

**La preuve par expertise de la
fausseté d'un reçu de loyer
justifie la condamnation du
preneur au paiement des arriérés
et la résiliation du bail
commercial (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63918	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 641
Date de décision 20230124	N° de dossier 2021/8206/1838	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Refus de réception par un employé, Reçu de loyer, Preuve du faux, Notification, Loyers impayés, Faux incident, Expertise graphologique, Dépôt tardif des loyers, Confirmation de l'éviction, Bail commercial	
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 des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la notification d'une mise en demeure et sur la force probante d'une quittance de loyer contestée. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en résiliation et en paiement, tout en rejetant une partie de la créance locative que le preneur prétendait avoir réglée. L'appelant principal contestait la régularité de la notification de la mise en demeure, qu'il prétendait ne pas avoir reçue, et invoquait le paiement tardif des loyers par consignation ; par un appel incident, le bailleur soulevait la fausseté d'une quittance de loyer produite par le preneur pour une période antérieure. La cour retient que la notification est régulière dès lors qu'elle a été effectuée au local commercial et que le refus de réception émane d'un employé du preneur, dont la qualité n'a pas été utilement contestée, rendant ainsi le recours en inscription de faux inopérant. Elle écarte également le moyen tiré de la consignation des loyers, celle-ci étant intervenue postérieurement non seulement à l'expiration du délai de la mise en demeure mais également au prononcé du jugement de première instance. Faisant droit à l'appel incident, la cour s'appuie sur les conclusions d'une expertise graphologique pour juger que la quittance de loyer est un faux, le preneur ne rapportant donc pas la preuve du paiement pour la période concernée. En conséquence, la cour d'appel de commerce rejette l'appel principal et accueille l'appel incident, réformant le jugement entrepris pour condamner le preneur au paiement des arriérés locatifs supplémentaires.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون. بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد اللطيف (ش.) بواسطة دفاعه بتاريخ 26/03/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/12/2020 تحت عدد 7914 ملف عدد 2732/8219/2020 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليه السيد عبد اللطيف (ش.) لفائدة الطرف المدعي مبلغ 22.000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح غشت 2018 لغاية متم نونبر 2019 بحسب مشاهرة قدرها 1375,00 درهم، و بالمصادقة على الانذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 07/01/2020 مع إفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء وتحميل المدعى عليه الصائر والاكراه في الأدنى ورفض الباقي. في الشكل : حيث قدم الاستئناف الأصلي وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا . و حيث إن الاستئناف الفرعي قدم هو الآخر وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا . و حيث