

**La preuve de la fausseté de  
quittances de loyer par expertise  
graphologique entraîne leur  
écartement et établit le défaut de  
paiement du preneur (CA. com.  
Casablanca 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 71875	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1565
<b>Date de décision</b> 20190410	<b>N° de dossier</b> 2017/8206/1643	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Faux incident, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Quittances de loyer, Preuve du paiement, Opposition, Loyer, Force probante, Faux incident, Expertise graphologique, Eviction, Écartement des pièces, Défaut de paiement, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 329 - 344 - 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 recours en rétractation assorti d'une inscription de faux contre un arrêt ayant débouté un bailleur de sa demande en paiement de loyers et en expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante de quittances contestées. Le tribunal de commerce avait partiellement fait droit à la demande, ordonnant le paiement d'une partie des loyers et l'expulsion du preneur. Le débat portait sur la validité des quittances produites par le locataire pour prouver sa libération et sur l'existence d'un accord verbal modifiant le montant du loyer et ses modalités de règlement. Se fondant sur les conclusions d'une expertise graphologique, la cour retient que les quittances ont été fabriquées en un seul acte et que la signature du bailleur y a été imitée, ce qui les prive de toute valeur probante. La cour écarte également la prétendue modification du bail, faute de preuve d'un accord dérogatoire aux stipulations contractuelles qui prévoyaient un paiement sur compte bancaire. Le manquement du preneur à son obligation de paiement est dès lors jugé établi. En conséquence, la cour rétracte son précédent arrêt et, statuant à nouveau, confirme le jugement d'expulsion tout en le réformant pour porter la condamnation au paiement à la totalité des loyers dus sur la base du montant contractuel.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث تقدم السيد التهامي (ب.) بواسطة محاميه بمقال تعرض على قرار غيابي مع الطعن بالزور الفرعي مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/03/2017 والذي يتعرض بمقتضاه على القرار رقم 3314 الصادر بتاريخ 19/05/2016 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 995/8206/2016 والقاضي في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وبتحميل المستأنف عليه الصائر .

وحيث ان القرار المطعون فيه وان وصف بالحضوري الا انه ليس به اي جواب للمستأنف عليه علما انه وطبقا لمقتضيات الفصل 344 من ق م م تعتبر حضورية القرارات التي تصدر بناء على مقالات الأطراف أو مذكراتهم ولو كان هؤلاء الأطراف أو وكلائهم لم يقدموا ملاحظات شفوية في الجلسة...وان كل القرارات الأخرى تصدر غيابيا دون الإخلال بمقتضيات الفقرتين الرابعة والخامسة من الفصل 329 .

وحيث ان الطعن بالتعرض والطعن بالزور الفرعي قدما تبعا لذلك وفقا للشروط المتطلبة قانونا فيتعين بالتالي التصريح بقبولهما شكلا .

في الموضوع :

حيث يتجلى من وثائق الملف أن السيد التهامي (ب.) تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل الكائن ب زنقة [العنوان] الخميسات و يستغله كمحل للنجارة بسومة كرائية بعد أن تمت مراجعتها و الزيادة فيها أصبحت 1.800 درهم وانه لم يتم بأداء واجبات الكراء منذ أول أكتوبر 2012 إلى آخر دجنبر 2014 أي عن مدة 27 شهرا أي ما مجموعه  $27 \times 1.800 = 48.600$  درهم و قد سبق للعارض أن أنذره من أجل أداء الواجبات الكرائية من طرف المفوض القضائي غير أنه لم يستجب للإنداز ملتمسا الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي واجبات الكراء عن 27 شهرا عن المدة من أكتوبر 2012 إلى دجنبر 2014 ووجب عنها مبلغ 48.600 درهم و الحكم على المدعى عليه بإفراغ المحل الكائن ب زنقة [العنوان] الخميسات تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير مع تعويض عن التماطل قدره 3.000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر و أرفق مقاله بصورة طبق الأصل من عقد الكراء و بنسخة من محضر تبليغ الإنذار عدد 15/9 .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 05/05/2015 والتي جاء فيها أن السومة الكرائية الشهرية كانت محددة في البداية في مبلغ 1.500 درهم غير أنه تم الإتفاق بين الطرفين على تخفيضها إلى مبلغ 1.000 درهم زائد 200 درهم ووجب ضريبة النظافة لتكون السومة الكرائية شاملة لضريبة النظافة محددة و أنه يؤدي الواجبات الكرائية باستمرار ويتوصل بها المدعي بواسطة زوجته التي تمكنه من وصولات الكراء باتفاق مع المدعي وبطلبه الشخصي بعد ان انتقل للعيش بالبادية وطلب منه تسليم واجبات الكراء لزوجته ملتمسا الحكم برفض الطلب .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعي و التي جاء فيها ان الاتفاق على مراجعة السومة الكرائية لا أساس له من الواقع ولا من القانون وان ادعاء المدعى عليه أن زوجة العارض هي التي سلمته هذه التوصلات لا أساس له من الواقع وليس له ما يبرره وما يثبت انه مجرد ادعاء مجرد من أية إثبات ملتمسا الحكم وفق المقال .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليه أثناء المداولة و التي أدلى رفقتها بوصولات ملتمسا الحكم برفض الطلب و تحميل

