

**La quittance de loyer sans
réserve pour une période donnée
vaut présomption de paiement
des loyers antérieurs (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 60351	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6751
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8219/5571	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Quittance de loyer, Preuve du paiement, Présomption de paiement, Paiement du loyer, Loyer, Faux incident, Expertise graphologique, Bail commercial, Altération de quittance	
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 force probante de quittances de loyer arguées de faux par le bailleur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés et en ordonnant son expulsion.

Le débat en appel portait sur l'interprétation d'un rapport d'expertise qui, tout en relevant l'altération de certaines mentions des quittances, en attribuait la signature au bailleur. La cour retient que deux des quittances litigieuses, bien qu'altérées dans leur numéro d'ordre, n'étaient falsifiées ni quant à leur date, ni quant à leur montant, ni quant à la signature.

Faisant alors application de la présomption de l'article 253 du code des obligations et des contrats, elle juge que la délivrance de ces quittances sans réserve emporte présomption de paiement des loyers des termes antérieurs. Dès lors que le preneur n'était pas en état de défaut de paiement, la demande en résiliation du bail et en expulsion est jugée non fondée.

Le jugement est par conséquent infirmé et la cour, statuant à nouveau, rejette les demandes du bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/10/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 8358 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/07/2024 في الملف عدد 6062/8219/2023 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 13.750,00 درهم واجبات كراء المحل التجاري الكائن بالرقم 19 زنقة ابن حبوس الطابق السفلي المعاريف الدار البيضاء عن المدة من غشت 2022 إلى دجنبر 2022، وبتعويض عن التماطل قدره 2.000.00 درهم، وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها وبإذنها من المحل المذكور أعلاه، وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية المحكوم بها، وبتحميلها الصائر، برفض الباقي.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 29/10/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 31/10/2024 أي داخل الأجل القانوني .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد [أدريس (ب.)] تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/05/2023 عرض من خلاله انه يملك المحل التجاري الكائن بالرقم 19 زنقة ابن حبوس الطابق السفلي المعاريف الدار البيضاء، وانه اكرى هذا المحل للسيدة [زينب (ت.)] الذي تشغله في الحلاقة والتجميل بسومة شهرية قدرها 2750,00 درهم، وان المدعى عليها امتنعت عن سداد الواجبات الكرائية منذ شهر غشت 2022 دون اسباب مبررة ولا مسوغة ، وانه اصبح متخلدا بذمتها من الواجبات الكرائية عن هذه الفترة والى غاية متم ماي 2023 ما مجموعه 27.500,00 درهم وان جميع المحاولات الودية مع المدعى عليها لسداد ما بذمتها باءت بالفشل كان آخرها الانذار الموجه اليها بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 11/4/2023 وان امتناع المدعى عليها غير المبرر عن سداد واجباتها الكرائية، يشكل اخلاا بالالتزامات التعاقدية التي يحميها القانون وتماطلا ببرر فسخ العلاقة الكرائية التي تربطها به ، ملتصا بالحكم عليها بسداد الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها، والتي بلغت في مجموعها 27.500,00 درهم وذلك عن الفترة الممتدة من شهر غشت 2022 إلى غاية متم ماي 2023 بحساب مشاهرة قدرها 2750,00 درهم، مع تعويض قدره 2000,00 درهم عن التماطل القول والحكم كذلك بفسخ العلاقة الكرائية التي تربط المدعى عليها السيدة [زينب (ت.)] به مع افراغها هي ومن يقوم مقامها وبإذنها من المحل التجاري الكائن ب 19 زنقة ابن حبوس المعاريف الدار البيضاء ولو بواسطة القوة العمومية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر، وأرفق مقاله بإنذار ومحضر تبليغه وصورة مطابقة لأصل شهادة الملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها التي عرضت من خلالها أن المدعي تقدم بمقال رام الى اداء واجبات الكراء مع فسخ عقد الكراء مرتكزا على انذار غير قضائي تضمنته عدة اختلالات قانونية وعدة مزاعم لا اساس لها من الصحة لا واقعا ولا قانونا ، وأنها توصلت بإنذار من طرف السيد المفوض القضائي بتاريخ 11/4/2023 يزعم فيه المدعي أنها تقاعست عن الأداء منذ تاريخ غشت 2022

إلى غاية متم مارس 2023 مما تخلد بذمتها مبلغ 22.000.00 درهم مع منحها اجل 15 يوم قصد الأداء، وانها فوجئت بهذا الإنذار وهذا الادعاء الكاذب من طرف المدعية وانه يتقاضى بسوء نية الغرض منه افراغها من المحل التجاري الذي تمارس فيه نشاطها المهني بدون تعويض، وانها تؤدي ما بذمتها بدون تماطل الى غاية يومه وأن الإنذار الغير قضائي المتوصل به بتاريخ 11/04/2023 الذي يطالب فيه المدعي بفسخ عقد الكراء هو انذار باطل قانونا لعدم توفره على الشروط المتطلبة قانونا قصد المطالبة بفسخ عقد كراء محل تجاري مما تكون الدعوى الحالية غير مرتكزة على اساس حتى يمكن البت في ملتزمات المدعي، وأنها تدلي بأصل تواصل الكراء عن المدة من فاتح غشت 2022 إلى غاية دجنبر 2022 صادرة عن المدعي شخصيا وموقعة من طرفه وكذا توصيل بإيداع مبلغ 5500 درهم لفائدة المدعي بحسابه البنكي عن المدة من فاتح يناير 2023 إلى غاية متم شهر فبراير 2023 مؤرخ بتاريخ 16/03/2023 ومحضر رفض عرض عيني وايداع المبلغ 5500.00 درهم بخصوص واجبات الكراء لشهري مارس وابريل 2023 مؤرخ بتاريخ 20/04/2023 مع وصل ايداع مبلغ 5500.00 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء لفائدة المدعي حساب رقم 49343 وصل عدد 20612123004418 ملف رقم 2023/1109/10399 مؤرخ بتاريخ 26/04/2023 وصورة من وصل ايداع بحساب المدعي مؤرخ بتاريخ 14/06/2023 عن شهر ماي 2023 وأنه بالرجوع الى الوثائق المرفقة يتضح سوء نية المدعي في التقاضي مما تكون معه الدعوى غير جديفة ويتعين عدم قبولها لوقوع الأداء دون تماطل منه ملتزمة الحكم اساسا بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا وتحميل المدعي الصائر، وأرفقت جوابها بتواصل الكراء وصورة لمحضر رفض عرض عيني وايداع المبلغ 5.500,00 درهم شهري مارس وأبريل 2023 وصل ايداع مبلغ 5.500,00 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء وصل ايداع حساب المدعي مؤرخ بتاريخ 2023/06/14 على شهر ماي 2023 وتوصيل وإيداع مبلغ 5.500,00 درهم لفائدة المدعي بحسابه البنكي عن المدة من فاتح يناير 2023 إلى غاية متم شهر فبراير 2023.