قدم كل من الطعن بالزور الفرعي المقدم من قبل المستأنف الأصلي و من قبل المستأنفين الفرعيين وفق الشروط الشكلية القانونية فهما مقبولان شكلا . في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة رشيدة (ع.) و من معها تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/02/2020 عرضوا من خلاله انهم يملكون المحل التجاري الكائن ، وان المدعى عليه يعتمره منهم على وجه الكراء بسومة كرائية قدرها 1500 درهم ، وانه توقف عن تسديد واجبات الكراء منذ شهر ماي 2017 الى غاية 30/11/2019 اي 31 شهرا مما ترتب بدمته مبلغ 46.500,00 درهم ، اضافة الى مبلغ واجب النظافة والمتمثل في مبلغ 4650 مما يكون المجموع هو 51.150,00 درهم مما اضطرروا الى توجيه انذار له الا انه ظل بدون جدوى رغم مرور الاجل لذلك ملتصن الحكم بالمصادقة على الانذار الذي توصل به المدعى عليه والحكم بفسخ عقد الكراء المبرم بينهم والمدعى عليه وافراغه من المحل التجاري هو ومن يقوم مقامه وامتعته و باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء والحكم على المدعى عليه بأدائه لفائتهم مبلغ 51.150,00 درهم واجب الكراء والنظافة عن المدة من شهر ماي 2017 الى غاية 30/11/2019 حسب سومة شهرية قدرها 1500 درهم بالاضافة الى واجب النظافة مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميل المدعى عليه الصائر ، وعزز المقال بشهادة ملكية، نسخة من توصيل كراء، انذار ومحضر اخباري، سجل تجاري . وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/10/2020 جاء فيها أن المقال الافتتاحي للدعوى معيب شكلا مع الانذار وأن الجهة المدعية تقدمت بدعواها بواسطة محاميتهم باسم رشيد (ع.) بل رشيدة (ع.) وبالنسبة للمدعى عليه يشير المقال الافتتاحي والإنذار إلى السيد (ش.) بل (ش.) ، و من حيث الموضوع أنه فوجئ بهذه الدعوى المقامة ضده من طرف الجهة المدعية ذلك انه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى شابه الغموض التام يشير إلى السومة الكرائية 1500 درهم وعليه وجب (التصحيح) أن السومة الكرائية 1375,00 درهم كما مشار إليها بالوصلات الكرائية وليست 1500,00 درهم كما جاء في الإنذار والمقال الافتتاحي للدعوى الحالية ، وأن الجهة المدعية ترغب في الاحتماء بذرائع وهمية وواهية فقط والهدف من ذلك أنها تسعى إلى إفراغه من المحل المدعى فيه بأي وسيلة كانت ، وأنه يكتري المحل التجاري من السيد محمد (ع.) حسب عقد تفويت حق تجاري مصحح الإمضاء بتاريخ 28/10/1991 بسومة شهرية قدرها 1250,00 درهم كراء ونظافة ، وأن الجهة المدعية تدعي بواسطة هذا الإنذار أن السيد (ش.) المدعى عليه الحالي وجه له إنذار من أجل الأداء رغم مرور الأجل الذي توصل به بل هذا ضرب من الخيال لأن المدعى عليه لم يتوصل بأي إنذار بتاتا ، وأنه فوجئ بواسطة هذا الإنذار أن الجهة المدعية يوجهون له إنذارا وأنه تقاعس عن أداء واجبات كراء المحل المذكور منذ شهر ماي 2017 إلى غاية 30/11/2019 أي 31 شهرا حيث ترتب بدمته مبلغ 46.500,00 درهم، إضافة إلى مبلغ واجب النظافة

والمتمثل في مبلغ 4650 أي ما مجموعه 51.150,00 درهم وأنه لم يتوصل بهذا الإنذار وأن السومة الكرائية حسب عقد تفويت حق تجاري قدرها 1250,00 درهم كراء ونظافة وتمت الزيادة حيبا بين المدعى عليه والجهة المدعية فأصبحت قدرها 1375,00 درهم كراء ونظافة، وليست 1500,00 درهم كما جاء في الإنذار والمقال الافتتاحي للدعوى لأن الوصل المدلى به فهو من صنع يدهم، ولأنه يكون بحوزة المدعى عليه ولا يكون عند الجهة المدعية التي أدلت به، وأنه سبق للجهة المدعية أن وجهت إنذار في إطار المادة 15 من قانون رقم 03/81 إلى السيد (ش.) بواسطة محاميهم الأستاذ عمر الخويلعي محام بهيئة الدار البيضاء، الذي توصل به بتاريخ 