المدعي الصائر .

و بعد استفاد كافة الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة التجارية بالرباط حكما بتاريخ 13/10/2015 تحت عدد 3619 قضى بأداء المدعى عليه السيد عبد الله (ب.) لفائدة المدعي السيد التهامي (ب.) مبلغ 36.000,00 درهم عن ما تبقى من الواجبات الكرائية عن المدة من اكتوبر 2012 الى متم دجنبر 2014 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وإفراغه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل الكائن ب زنقة [العنوان] الخميسات وتحمله الصائر ورفض الباقي .

وبناء على استئناف المكتري السيد عبد الله (ب.) للحكم الابتدائي والذي أسس استئنافه على ما يلي :

فيما يخص السومة الكرائية أن العارض أدلى باعلام بالضريبة الخاص بالمستأنف عليه برسم أداء رسم السكن ورسم الخدمات الجماعية عن سنة 2015 و يتجلى من خلاله أن السومة الكرائية التي صرح بها المستأنف عليه لمصالح الضرائب هي 1.000 درهم و من جهة أخرى ان وصولات الكراء التي أدلى بها العارض تتضمن السومة الكرائية الشاملة لضريبة النظافة و البالغ قدرها 1.200 درهم وأدلى بوصل أداء آخر شهر الذي هو دجنبر 2014 موضحا ان هذا الوصل يعتبر حجة قوية لإثبات السومة الكرائية الحالية خاصة و أن المستأنف عليه لم يطعن فيها بالزور و فيما يخص أداء واجبات الكراء المذكورة في مقال المستأنف عليه فإن العارض أدلى بوصولات ثلاثة تمثل الشهور الأخيرة الثلاثة التي أدى العارض واجب كرائها و هي تعتبر كذلك حجة على أن الشهور السابقة لها تم فعلا تأديتها و إلا لما كان المستأنف عليه قبل التوصل بواجبات كراء الشهور 10 و 11 و 12 من سنة 2014 في حين أنه لم يتوصل بواجبات كراء الشهور السابقة لها و أنه رغم ذلك فإن العارض يدلي رفقة هذا المقال بوصولات أداء واجبات كراء المحل الذي يكتريه عن الشهور من أكتوبر 2012 إلى متم شتنبر 2014 لأجله يلتمس قبول المقال الإستئنائي شكلا و موضوعا إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر .