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعي مع طلب الزور الفرعي المؤداة عنها الرسوم القضائية والمسجل بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 31/08/2023 والتي عرض من خلالها أن ما أثارته المدعى عليها في معرض دفاعها يكون ادعاء كاذب في حقها، وأنه يتقاضى بسوء نية بغرض إفراغها من المحل موضوع النزاع، وأنها تؤدي ما بذمتها دون تماطل لا يمكن اعتباره من الناحية القانونية ذلك و إن صح أن المدعى عليها قامت بأداءات متفرقة عن طريق الإيداع بحسابه البنكي والذي وضعه رهن إشارتها بحكم تواجده واستقراره بالديار الهولندية، وكذا ما تم إيداعه بصندوق المحكمة إلا أن ذلك لا يسقط عنها حالة التماطل الثابتة في حقها خصوصا وأن هذه الأداءات المتفرقة كانت المدعى عليها تلجأ إليها بغرض التمويه والتضليل ليس إلا، وهذا ما جعلها تسقط في المحذور، وأدلت بتواصل كرائية هي من صنعها تدعي أنها تفيد الأداء عن المدة المتراوحة من شهر غشت 2022 إلى غاية متم دجنبر 2022 وحيث أنه نظرا ليقين بعدم صدور هذه التواصل عنه لا شكلا ولا مضمونا على اعتبار أنها من صنع المدعى عليها لتضليل العدالة بشأن الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها، ذلك أن شكل التواصل مخالف للذي بحوزته ويتوفر على كناشه وأن الخط المدون به هذه التواصل ليس بخطه لا حروفا ولا أرقاما وأن الفترة الكرائية المشمولة بهذه التواصل كان خلالها يتواجد بالديار الهولندية حيث مقر سكنه هناك و الدليل على ذلك أنه لم يتسلم جواز سفره من القنصلية العامة بروتردام سوى في غضون 23/09/2022 ولم يلتحق بأرض الوطن سوى بتاريخ 26-02-2023 كما هو ثابت من خلال تأشيرة الدخول عبر المطار وأنه اعتبارا لما سلف ذكره يبقى محقا في التقدم بطلبه الحالي الرامي إلى الطعن بالزور الفرعي في وثائق الوصولات الكرائية المدلى بها من طرف المدعى عليها التي تدعي من خلالها بأدائها الواجبات الكرائية عن المدة المتراوحة من شهر غشت 2022 إلى غاية متم دجنبر 2022، اعتبارا لكون هذه الوصولات غير صادرة عنه وغير محررة بخط يده ، ملتمتسا الحكم برد دفعات المدعى عليها لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم في الشكل وفي الطعن بالزور الفرعي قبول الطلب لنظاميته في الشكل ومن حيث الموضوع تسجيل طعنه بالزور الفرعي في مضمون وثائق الوصولات الكرائية عن المدة المتراوحة من شهر غشت 2022 إلى غاية متم دجنبر 2022 المدلى بها من طرف المدعى عليها والتي نسبتها له رفقة مذكرتها المؤرخة لجلسة 11-07-2023 سلوك مسطرة الزور الفرعي بشأن هذه الوصولات المذكورة أعلاه، طبقا لما تنص عليه مقتضيات الفصل 89 وما يليه من ق م م مع التصريح بزورية هذه الوصولات المدلى بها من طرف المدعى عليها، مع محو آثارها و استبعادها و صرف النظر عنها والكل مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وأرفق طلبه بتوكيل خاص بالطعن بالزور الفرعي، وصورة لجواز سفر مع تأشيرة الدخول وصورة لبطاقة إقامته بالديار الهولندية.

وبناء على المدكرة التعقيبىة لنائب المدعى عليها التي عرضت من خلالها أن المدعى تقدم بمذكرة جوابية مقرونة بطلب رام الى الطعن بالزور الفرعى بجلسة 05/09/2023 ومن حيث المذكرة التعقيبىة أن المدعى يزعم من خلال انذاره المؤرخ بتاريخ 11/04/2023 أنها تقاعست عن الأداء منذ تاريخ غشت 2022 إلى غاية متم مارس 2023 مما تخلد بذمتها مبلغ 22.000.00 درهم وأنها اوضحت من خلال مذكرتها الجوابية مجموع الأداءات معززة بتواصل كرائية تثبت خلو ذمتها من اية مبالغ كرائية متعلقة بالإنذار المتوصل به وبدون تماطل، وأنها ادلت بأصل تواصل الكراء عن المدة من فاتح غشت 2022 إلى غاية دجنبر 2022 صادرة عن المدعى شخصيا وموقعة من طرفه