10/7/2018 ويدعون أنه تقاعس عن أداء الكراء منذ شهر أبريل 2017 إلى غاية شهر يوليوز 2018 أي (16) شهرا وتخلد بذمته مبلغ 24.000,00 درهم وتمت تسوية هذه المدة الممتدة المشار إليها أعلاه بمبلغ السومة الحقيقية للكراء 1375,00 درهم كراء ونظافة وليس 1500,00 درهم عن المدة الممتدة من شهر أبريل 2017 إلى غاية شهر يوليوز 2018 حسب مبلغ 1375,00 درهم 16 شهرا بما مجموعه 22.000 درهم كراء ونظافة ، ومن هنا يتضح أن الجهة المدعية لم تقم بواسطة محاميها الأستاذ عمر الخويلعي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 10/7/2018 وان الجهة المدعية تدعي بواسطة محاميهم في المقال الافتتاحي للدعوى الحالية أنه توصل بالإنذار ولم تشر إلى تاريخ التوصل، وبعد تصوير الوثائق المدلى بها في المقال الافتتاحي للدعوى الحالية فإن الإنذار ومحضر التبليغ يشير إلى الرفض ذلك أن الإنذار والمقال الافتتاحي لم يشر إلى عنوان سكناهم، وأنه لم يسبق له أن توصل بهذا الإنذار موضوع الدعوى الحالية وأنه يؤدي الواجبات الكرائية بنظام وانتظام للورثة ويتوصل بالوصلات الكرائية من يدهم مختلفة الإمضاءات ومنها الغير الموقعة من طرفهم وأنه بادر بكل محاولات الحبية حاثا إياهم عدة مرات من أجل توكيل أحد الورثة لقبض الواجبات الكرائية ومنحه نسخة من الوكالة لكي يكون توقيعها واحدا في الوصلات الكرائية لكن محاولاته باءت جميعها بالفشل وأن الكراء مطلوب وليس محمولا، وأنه حفاظا عن حقوقه لم يتوصل بأي إنذار من طرف الجهة المدعية لذلك يلتمس رد جميع الدفعات المثارة من طرف الجهة المدعية لعدم ارتكازها على أي أساس سليم و الحكم برفض الدعوى وتحميل الجهة المدعية الصائر. وارفق مذكرته بنسخة من عقد تفويت حق تجاري، نسخ من وصلات كرائية ، نسخة من الإنذار ، نسخة من وصل كرائي . وبناء على المقال الاصلاحى مع مذكرة جوابية المدلى بهما من طرف المدعين بواسطة نائبيهم بجلسة 01/12/2020 جاء في المقال الاصلاحى انه تسرب خطأ مادي يتمثل في اسم السيدة رشيدة (ع). إذ ورد بإسم رشيد (ع). في حين أن اسمها الصحيح هو رشيدة (ع). وأنهم بمقالهم هذا يصلحون ما ورد من خطأ في مقالهم الافتتاحي كما ورد خطأ في اسم المدعى عليه وهو السيد عبد اللطيف (ش.) بدل (ش.). وهو مجرد خطأ مطبعي وأنهم يتداركون هذا الاغفال، لذلك يلتمسون الاشهاد لهم بإصلاح المسطرة و اعتبار اسم السيدة رشيدة (ع). بدل رشيد (ع). و اعتبار اسم المدعى عليه عبد اللطيف (ش.) بدل عبد اللطيف (ش.). وبالتالي قبول المقالين الافتتاحي و الإصلاحي ، وفي المذكرة الجوابية أن المدعى لم يدل بما يفيد براءة ذمته من الواجبات الكرائية المضمنة بالإنذار بالأداء وأنه جرت العادة أن يمتنع المدعى عن الأداء و يرفض تسلم انذارات الأداء الموجه له من طرفهم ، وأن المدعى عليه اعتاد القيام بهذه المناورات و المغالطات و رفض تسلم الانذارات للتهرب من أداء الواجبات الكرائية المترتبة بذمته، وأن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب عقد الكراء المؤرخ في 28/10/1991 وأن السومة الكرائية أصبحت محددة في مبلغ 1500,00 درهم وأن المكترى مقابل انتفاعه بالعين المكراة ملزم قانونا بأداء الوجيبة الكرائية في الوقت المحدد لها بمقتضى العقد وأن هذا الأخير التزم بأداء واجب الكراء شهر بشهر دون ماطلة في الأداء ، وأن المدعى لم يدل بما يفيد براءة ذمته من واجب الكراء عن المدة من شهر ماي 2017 إلى غاية 30/11/2019 ووجب فيها 46.500,00 درهم إضافة إلى مبلغ واجب النظافة بمبلغ 4650,00 درهم أي ما مجموعه 51.150,00 درهم ولئن تضمن الإنذار بالأداء أن الإسم العائلي للمدعى عليه هو (ش.) بدل (ش.) فإن الأمر مجرد خطأ مادي لم يبين المدعى عليه نوع الضرر الذي لحقه من الخطا المطبعي المذكور، لذلك يلتمسون الحكم