وبناء على القرار الاستئنائي المشار اليه اعلاه والصادر بتاريخ 19/05/2016 تحت عدد 3314 وهو القرار المطعون فيه بالتعرض من طرف السيد التهامي (ب.) بعلة أن القرار المتعرض ضده لم يعر أي اهتمام بصفة مطلقة لمذكرات العارض ولا لوثائقه المدلى بها في المرحلة الابتدائية ومن أهمها عقد الكراء الذي يثبت العلاقة الكرائية بين الطرفين ويثبت كذلك السومة الشهرية للكراء والمحددة في مبلغ 1500 درهم شهريا مضيئا ان الادعاء بأن السومة الكرائية تم الاتفاق بين الطرفين على تخفيضها لمبلغ 1000 درهم بالإضافة إلى 200 درهم واجب ضريبة النظافة لا أساس له من الواقع ولا من القانون وكذلك ادعاء المكتري كونه كان يؤدي واجبات الكراء باستمرار لزوجة العارض باتفاق معه ويطالب منه موضحا أن المكتري أدلى بعدة تواصيل للكراء ادعى أنها صادرة عن المكري واعتبر بذلك كون ذمته خالية من واجبات الكراء في حين ان هذه التوصلات هي من صنعه ومزورة لذلك يلتمس إلغاء القرار الاستئنائي الصادر بتاريخ 19/05/2016 تحت عدد 3314 المتعرض عليه وبعد إجراء مسطرة الطعن بالزور الفرعي بالنسبة لجميع تواصيل الكراء المزورة المدلى بها والحكم تصديا وفق المقال الافتتاحي وتحميل المتعرض ضده جميع المصاريف.

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 22/11/2017 تحت عدد 867 و القاضي باستدعاء الأطراف و نوابهما لجلسة التأشير على وصولات الكراء المطعون فيها بالزور الفرعي بحضور النيابة العامة .

وبناء على ادراج الملف بجلسة 17/10/2018 حضرها السيد عبد الله (ب.) وصرح بانه يتمسك بتوصيل الكراء موضوع الطعن بالزور الصادرة عن خصمه ويتمسك باستعمالها .

وبناء على الجلسة المنعقدة بتاريخ 24/10/2018 حضر خلالها السيد عبد الله (ب.) وحضر نائبه في حين تخلف الطرف المتعرض ونائبه رغم سابق الإعلام وتم التأشير على الوصولات المطعون فيها بالزور ووصف حالتها بحضور النيابة العامة .

و بناء على القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 5/12/2018 والقاضي بإجراء خبرة خطية بواسطة الخبير السيد ادريس بن يوسف الذي أوضح في تقريره ان الوصولات من يناير من سنة 2012 الى سبتمبر 2014 لم يعتريها بلاء وتقدم لا في المادة الحبرية ولا

في الاوراق ولا في التنابر وانها كلها مكتوبة بقلم واحد طويلة هذه المدة التي هي ممتدة على 24 شهرا وان حواف الوصولات لم تتاثر بالرطوبة ولا بالحرارة وان هذا يدل على ان الوصولات مكتوبة في لحظة واحدة وباستعمال قلم واحد في جميع الوصولات وان جميع التوقيعات كتبت في وقت واحد وان تحرير جميع التوقيعات هو بنفس اليد وفي نفس الوقت ثم خلص الخبير المنتدب في تقريره بعد الفحص والمعاينة والدراسة الى أن التوقيعات موضوع الخبرة تخلو بتاتا من المميزات الخطية والخاصيات الفردية واللوازم القلمية اللاصقة بيد السيد التهامي (ب.) وبالتالي نفى صدورهما عن يد هذا الأخير وبخصوص بيانات الوصولات أوضح أن الطاعن شخص أمي وان يده براء من كتابة ذات البيانات.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها نائب المتعرض ضده أوضح من خلالها ان الخبير كان له حكم مسبق في النازلة كونه استعمل عبارة مزور في خلاصة قبل أوانها وان العارض كان يؤدي واجبات الكراء بين يدي زوجة الطاعن التي تمكنه من وصولات مقابل ذلك وهو لم يتمكن من معرفة الشخص الذي يحرر تلك الوصولات خاصة وان المكري امي ومن المفترض انه كان يكلف شخص معيناً لتحرير تلك الوصولات ويتركها لزوجته مؤكدا ان العارض يجهل موقع ومحرر الوصولات وان الخبير لم ينسب توقيع التواصل ولا تحرير بياناتها للعارض وان الوصولات لو كانت من صنع العارض لما أخطأ في كتابة اسمه الصحيح وان التواصل المدلى بها صادرة بعلم الطاعن من احد أفراد عائلته او أبنائه وان العارض بريء من تهمة الزور التي يحاول الطاعن إلصاقه بها ملتصقا في الأخير بتأييد القرار المتعرض عليه .

وارفق مذكرته بأصل إشهاد .

وبناء على ملتصق النيابة العامة الرامي الى تطبيق القانون .