وهي التواصل موضوع طلب الزور الفرعى من طرف المدعى، وان هذه التواصل تثبت بما لا يدع مجالا للشك خلو ذمتها من اي واجبات كرائية موضوع الإنذار مما تكون الدعوى الحالية غير مرتكزة على اساس قانوني واقعي ملتزمين من حيث طلب الزور الفرعى أن المشرع المغربي افرد مجموعة من الشروط الشكلية المتطلبة في مسطرة الزور الفرعى تحت طائلة عدم قبوله وبالرجوع الى التواصل المطعون فيها بالزور الفرعى بعله ان المدعى كان يتواجد بالديار الهولندية خلال الفترة الكرائية هو رد مردود عليه وأن المدعى وقبل سفره اي قبل موعد 22/09/2022 تقدم لها بطلب أداء واجب 5 اشهر مسبقا لكونه يريد السفر الى الديار الهولندية ويلزمه المال قصد اداء تذكرة الطائرة وشراء بعض الاحتياجات الشخصية، وهو الامر الذي تم تلبيته من طرفها وادت واجب 5 اشهر مسبقا للمدعى وتوقيعه لها التواصل المدلى بها بمذكرتها الجوابية وهو الامر الذي عينه مجموعة من الشهود الذين شهدوا واقعة تسلم المدعى واجب 5 اشهر وتوقيعه شخصيا للتواصل وأن المادة 89 من م.م اوكلت للمحكمة إن انكر المدعى توقيعه للتواصل موضوع مسطرة الزور الفرعى تأشيرها بتوقيعها على المستند وامر بتحقيق الخطوط أو شهادة الشهود او بواسطة خبير ان اقتضى الحال وأنها تدلى بإشهادين صادرين عن كل من السيد [محمد (أ)] بصفته رصاص كان يتواجد بالمحل ساعة تسلم المدعى المبالغ الكرائية وتسليمه تواصل لخمس اشهر لاحقة ، كما أن السيدة [السعدية (ع)] بصفتها زبونة بالمحل كانت حاضرة كذلك لواقعة تسلم المدعى مبالغ مالية لواجبات كراء لاحقة وتوقيعه على التواصل ، وأن اجراء خبرة خطية على التواصل للتأكد من صحة توقيع المدعى للتواصل من عدمه سيكون جازما بخصوص الادعاء بزورية الوثائق من عدمه، لهذه الأسباب تلتزم من حيث الطلب الأصلي القول والحكم اساسا بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوع وتحميل المدعى الصائر ، ومن حيث طلب الزور الفرعى ومن حيث الشكل بإسناد النظر للمحكمة للنظر في مدى احترام المدعى للشروط الشكلية المتطلبة قانونا تحت طائلة عدم القبول وموضوعا استبعاد طلب المدعى لعدم ارتكازه على اساس سليم خاصة ان التوقيع صادر عن المدعى شخصيا والحكم برفضه احتياطيا اجراء خبرة، وأرفقت مذكرتها بإشهادين.

وبناء على ملتزم النيابة العامة الرامي إلى تطبيق القانون.

وبناء على المذكرة التعقيبىة لنائب المدعى التي عرضت من خلالها ان ما اثارته المدعى عليها في معرض دفاعها كون التواصل المدلى بها من طرفها والتي تزعم من خلالها سدادها لواجبات كرائية عن المدة المتراوحة من فاتح غشت 2022 ، الى غاية دجنبر 2022 هي صادرة عنه شخصيا وموقعة من طرفه لا اساس له من الصحة ويؤكد لتقاضي المدعية بسوء نية ويقصد الاثراء على حسابه ، وأنه يجزم يقينا عدم صدور هذه التواصل عنه بل وانها مزورة شكلا ومضمونا ، وعلى هذا الاساس لم يتردد الى الطعن فيها بالزور، وان المدعى عليها لما افتضح امرها لم تجد من سبيل للخروج من هذا المأزق سوى بالادعاء بهتانا وافتراء في حقه بان هذا الاخير قبل سفره الى الديار الهولندية حيث تقدم وطلب منها اداء واجب كراء عن خمسة اشهر مسبقا لكونه حسب ادعائها يريد السفر الى الديار الهولندية ويلزمه المال قصد اداء تذكرة الطائرة وشراء بعض الاحتياجات الشخصية وانه حسب ذكرها لبت له هذا الطلب، وان هذه الواقعة هي من نسج خيال المدعى عليها للتملص من مسؤوليتها بشأن زورية هذه التواصل لتبرئة ذمتها من جزء من الواجبات الكرائية ، لأنها تدرك جيدا بان هذه التواصل هي فعلا مزورة ، كما تدرك ايضا انه لن يتجرأ عليها ليطالب منها ما تزعمه في حقه ، لأنه لديه من الامكانيات