وفق ملتمساتهم المضمنة بمقالهم الافتتاحي و الإصلاحي وارفق مذكرته بنسخة من انذار. وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبيهم بجلسة 15/12/2020 جاء فيها أن الجهة المدعية ترغب في الاحتماء بذرائع وهمية وواهية فقط وأنها تقدمت بهذه الدعوى الكيدية بواسطة محاميهم من أجل الإضرار المادي والمعنوي لأن المقال الافتتاحي للدعوى شابه الغموض التام يشير إلى السومة الكرائية 1500,00 درهم لأن السومة الكرائية الحقيقية قدرها 1375,00 درهم كراء ونظافة كما مشار إليها بالوصلات الكرائية المدلى بها بالمذكرة الجوابية بجلسة 28/10/1991 وأنه لم يتوصل بالانذار موضوع المصادقة ، كما انه ادلى بعقد تفويت حق تجاري مصحح الإمضاء بتاريخ 1991/10/28 بسومة شهرية قدرها 1250,00 درهم كراء ونظافة وتمت الزيادة حيبا بين الطرفين فاصبحت 1375,00 درهم كراء ونظافة ، بالإضافة الى ان الجهة المدعية تدعي أنه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من واجب الكراء عن المدة من شهر ماي 2017 إلى غاية

30/11/2019 وجب فيها مبلغ 46.500,00 درهم، إضافة إلى مبلغ واجب النظافة والمتمثل في مبلغ 4650 أي ما مجموعه 51.150,00 درهما ، وأنه سبق له ان ادلى بوصول كرائي يحمل مبلغ السومة الحقيقية للكراء 1375,00 درهم كراء ونظافة عن المدة الممتدة من شهر ابريل 2017 الى غاية شهر يوليوز 2018 بما مجموعه 22.000 درهم كراء ونظافة ، مما يتضح ان الجهة المدعية لم تقم بالاجابة عن الانذار المبلغ له بتاريخ 10/07/2018 والذي ادلى به بالمذكرة الجوابية بتاريخ 27/10/2020 وانه لم يتوصل بالانذار موضوع الدعوى الحالية، وبعد تصوير الوثائق المدلى بها في المقال الافتتاحي للدعوى الحالية فإن الإنذار ومحضر التبليغ يشير إلى الرفض من الذي وأن الإنذار والمقال الافتتاحي لم يشيرا إلى عنوان سكناهم، وان الجهة المدعية تشير الى عنوان سكناهم بالمقال الاصلاحى مع مذكرة جوابية بجلسة 01/12/2020 مما دفع المدعى عليه الى سلوك مسطرة العرض العيني والايدياع حفاظا على حقوقه عن المدة الممتدة من 01/08/2018 الى غاية متم 31/12/2019 بما مجموعه 23.375,00 درهم كراء ، ملتصقا رد جميع دفعوات الجهة المدعية لعدم ارتكازها على أي أساس سليم والحكم وفق مذكرته الجوابية ومذكرة تعقيب عن جواب. و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن و جاء في أسباب استئنائه أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به من المصادقة على الانذار بالافراغ و هذا ما سيتجلى من ان الانذار و كذا المقال الافتتاحي الذي استند عليه المستأنف عليهم اعتمد على مجموعة من المغالطات ، من حيث السومة الكرائية و التي تبث من خلال الحجة انها 1375 درهم و شاملة لواجبات النظافة و ليس 1500 درهم، و كذا من حيث المدة المطلوبة وكما يزعم الطرف المطلوب ضده، وأنه لم يسبق له أن توصل بالانذار المصادق عليه و الذي يزعم الطرف المطلوب ضده أنه تم رفضه من طرف مستخدم يشتغل بالمحل التجاري وأن الانذار الوحيد الذي توصل به هو الانذار الأول الذي بلغ به بتاريخ 10/07/2018 وتم تسويته ، بدليل أن الطرف المستأنف عليه لم يتقدم بطلب المصادقة عليه و أنه عازم على الطعن بالزر في الانذار و كذا محضر التبليغ الذي يزعم من خلاله الطرف المستأنف عليه انه توصل بالانذار و رفضه بتاريخ 07/01/2020 و أن الواجبات الكرائية المحكوم بها عن المدة من شهر غشت 2018 الى متم شهر نونبر 2019 سبق له أن استصدر امر بالعرض و ايداع بتاريخ 2020/12/10 وتم رفض العرض العيني عن المدة المذكورة ، كما هو ثابت من خلال محضر العرض و كذا الامر الايداع المرفقين صحبته و تم ايداع مبلغ 23.375 درهم عن المدة من شهر غشت 2018 الى غاية 31/12/2020 كما هو ثابت من خلال وصل الإيداع المرفق مما