولة تملص المستانف بدفعه كونه له وصولات لشهر ماي ويونيو من سنة 2020 يبقى تملص وتحايل غير ذي جدوى بالمحقق به من المحكمة بالمدة الكرائية الغير مؤداة التي بالحكم وهي من فبراير 2020 الى متم اكتوبر 2020 ، و ان ما يدفع المستانف كما هو شان دفعه السابق المردود عليه الشيء الدي يبقى معه وبعد تصدي محكمة الاستئناف برد استئناف المستانف بتايد الحكم المستانف بالاداء مع المترتب عن ذلك قانونا بتايده في الشطر الاخر المتعلق بالافراغ بالمبين بالحكم المستانف

من حيث الرد على دفع الاستئناف المتعلق بالخبرة

دلك ان ماجاء به المستانف من ملاحطات شكلية موضوعية حول تقرير الخبرة الخطية للمختبر الوطني للدرك الملكي بالربط لاتستقيم وحقيقة الامر ، و ان المختبر اعلاه لم يقم باجراءات الخبرة الابعد مراسلة جميع الاطراف ودفاعهم بالمبين بمرفقات الخبرة من رسائل البريد المضمون ورجوع الورقة الحمراء بتوقيع من توصل بمن لم يرد التوصل كما ن الخبرة تمت بتحرير محضر الحضور وقائع اجراء الخبرة وكيفيتها والمهمة التي انيطت به من المحكمة الشيء الدي يبقى معه من كل هدا صحة الخبرة شكليا وفق مقتضيات قم م بباب الخبرة ووفق المبين بالحكم التمهيدي لها من المحكمة مما تبقى معه كونها جاءت وفق المسطر قانونا ب قم م وبالحكم ويبقى اعتبارها مع المترتب عن ذلك قانون ، و اما من حيت موضوع الخبرة وهو على خلاف مؤخدات المستانف المتناقضة بالاقرار القضائي بمقاله الاستئنافي بالوارد بتزوير وصل الكراء موضوع مسطرة الطعن بالزور بتاكيد الكشط وتغير الارقام بالوصل بتصريحه المكتوب بمقاله كونه أمر عادي اد السؤال كيف هو امر عادي وان هناك اختلاف في مميزات خطوط الارقام التي بالوصل الى جانب الكشط ، و ان مسالة استدعاء المستانف ودفاعه فيكون الرد عليها بالمبين اعلاه بشكلية الخبرة وكون المحكمة قد اخرت الملف بالعديد من الجلسات وانه سبق تبليغ دفاع المستاف بجلسات عديدة بالمرحلة الابتدائية فيكون ما بالدفع غير جدي وان الاختباء وراء دفوع واهية لايجدي من الحق شيء وصحة الحكم المستانف المؤسس قانونا ، ملتمسان الحكم بعد رد استئناف المستانف وبعد التصدي بتأييد الحكم المستانف بشقيه الاداء والافراغ وبالمبين بالحكم المستانف مع المترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 26/4/2023 جاء فيها انه يؤكد ما جاء في مقاله الإستئنافي مضيفا ان المستأنف عليه استهل مذكرته الجوابية بالدفع كون المقال الاستئنافي جاء مخالف للمادة 140 من ق.م.م زاعما أن استئناف العارض اقتصر على الحكم النهائي دون التمهيدي ملتمسا عدم قبوله ، و أن ما يدفع به المستأنف عليه لا يستند على أساس قانوني ذلك أن العارض استأنف الحكم بكل مشتملاته الأصلي والفرعي وأن الفصل 140 من ق.م.م ليس به مايفيد منع الطرف الذي لم يقم بالطعن بالاستئناف في الحكم التمهيدي القاضي بإجراء معين من إجراءات تحقيق الدعوى من مناقشة النتيجة التي أسفر عنها الإجراء المذكور وإنما يقرر قاعدة استئناف الأحكام التمهيدية في وقت واحد مع الإحكام الفاصلة في الجوهر وعدم جواز استئنافها منفردة عنها ، ومن جهة أخرى فإن المستأنف عليه دفع بخصوص أجل الاندار بكون المحكمة أجابت عليه دون ان يبين ذلك ، و أن العارض يعيد تشبته بكون الاندار المتوصل به من طرف المستأنف عليهم لا يتضمن المهلة القانونية المحددة في ثلاثة أشهر حتى يتسنى لهم سلوك مسطرة المصادقة على الاندار بالأداء والإفراغ وإنما اكتفوا بأجل 15 يوم الذي يتيح لهم سلوك مسطرة المطالبة بالفسخ وليس المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ، ملتمسا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر واحتياطيا اجراء خبرة مضادة .

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 10/05/2023 جاء فيها من حيث الجواب على دفع اجل الاندار المثار من المستانف فالعارضان يؤكدان ايضا الوارد بمذكراتهم الابتدائية والمبين بجوابهم عن استئنافه الدي سبق للمحكمة للجواب عنه بحكمها المستانف مع تنبيه بالاطلاع على مقتضى المادة 26 من قانون رقم 49-16 .