المادية التي تغنيه عن اللجوء اليها للتقدم بمثل هكذا طلب ، ناهيك عن تقاعده المريح الذي يتقاضاه من هولندا حيث كان يشتغل هناك وان المدعى عليها سعيها منها لإضفاء المصدقية على ادعائها زعمت بانها لحظة تلبية طلبه عن تسبيق خمسة اشهر وتسليمها لتواصل كرائية عن ذلك كان بحضور شاهدين وهو الادعاء الذي لا يمكن الالتفات اليه من الناحية القانونية امام جدية الطعن المقدم من طرفه بشأن زورية هذه التواصل والذي يحتفظ بكامل حقوقه القانونية لتقديم شكاية من اجل الادلاء بشهادة الزور بعد الوقوف على زورية هذه التواصل تطبيقا لمقتضيات الفصل 89 وما يليه من قانون المسطرة المدنية وان المدعى عليها سعيها منها الى الالتفاف على الطعن بالزور المقدم من طرفه بشأن التواصل المدلى بها من طرفها شكلا ومضمونا تطالب بإجراء خبرة خطية على التواصل للتأكد من

صحة توقيعه علما أن هذا الأخير يطعن في صحة هذه التواصيل شكلا ومضمونا ، وليس في صحة التوقيع فقط وانه استنادا للمعطيات السالف ذكرها تبقى الدفوع المثارة من طرف المدعى عليها لا تركز على اساس قانوني سليم ، ويتعين ردها وعدم الالتفات اليها والحكم وفق طلبه وملتمساته، لهذه الأسباب يلتمس رد دفوعات المدعى عليها لعدم ارتكازها على اساس قانوني سليم، والحكم وفق طلبه وملتمساته لكونها مؤسسة قانونا وموضوعا مع تحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 1603 الصادر بتاريخ 17/10/2023 القاضي بإجراء بحث بين الأطراف وبحضور الدفاع و المدون بمحضر الجلسة.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد البحث لنائب المدعي عرض من خلالها انه بناء على حكم تمهيدي امرت المحكمة باجراء بحث في النزالة للوقوف على حقيقة الملابس المحيطة بها بشأن الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرفه وفق المقتضيات القانونية المعمول بها في هذا الباب، وخلال جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 28/11/2023 عرضت المحكمة على طرفي النزاع الوصولات الكرائية موضوع الطعن بالزور الفرعي وتشبث كل طرف بموقفه، وانه استنادا للمعطيات التي افرزتها جلسة البحث يلتمس البت في طلب الزور الفرعي المقدم من طرفه، وفق المقتضيات القانونية المعمول بها في هذا الباب.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 2217 الصادر بتاريخ 26/12/2023 القاضي بإجراء خبرة خطية عهدت للخبير السيد [العربي كساب] الذي أنجزها ووضع تقريره.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب المدعي عرض من خلالها حول بطلان الخبرة وخرق مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م ان الثابت من خلال الخبرة المنجزة من طرف السيد [العربي كساب] ان هذا الأخير لم يقم باستدعاء دفاعه للحضور لموعد الخبرة وان تدوين المفوض القضائي لملاحظة انه وجد المكتب مغلقا يوم التنقل بتاريخ 03/05/2024 على الساعة الثالثة وسبعة عشرة دقيقة لا يمت الى الحقيقة باية صلة ، لان مكتب دفاعه كان ساعتها وبالتاريخ المدون من طرف المفوض القضائي في الخدمة ويتواجد به ثلاثة محامين يمارسون بصفة فعلية، بالاضافة الى الكتابة ، ولا يمكن بمحض الصدفة ان لا يجد المفوض القضائي حين مروره أي من الذين يشتغلون بالمكتب وعلى ابعد تقدير أن يترك إشعارا بالمرور ويدون ذلك ويشير اليه في صلب الاستدعاء مما يؤكدان السيد المفوض القضائي لم يقم بالمهمة المستندة إليه على الوجه القانوني المطلوب، وان اعتماد السيد الخبير على هكذا استدعاء يجعل خبرته باطلة لثبوت عدم استدعاء دفاعه الموعد الخبرة بصفة قانونية وهو ما يعد خرقا لمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م، وحول