يتأكد أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى ، و التمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 2020/1/7 فقط دون واجبات الكراء و بعد التصدي الحكم من جديد برفض طلب المصادقة على الإنذار لعدم ارتكازه على اي اساس و تحميل المستأنف عليه الصائر ، وأدلى بسخة من الحكم الابتدائي و غلاف التبليغ و محضر عرض عيني و طلب عرض عيني و امر بالعرض ووصل الايداع. و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي مع الطعن بالزور الفرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 19/05/2021 جاء فيها أن المستأنف توصل بالانذار محل النزاع بتاريخ 07/01/2020 بواسطة المستخدم مع ذكر أوصافه و اسمه، و الدفع بعدم التوصل هو مجرد وسيلة للتملص من المسؤولية و التحايل و أن المستأنف لم يؤد بعد الواجبات الكرائية المطالب بها ابتدائيا عن المدة المتراوحة من 01/04/2017 إلى غاية 31/07/2018 و أن التوصيل المدلى به عن هذه الفترة هو توصيل مزور و انها تسلك بشأنه مسطرة الزور الفرعي على النحو الوارد أسفله وأنه وبالرجوع إلى التوصيل المذكور بمبلغ 22.000 درهم يتبين بأنه توصيل مزور لم يسبق لهم أن توصلوا بأي مبالغ عن هذه المدة فهو غير صادر عنهم و مزور من حيث الكتابة و التوقيع، فالمستأنف لا يؤدي الواجبات الكرائية شهريا فكيف له أن يؤدي واجب سنة كاملة بموجب توصيل واحد ، وأن هذه الممارسات و المناورات الغير قانونية يسعى من ورائها إلى مغالطة الوقائع و كان الأحرى به أن يدلي بما يفيد براءة ذمته من جميع المستحقات الكرائية إلى غاية يومه ، وأنه لا زال يشغل المحل التجاري دون أداء المستحقات الكرائية المترتبة عليه إلى غاية يومه ، وأن العرض و الإيداع المتمسك به من طرف الطاعن جاء خارج الأجل القانوني و المحدد له في الإنذار محل النزاع ، وأنه لم يتم إيداع مبلغ 23.375,00 درهم عن المدة من شهر غشت 2018 إلى غاية 31/12/2020 إلا أثناء سريان المسطرة أمام المحكمة وأن الايداع خارج الأجل المحدد لا يبرر التماطل الثابت في حق المستأنف الأمر الذي يجعل استئنائه غير قائم على أي أساس و يتعين رده ، وثانيا حول الاستئناف الفرعي أن الحكم المستأنف اعتبر المدة من 2017/04/01 إلى غاية 31/07/2018 قد تم أدائها بواسطة توصيل كرائي عن 16 شهر بحسب مشاهرة 1375,00 درهم و بما مجموعه 22.000,00 درهم و أن الحكم المستأنف لم يجعل لما قضى به في هذا الإطار أي أساس قانوني باعتبار أن نسخة من الوصل المعتمد به للقول بالأداء هو محل طعن بالزور الفرعي باعتباره توصيل غير صادر عنهم لا من حيث الكتابة و لا من حيث التوقيع ، ومن تم يكونون محقين في المطالبة

بالواجبات الكرائية عن المدة من 01/04/2017 إلى غاية 31/07/2018 ووجب فيها مبلغ 22.000,00 درهم ، وكذا المطالبة بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله و ذلك بالحكم على السيد عبد اللطيف (ش.) بأدائه لهم مبلغ 22.000,00 درهم عن المدة من 2017/04/01 إلى غاية 31/07/2018 و الذي يمثل الواجبات الكرائية المتخلدة بدمته و ثالثا حول الطعن بالزور الفرعي أن التوصيل المدلى به من طرف السيد عبد الطيف (ش.) و الحامل المبلغ 22.000,00 درهم عن المدة من 2017/04/01 إلى غاية 31/07/2018 هو توصيل مزور عنهم من حيث التوقيع و الكتابة و غير صادر عنهم و ذلك وفق التوكيل الخاص بسلوك مسطرة الزور الفرعي بشأنه وأنهم يلتمسون من المحكمة اذار المستأنف أصليا إذا ما كان يتمسك بالتوصيل المطعون فيه بالزور في إطار الدعوى محل النزاع فإنهم يتمسكون بشأنه بسلوك مسطرة الزور الفرعي و فق ما ينص عليه الفصل 89 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية و على أساس ذلك يلتمسون تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله و ذلك بالحكم على السيد عبد اللطيف (ش.) بأدائه لهم مبلغ 22.000,00 درهم عن المدة من 2017/04/01 إلى 31/07/2018 ، ملتسمين رد جميع مزاعم المستأنف لكونها غير جديرة بالاعتبار ، مع الحكم وفق مطالبهم المسطرة باستئنافهم الفرعي و مقال الطعن بالزور الفرعي و بقبول الاستئناف الفرعي وبتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تعديله بالحكم على السيد (ش.) بأدائه لهم مبلغ 22.000,00 درهم عن المدة الممتدة من 01/04/2017 إلى 31/07/2018 و اجبات الكراء و في الطعن بالزور الفرعي بتطبيق مسطرة الزور الفرعي، وأدلو توكيل خاص ، نسخة من الحكم الابتدائي و نسخة من التوصيل محل النزاع. وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون. و بناء على المذكرة التعقيبىة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 09/06/2021 جاء فيها أنه يتشبهت بالوصل المطعون فيه بالزور الفرعي و ركد انه صادر عن المستأنف عليهم و بخصوص ما جاء في الاستئناف الفرعي و القاضي بالمطالبة بمبلغ 22000 درهم فهو طلب يبقي غير دي أساس، و محاولة منهم للإثراء على حسابه بدون مبرر مشروع ، و فيما يخص طلب الطعن بالزور الفرعي انه لم يسبق له أن توصل بالانذار المصادق عليه و الذي يزعم الطرف المطلوب ضده انه تم رفضه من طرف مستخدم يشتغل بالمحل التجاري و انه عازم على الطعن بالزور الفرعي في الانذار و كذا محضر التبليغ الذي يزعم من خلاله الطرف المستأنف عليه انه توصل بالانذار و رفضه بتاريخ 7/1/2020 ، و انذار المطلوب ضدهم اذا ما كانوا يتمسكون بمحضر تبليغ الإنذار الغير قضائي المحرر بتاريخ 07/01/2020 والمبلغ له من طرف المفوض القضائي السيد بويحيى رميد بواسطة كاتبه السيد عبد الوهاب الفاريج و المدلى به من طرف المستأنف عليهم في اطار الدعوى الحالية و الاشهاد له بسلوكه مسطرة الطعن بالزور الفرعي وفق ما ينص عليه الفصل 89 و ما يليه من ق م م ، ، ملتمسنا الحكم برد كل ما جاء في الاستئناف الفرعي لعدم ارتكازه على أي أساس و القول و الحكم وفق مقاله الاستئنافي الأصلي و فيما يخص الطعن بالزور الفرعي الاشهاد له بالطعن بالزور في محضر تبليغ الانذار و تحميل المستأنف عليها الصائر وأدلى بتوكيل خاص. وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 23/06/2021 والقاضي بإجراء بحث بين الأطراف وعند الاقتضاء سلوك مسطرة الزور الفرعي والذي أنجز وفق المضمن بمحاضر جلسة البحث وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم جاء فيها أن التناقض الصارخ في أقوال المدعى عليه السيد عبد اللطيف (ش.) و أخيه مصطفى (ش.) الذي نفى نفيًا قاطعا اشتغاله بالمحل التجاري موضوع النزاع ثم تراجع أمام المحكمة ليقر بترده و اشتغاله بالمحل المذكور، وأن المدعى عليه توصل بالانذار بواسطة أخيه المستخدم بالمحل مع ذكر أوصافه و اسمه و دفعه بعدم التوصل يفنده التناقض في تصريحاته أمام المحكمة وأن كاتب المفوض القضائي صرح أمام المحكمة بجميع الوقائع و الظروف المرافقة لهذا التبليغ وأن المسمى مصطفى أخ المدعى عليه أقر بجلسة البحث بأنه توصل بالانذار بواسطة كاتب المفوض القضائي وأن الممارسات و المناورات التي يسلكها المدعى عليه و التي يسعى من ورائها إلى مغالطة الوقائع ما هي إلا وسيلة للتملص من تبعات الانذار و كان الأجدر به أن يدلي للمحكمة ما يفيد أداء الوجيبة الكرائية إلى غاية يومه حيث أنه لازال يمتنع عن أداءها منذ 1/5/2021 و أنها تؤكد كل جاء جملة و تفصيلا في مذكرتها الجوابية مع استئناف فرعي مع الطعن بالزور الفرعي المدلى بها بجلسة 19/5/2021 ، ملتمسة الحكم وفق ملتمساتها المضمنة في مذكرتها الجوابية مع استئناف فرعي و الطعن بالزور الفرعي . وبناء على القرار التمهيدي عدد 1018 الصادر بتاريخ 15/12/2021 القاضي باجرا خبرة خطية . وبناء على تقرير الخبرة وبناء على المذكرة التعقيبىة بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 22/06/2022 بواسطة نائبة المستأنفين والتي جاء فيها ان الخبير ستقر على ان وصل الرء غير صادر عن السيدة رشيدة (ع.) و غير صادر عن السيد طارق (ع.) و غير صادر عن السيدة سهام (ع.)