وعن التعقيب الوارد على الاداء من المستانف ، فالعارضان يؤكدان ايضا ويتشبتان بالوارد بمذكراتهم الابتدائية وجوابهم عن مقال

استئناف المستانف المدلى به لجلسة 5/4/2023 مع تذكيره كون حكم الاداء المستانف من طرفه هو حجة ضده وقرينة قانونية قاطعة طبقا لمقتضى الفقرة 3 من المادة 450 من ق ل ع التي تعتبر الحجية لشيء المقضي به وان تعقيبه يبقى مجرد سفسطة ثبته واقعة الاستمرار في الامتناع عن الاداء المفتوح فى مواجهته والمبلغ اليه مستهل شهر فبراير 2023 واغلاقه للمحل لحدود الان من المستانف بتصريح المفوض المكلف بتنفيد الاداء فى مواجهته.

اما عن رد العارضان عن تعقيب المستانف عن الخبرة فانهم أيضا يؤكدان الوارد في تعقيبهم عليها بمذكرتهم الابتدائية لجلسة 22/12/2022 والوارد بجوابهم عن استئناف بمذكرتهم الجوابية لجلسة 5/4/2023 مع تاكيد اقراره القضائى بمدكراته التعقيبية ومقاله الاستئنافي بالكشط الوارد منه بارقام الوصل موضوع الطعن بالزور المتحقق منه من الخبير القضائي الذي يعتبره امر عادي ، و ان كل هده الدفوع التي سبق للعارضان الاجابة عنها ابتدائيا واستئنافيا اجاب عنها الحكم الابتدائى ويؤكدها العارضان من جديد الشيء الذي يبقى معه رد استئناف المستانف المسمى الغازي (ب.) وتعقيبه التمطيطي المجرد كالاستئناف من اى جدية واساس قانونى سليم، ملتمسين الاشهاد لهما بمذكرتهم التعقيبية هاته والسابقة منها والحكم وفق المبين بهم جميعا بعد رد استئناف المسمى غازي (ب.) وتعقيبه عن جواب العارضان عن استئنافه الدي ليس له اي اساس قانوني والتصدي بتاييد الحكم المستانف مع المترتب عن الكل قانونا.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/05/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 07/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافهم على النحو المسطر أعلاه.

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف انعدام التعليل على اعتبار ان الإنذار المبلغ له لم يتضمن المهلة القانونية المحددة في ثلاثة اشهر وانما اكتفى باجل 15 يوما الا ان الأمر خلاف ذلك اذا ان الثابت من وثائق الملف وخاصة الإنذار المنازع فيه أنه يتعلق بالمطالبة بأداء واجبات كرائية عن المدة من فبراير 2020 الى مارس 2021 بما قدره 16.800 درهم مانحا اجل 15 يوما للأداء تحت طائلة الإفراغ مما ينسجم ومقتضيات المادتين 8 و 26 من قانون 16-49 التي تلزم منح اجل 15 يوما فقط عند المطالبة بالإفراغ بسبب التماطل اما مهلة الثلاثة اشهر فهي تتعلق بباقي اسباب الإفراغ الأخرى كالهدم وإعادة البناء او الإستعمال الشخصي مما يجعل الدفع المثار مردود.

وحيث دفع الطاعن بكونه ادلى بوصل عن شهر أكتوبر 2020 كدليل على أداء الكراء السابق الا ان المحكمة اعتمدت تقرير الخبرة وقضت بزوريته واعتبرت المدة غير مؤداة بالرغم من كونه يتوفر على وصولات أخرى تتعلق بشهر ماي ويونيو 2020 ، وان الخبرة المأمور بها ابتدائيا أنجزت في غيبته ودفاعه ولم تعتمد نموذج من خط يده لمقارنته مع الخط موضوع الطعن بالزور الفرعي الا ان الأمر خلاف ذلك اذ أن الثابت من وثائق الملف وخاصة تقرير الخبرة الخطية المنجزة خلال المرحلة الإبتدائية انه تم اشعار المستأنف ودفاعه عبر البريد المضمون حسب المرجوع المرفق بالتقرير كما ان موضوع الحكم التمهيدي هو مقارنة الكتابة والتوقيع الواردين بوصل الكراء بنمادج توقيع وكتابة الخاصين بالمسمى محمد (ك.) على اعتبار انه مصدر الوصل كتابة وتوقيعا وانه بعد المقارنة والتمحيص وفحص التواريخ الظاهرة بالوصل موضوع الخبرة اظهر وجود اثار كشط وتغيير لبعض الأرقام المكونة للتواريخ اذ كانت في السابق 1/10/2008 الى 31/10/2008 وتم تعويضها بالتواريخ الظاهرة 1/10/2020 الى 31/10/2022 هو ما لا يدع مجالا للشك ان الوصولات المستدل بها عن كراء الشهور المطلوبة عن سنة 2020 وانما تتعلق بوصولات مسلمة عن مدد سابقة بالنظر للكشط وللتحريف الواضح بالعين المجردة للأرقام المكونة لعدد 2020 بصرف النظر عن هوية من كتب البيانات الأخرى وبالتالي يبقى ما تمسك به الطاعن من صحة الوصولات المستدل بها ناقص عن درجة الإعتبار ما دام ان التحريف الوارد برقم السنة 2020 يبدو واضحا بالعين المجردة ولا يحتاج لفطنة خبير متمرس مما تبقى معه الدفوع المثارة بهذا الشأن غير جديرة بالإعتبار ويتعين استبعادها ويكون الحكم الإبتدائي مصادفا للصواب ويتعين التصريح بتأييده.

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على رافعه