موضوع الخبرة ان السيد الخبير خلص في تقريره أن البيانات الخطية اليدوية والتوقيع الواردة في توصيلات الكراء موضوع الخبرة هي بيد السيد [ادريس (ب.)] ، الا انه أضاف أن كل هذه التوصيلات تعرضت للتغيير بإضافة اما في تاريخها أو في رقم ترتيبها أو فيهما معا، وان المحكمة حين اطلاعها على استنتاجات السيد الخبير وبالضبط في صفحات التقرير من 13 الى 17 ، والتي تخص اساسا فحص الوصولات الخمس موضوع الطعن بالزور فالسيد الخبير اكد جازما أن كل هذه الوصولات خضعت للتزوير وبطرق مختلفة ، باستثناء التوقيع الذي اكد نسبته له ، وان الغريب في استنتاج السيد الخبير حينما أكد بما ان التوقيع هو للسيد [ادريس (ب.)] هذا يدل على ان الذي قام بالتغيير في هذه الوصولات هو السيد [ادريس (ب.)] وان الشيء الثابت والاكيد ان الوصولات موضوع الطعن بالزور طالها التزوير كما جزم بذلك السيد الخبير دون التوقيع ، ليبقى السؤال مطروحا ، من لديه مصلحة في تزوير هذه الوصولات هل ام المدعى عليها؟ بطبيعة الحال هذه الاخيرة لأنها تريد ابراء ذمتها من الواجبات الكرائية بهذه الطريقة أي تزوير الوصولات التي كانت مسلمة اليها سلفا منه ، ومن جهة اخرى من كان بحوزته هذه الوصولات المدعى عليها بطبيعة الحال كذلك، وهي التي ادلت بها للمحكمة زاعمة بذلك سدادها للواجبات الكرائية عن المدة المضمنة بهذه الوصولات اما قول السيد الخبير ان من قام بهذا التغيير هو السيد [ادريس (ب.)] اعتبارا منه على أن توقيعه الذي لم يطله التغيير قول لا يصدقه عاقل لان هذه الوصولات كانت بجوزة المدعى عليها وهي من ادلت بها في سياق دفاعها ، وانه ادراكا ويقينا منه بدائنيته بهذه الواجبات الكرائية ، وبعدم تسليمه للمدعى عليها لاي من هذه الوصولات طعن فيها بالزور وثبت فعلا ان الوصولات المعتمدة من طرف المدعى عليها طالها التزوير وان السيد الخبير اثبت خروجه عن الموضوعية وتقمصه لشخص المدعى عليها حينما اعتبر ان التوقيع الذي لم يطله التزوير يدل على أن من قام بهذا التغيير في هذه الوصولات هو السيد [ادريس (ب.)]، وهذا الاستنتاج والذي من دون شك اكد من خلاله السيد الخبير خروجه عن الموضوعية فهو من جهة اخرى خرج عن

الاطار الفني المحدد اليه وأدلى برأي له علاقة بالقانون وهو ما يجعل خبرته فضلا عن خروجها عن المنطق السليم باطلة على هذا الاساس ويتعين عدم الأخذ بها تطبيقا لمقتضيات الفصل 66 من ق.م.م.لهذه الأسباب يلتمس الحكم ببطلان الخبرة المنجزة والحكم بإجراء خبرة مضادة.

وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة لنائب المدعى عليها أوضح ان تقرير السيد الخبير أكد من خلاله ان جميع التوقيعات بخصوص تواصيل الكراء المتنازع حولها هي بخط يد المدعي " الصفحة رقم 10 " وان المدعي ادلى للسيد الخبير بوصولات عن نفس الفترة المتنازع حولها " الصفحة رقم 5 " وهي محاولة منه لتمويه السيد الخبير كون الوصولات المتنازع حولها لازالت عنده وكما اكد السيد الخبير فالمنطق يقتضي ان تكون الوصولات عندها كما هو حال الوصولات التي ادلت بها موضوع الطعن بالزور ان السيد الخبير اكد ان الوصولات المتنازع حولها موضوع الطعن بالزور، وان الكتابة التي تمت بها تعبئة تواصيل الفحص والسؤال هي نفس اليد التي عبات بيانات تواصيل المقارنة وهي يد المدعي " انظر الصفحة 11 " وأن السيد الخبير استنتج كون الوصولات موضوع الطعن بالزور تعرضت للتغيير، وان احدى الوصولات لسنة 2019 تعرضت هي كذلك للتغيير بالإضافة مضييفا ان المدعي نفسه هو من قام بالتغيير الصفحة 12 وراي السيد الخبير الصفحة 18 وأنه ومن خلال تقرير الخبرة يتضح على أن التواصيل موضوع مسطرة