، وان الخبير احترم جميع مقتضيات الحكم التمهيدي و أكد ان الوصل الكرائي موضوع الطعن بالزور الفرعي فير صادر عن المستأنف عليهم وان الخبرة جاءت مرفقة بجميع الوثائق المثبتة لهذه الخلاصة لذا تبقى جميع دفوع المستأنف اصليا غير مبنية على أساس قانوني وواقعي سليم و يبقى التوصل الكرائي موضوع

التحقيق هو توصيل مزور من صنع المستأنفون المستأنف لم يؤدي بعد الواجبات الكرائية المطالب بها ابتداءً من 01/04/2017 الى غاية 31/07/2018 فالمستأنف لا زال يستغل المحل التجاري دون أداء المستحقات الكرائية الى غاية يومه وان المستأفون يؤكدون ما جاء في مذكرتهم الجوابية مع استئناف فرعي مع الطعن بالزور الفرعي جملة وتفصيلا . لذلك يلتزمون المصادقة على تقرير الخبرة الخطية . وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 10/01/2023 وتخلف نائب المستأنف رغم الاعلام والامهال وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 24/1/2023. محكمة الأستئناف في الاستئناف الأصلي و الطعن بالزور الفرعي المقدم من المستأنف الأصلي : حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه . و حيث نازع المستأنف في مبلغ السومة الكرائية معتبرا أنها محددة في مبلغ 1375.00 درهم بدلا من مبلغ 1500.00 المطالب بها بمقتضى الانذار و المقال الافتتاحي . و حيث إن الدفع المثار يبقى غير مجد و غير ذي موضوع ما دام أن الحكم المستأنف اعتبر أن السومة الكرائية الشهرية هي 1375.00 درهم و ليس 1500.00 درهم و ما دام أن هذه النقطة لم تكن محل منازعة من قبل المستأنف عليهم أصليا خلال هذه المرحلة الاستئنافية و هو ما يوجب رد الدفع . و حيث دفع المستأنف بكون مدة الكراء المحكوم بها و الممتدة من 01/08/2018 إلى غاية 31/12/2020 و الواجب عنها مبلغ 23375.00 درهم تم إيداعها بصندوق المحكمة . و حيث إن المحكمة و بإطلاعها على وصل الأيداع المستدل به من قبل المستأنف عدد [مرجع الإيداع] حساب رقم [رقم الحساب] المؤرخ في 05/03/2021 و كذا محضر رفض عرض عيني المؤرخ في 24/12/2020 تبين لها بأن المستأنف قام بعرض واجبات الكراء خارج الأجل المحدد في الأنداز ، كما أن إيداع مبلغ الكراء كان بتاريخ 05/03/2021 أي بعد صدور الحكم المستأنف و على هذا الأساس فإن حالة المطل تبقى قائمة في حق المستأنف و أن ما قضى به الحكم المستأنف من أداء يبقى مبررا ما دام أن الأيداع لم يتم إلا بعد صدور الحكم و هو ما يستوجب رد الدفع المثار . و حيث طعن المستأنف في محضر تبليغ الأنداز استنادا على كونه لم يتوصل بالإنذار . و حيث أن المحكمة و بإطلاعها على محضر تبليغ الأنداز المؤرخ في 07/01/2022 تبين لها بأنه يشير إلى كون شخص مسمى مصطفى بذكره مستخدم لدى المستأنف كنجار رفض التوصل بعد أن عرفه المفوض القضائي بصفته و موضوع مهمته حيث قام المفوض القضائي بإيراد أوصافه و هو رجل قصير القامة أبيض البشرة في الأربعينات تقريبا و الملاحظ أن المستأنف لم يبين مدخل للطعن بالزور في محضر التبليغ و اكتفى فقط بالتمسك بكونه يتمسك بالطعن فيه بالزور الفرعي دون أن ينفي أن الشخص الذي أورد المفوض القضائي أوصافه في المحضر و إسمه الشخصي و الذي صرح المفوض القضائي أنه يشتغل لدى المستأنف يشتغل لديه فعلا و في ظل مقتضيات الفصل 38 من ق.م.