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 27/3/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 3/4/2019 ثم تقرر تمديد المداولة لجلسة 10/4/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث يهدف الطرف المتعرض إلى الحكم بما هو مسطر أعلاه .

وحيث انه وبالرجوع إلى كافة وثائق الملف ثبت لهيئة المحكمة أن الطرف المتعرض سبق وان طالب المكثري- المتعرض ضده -بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2012 إلى متم دجنبر 2014 مع إفراغ المحل موضوع النزاع في حين نازع المكثري في الادعاء وفي السومة الكرائية موضحا أنه أدى ما بذمته من واجبات الكراء لفائدة المكري بواسطة زوجة هذا الأخير بناء على اتفاق بينهما والتي كانت تمكنه من وصولات الكراء وهو الاتفاق الذي أنكر وجوده المكري كما طعن بالزور الفرعي في الوصولات المدلى بها .

وحيث صح ما عابه الطرف المتعرض على القرار المطعون فيه إذ ليس بالملف ما يثبت وجود اتفاق بين الطرفين على تسليم واجبات الكراء إلى زوجة المكري وفقا للادعاء وأن ما هو ثابت بعقد الكراء طي الملف هو اتفاق الطرفين على ان يدفع المكثري واجبات الكراء في الحساب البنكي لرب الملك مع تسليم ايصال الكراء للمكثري .

وحيث ان الطرف المتعرض طعن بالزور الفرعي في تواصل الكراء المدلى بها وان خبير الخطوط المنتدب من هذه المحكمة بموجب القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 5/12/2018 أوضح في تقريره ان الوصولات من يناير من سنة 2012 الى سبتمبر 2014 لم يعترها بلاء وتقدم لا في المادة الحبرية ولا في الاوراق ولا في التنابر وانها كلها مكتوبة بقلم واحد طويلة هذه المدة التي هي ممتدة على 24 شهرا وان حواف الوصولات لم تتأثر بالرطوبة ولا بالحرارة وان هذا يدل على ان الوصولات مكتوبة في لحظة واحدة وباستعمال قلم واحد في جميع الوصولات وان جميع التوقيعات كتبت في وقت واحد وان تحرير جميع التوقيعات هو بنفس اليد وفي نفس الوقت ثم خلص الخبير المنتدب في تقريره بعد الفحص والمعاينة والدراسة الى أن التوقيعات موضوع الخبرة تخلو بتاتا من المميزات الخطية

والخاصيات الفردية واللوازم القلمية اللاصقة بيد السيد التهامي (ب.) وبالتالي نفى صدورهما عن يد هذا الأخير وبخصوص بيانات الوصولات أوضح الخبير أن الطاعن شخص أمي وان يده براء من كتابة ذات البيانات .

وحيث يتعين بناء على ما ذكر أعلاه استبعاد وصولات الكراء المدلى بها واعتبار التماطل في أداء واجبات الكراء المطلوبة ثابت في حق المتعرض عليه .

وحيث ليس بالملف ما يفيد الاتفاق على مراجعة السومة الكرائية رفعا أو تخفيضا الأمر الذي يتعين معه اعتبار السومة الكرائية الثابتة بعقد الكراء وهي 1500,00 درهم .

وحيث ترتيبا على ما تقدم فانه يتعين العدول على القرار المتعرض عليه فيما قضى به من إلغاء للحكم المستأنف وفيما قضى به من رفض للطلب والحكم من جديد بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع المبلغ المحكوم به إلى 40500,00 درهم عن واجبات الكراء المدة من فاتح أكتوبر 2012 إلى متم دجنبر 2014 بحسب سومة كرائية قدرها 1500,00 درهم .

وحيث يتعين تحميل المتعرض عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول التعرض وطلب الطعن بالزور الفرعي .

في الموضوع : بالعدول على القرار المتعرض عليه فيما قضى به من إلغاء للحكم المستأنف وفيما قضى به من رفض للطلب والحكم من جديد بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 40500,00 درهم عن واجبات الكراء المدة من فاتح أكتوبر 2012 إلى متم دجنبر 2014 بحسب سومة كرائية قدرها 1500,00 درهم وبتحميل المتعرض ضده الصائر .