م الذي ينص صراحة على أنه يسلم الأستدعاء و الوثائق الى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله و كذا مقتضيات الفصل 39 من نفس القانون الذي ينص على أنه إذا رفض الطرف أو الشخص الذي له الصفة تسلم الأستدعاء أشير إلى ذلك في الشهادة و يعتبر الأستدعاء مسلما تسليما صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض الصادر عن الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسلم الأستدعاء و بالتالي فإن رفض التوصل الصادر عن شخص مستخدم لدى المستأنف دون منازعة الأخير في تلك الصفة أو نفي وجود شخص يشتغل لديه بالمواصفات و الأسم الشخصي المذكورين في محضر التبليغ يجعل التبليغ صحيحا و الطعن بالزور الفرعي في محضر التبليغ غير ذي أساس و يتعين رفضه . و حيث يتعين التصريح برد الاستئناف الأصلي و إبقاء الصائر على رافعه . في الاستئناف الفرعي : حيث استند المستأنفون الفرعيون في استئنافهم على كونهم محقين في المطالبة بواجبات كراء المدة من 01/04/2017 إلى غاية 31/07/2018 على اعتبار أن الوصل المستدل به من قبل المستأنف عليه الفرعي لإثبات أداء واجبات كراء تلك المدة هو وصل غير صادر عنهم و مطعون فيه بالزور الفرعي و التمسوا سلوك مسطرة الزور الفرعي في مواجهة الوصل المشار إليه . و حيث أن المحكمة و بعد أن أمرت بإجراء بحث بين الطرفين بواسطة المستشار المقرر و سلكت إجراءات مسطرة الطعن بالزور الفرعي كما ينص عليها الفصل 92 من ق.م.م و أكد المستأنف عليه الفرعي تمسكه باستعمال الوصل المطعون فيه بالزور فقد أمرت تمهيدا بإجراء خبرة خطية بواسطة الخبير إبراهيم هميش و ذلك قصد الإطلاع على التوصيل الكرائي المطعون فيه بالزور الفرعي و تحديد ما إذا كان صادرا عن المستأنفين فرعيا كتابة و توقيعا أم لا مع تبرير النتيجة المتوصل إليها بدقة ليخلص الخبير في تقريره المؤرخ في 01/04/2022 إلى كون توصيل الكراء موضوع تحقيق الخطوط غير صادر عن رشيدة (ع.) و طارق (ع.) و سهام (ع.) كتابة و أرقاما و توقيعا . و حيث إن تقرير الخبرة احترام مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م ، كما أنه تقيدا بالمهمة المسندة إليه بمقتضى القرار التمهيدي و أجاب على النقطة التقنية المحددة له فيه كما أنه لم يكن محل طعن من قبل الطرفين خاصة من قبل المستأنف عليه الفرعي و هو ما يستوجب المصادقة عليه . و حيث أنه و بثبوت زورية توصيل الكراء المستدل به من قبل المستأنف عليه الفرعي و المتعلق بالمدة من 01/04/2017 إلى 31/07/2018 فإن الاستدلال به على أداء واجبات كراء المدة من 01/05/2017 إلى 31/07/2018 يبقى بدون أساس و

يكون المستأنفون الفرعيون محقين في الحكم لها و بواجبات كراء المدة المذكورة . و حيث يتعين لأجله التصريح باعتبار الاستئناف الفرعي و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2017 إلى 31/07/2018 و الحكم من جديد على المستأنف عليه الفرعي عبد الطيف (ش.) بأدائه لفائدة المستأنفين فرعيا رشيدة (ع.) و من معها مبلغ 20625,00 درهم و تحميله الصائر و التأييد في الباقي . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا في الشكل : بقبول الاستئناف الأصلي و الفرعي و قبول طعن الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف المستأنفين فرعيا رشيدة (ع.) و من معها و قبول الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف المستأنف الأصلي عبد اللطيف (ش.) . في الموضوع : برد الأصلي مع إبقاء الصائر على رافعه و باعتبار الفرعي و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/05/2017 إلى 31/07/2018 و الحكم من جديد على المستأنف عليه فرعيا عبد اللطيف (ش.) بأدائه لفائدة المستأنفين فرعيا رشيدة (ع.) و من معها مبلغ 20625,00 درهم و تأييده في الباقي و برفض الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرفه و بتحميله كافة الصائر .