الطعن بالزور صادرة عن المدعي وموقعة من طرفه رغم أن بعضها شابها بعض التغيير في الأرقام الا ان السيد الخبير ومن خلال استنتاجه أكد أن التغييرات التي طالت التواصيل هي صادرة من المدعي السيد [ادريس (ب.)] ، وأنها تؤكد مرة أخرى خلو ذمتها من اية مبالغ كرائية اتجاه المدعي وإلى غاية يومه ، وأن الدعوى الحالية ما هي الا محاولة من المدعي إفراغها من المحل التجاري وذلك لموقعه ورغبة منه في كرائته بسومة أكبر، وأن السيد الخبير أكد ان التواصيل صادرة عن المدعي وتحمل توقيعه لهذه الأسباب تلتمس الحكم برفض طلب المدعي مع ما يستلزم ذلك قانونا وتحمله الصائر.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن محكمة الدرجة الأولى أسست حكمها على الوقائع المشار إليها في الحكم الابتدائي بدون تعليل حكمها تعليلا معتبرة أن التواصيل المدلى بها من طرف المستأنفة شابها عملية تزوير رغم ان السيد الخبير اكد ان التغييرات تمت من طرف المستأنف عليه وهو ما اثبتته التواصيل المدلى بها من طرفه هو نفسه وانه ومن خلال تقرير الخبرة يتضح وبشكل جلي ان التواصيل موضوع مسطرة الطعن بالزور صادرة عن المستأنف عليه وموقعة من طرفه رغم ان بعضها شابها بعض التغيير في الأرقام الا ان السيد الخبير ومن خلال استنتاجه اكد ان التغييرات التي طالت التواصيل هي صادرة من المدعي السيد [ادريس (ب.)] ، وأنها تؤكد مرة أخرى خلو ذمتها من اية مبالغ كرائية اتجاه المدعي وإلى غاية يومه ، وان الدعوى الحالية ما هي الا محاولة من المستأنف عليه افراغها من المحل التجاري المملوك له وذلك لموقعه ورغبة منه في كراءه بسومة اكبر، وأن السيد الخبير اكد ان التواصيل صادرة عن المستأنف عليه وتحمل توقيعه وان التواصيل موضوع الخبرة اكد شهود حضروا واقعة تسليم التواصيل للمستأنفة بالمحل التجاري بعد ان أدت واجب خمس اشهر وهو ما اضطر معه المستأنف عليه في تغير التواصيل لتبقى عنده تواصيل عن نفس المدة وهي التي سلمها للسيد الخبير، مما يؤكد أن التواصيل التي سلمها لها صادرة عنه بعد ان غير فيها وفوقها وبنفس الحبر الجاف ، وأن تقرير الخبرة اكد كون التوقيع صادر عن المستأنف عليه وهو نفس التأكيد الذي أكده شهودها عن طريق اشهاد مصادق عليه ، وكان حريا بمحكمة الدرجة الأولى الإستماع لشهودها اثناء البحث حتى يتسنى لها الوقوف على الحقيقة ، وأنها ادلت بما يفيد اداءها مجموعة من المبالغ المالية والتي كانت من ضمن المطالب التي جاءت بالإنتذار المتوصل به بتاريخ 11/04/2023 والتي تبطل الإنتذار برمته كون المستأنف عليه توصل بتلك المبالغ عن طريق حوالات بنكية ورغم ذلك طالب بها من خلال الإنتذار وهو الشيء الذي لم تأخذ به محكمة الدرجة الأولى بعين الاعتبار واعتبرت ان الإنتذار قانوني من حيث الشكل وبنيت عليه حكمها بالإفراغ ، وأنها تؤكد ومن خلال مقالها الاستئنافي ان التواصيل موضوع الطعن بالزور هي صادرة عن المستأنف عليه وان ذمتها خالية وتلتمس من المحكمة اجراء بحث في النازلة وبحضور شهودها حتى يتسنى لها الوقوف على الحقيقة وعدم حرمان اسرة بأكملها من مورد رزقها وهو المحل التجاري الذي اكرى المستأنف عليه نصفه العلوي عنوة وضدا فيها وبدون وجه مخالف بذلك القانون والعرف وكذا العقد الذي يربطه والمستأنفة ، ملتزمة قبول المقال شكلا وموضوعا أساسا الحكم بعد التصدي بإلغاء الحكم الابتدائي عدد 8358 في ما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الطلب واحتياطيا اجراء بحث في الموضوع بحضورها والمستأنف عليه وشهودها مع حفظ حقها في التعقيب على البحث وفق ما يستلزمه القانون ، وأرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ .

وبناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن ما إثارتته المستأنفة في معرض دفاعها ، لا يرتكز على أي أساس لا قانونا ولا موضوعا وان ادعاء المستأنفة خلو ذمتها من الواجبات الكرائية اتجاهه والى غاية يومه، لا يمت إلى الحقيقة بأية صلة، وان المستأنفة تسعى جاهدة وباستمرار للتملص من سداد هذه الواجبات الكرائية، مستغلة بذلك تواجده بديار المهجر، وبالضبط بهولندا حيث يشتغل هناك ، إلى ان دفعت بها الجراة إلى العبث بتواصل كرائية كانت سلمت إليها سلفا من طرفه عن مدة سابقة، وتقوم بتزويرها وإدخال تغييرات عليها، تحوفا في ذلك الرغبة الجامحة في التملص من مسؤوليتها القانونية من سداد واجباتها الكرائية المتخلدة بذمتها وأنه يقينا منه، ان التواصل المدلى بها من طرف المستأنفة لبراءة ذمتها طالها التزوير، تقدم بطلب رام إلى الطعن بالزور الفرعي التواصل وانه استنادا إلى الخبرة المنجزة في الموضوع خلص السيد الخبير المنتدب من طرف المرجع الابتدائي جازما ان التواصل موضوع الطعن بالزور كلها تعرضت للتغيير بالإضافة إما في تاريخها او رقم ترتيبها ، والتي تم وصفها من طرف السيد الخبير، وأشار إليها الحكم الابتدائي وبالضبط صفحات التقرير من 13 إلى 17 وان الشيء الثابت والأكد ان المستأنفة اختارت بعناية تزوير الأرقام المضمنة بالوصلات موضوع الطعن بالزور دون التوقيع سعيا منها وبشكل مكشوف لإثبات براءة ذمتها من الواجبات الكرائية موضوع هذه التواصل وهي التواصل التي كانت بحوزتها عن مدة سابقة وان دفع المستأنفة بان المرجع الابتدائي كان حريا به الاستماع إلى شهودها للوقوف على الحقيقة هو دفع مردود قانونا لان الأمر ينصب على وصول طالها التغيير من طرف المستأنفة وثبت ذلك بالملمس ومن خلال الخبرة المنجزة في الموضوع وان المستأنفة تسعى من وراء ذلك البحث لها عن وسيلة للخروج من مأزقها التي وضعت نفسها فيه بسعيها إلى تزوير ووصلات كانت بحوزتها وأدلت بها في سياق دفاعها، وانه يقينا منه بدائنيته بالواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المستأنفة، وبعدم تسليمه لهذه الأخيرة لأي من هذه الوصلات طعن فيها بالزور وثبت فعلا ان هذه الوصلات المعتمدة من طرف المستأنفة طالها التزوير من خلال الخبرة المنجزة في الموضوع وهو ما اعتمده الحكم الابتدائي الذي كان مصادفا للصواب قانونا ، وانه استنادا للمعطيات السالف ذكرها يبقى الشيء الثابت والاكد ان الدفوع المثارة من طرف المستأنفة لا ترتكز على اساس قانوني سليم، ملتصا عدم القبول شكلا وموضوعا القول برد استئناف الطاعنة لعدم ارتكازه على اساس قانوني سليم والحكم بتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته الصواب قانونا فيما قضى به مع تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/12/2024 حضر نائب المستأنفة وحاز نسخة من جواب المستأنف عليه فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنفة بتاريخ 11/04/2023 طالبها من خلاله المستأنف عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من شهر غشت 2022 الى غاية متم مارس 2023 داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ ، و لإثبات براءة ذمة المستأنفة أدلت بأصول خمس تواصل كراء عن المدة من 1/8/2022 الى غاية متم دجنبر من نفس السنة ، كما أدلت بتحويلين لفائدة المستأنف الأول بمبلغ 5500 درهم بتاريخ 16/3/2023 و الثاني بتاريخ 14/6/2023 بمبلغ 2750 درهم هذا التحويل الأخير الذي أكدت المستأنفة بمقتضى جوابها خلال المرحلة الثانية عن شهر ماي 2023 ، كما أدلت بما يفيد عرض كراء مارس وأبريل من سنة 2023 على المستأنف الذي رفضه بتاريخ 20/04/2023 فتم ايداع مبلغ الواجبين بصندوق المحكمة بتاريخ 26/04/2023 تحت حساب 49343 وأمام طعن المستأنف عليه في التواصل الكرائية المستدل بها من طرف المستأنفة نافيا صدورها عنه لا شكلا ولا مضمونا مما قررت معه المحكمة مصدرة الحكم إجراء خبرة خطية عهدت مهمة القيام بها الى الخبير [العربي كساب] الذي أنجز تقريرا خلص فيه أنه بعد المقارنة و المضاهاة بين توقيعات الفحص و السؤال و توقيعات المقارنة أنها كلها بخط يد المستأنف عليه وأن الكتابة التي تمت بها تعبئة بيانات تواصل الفحص والسؤال هو خط نفس اليد التي عبأت بيانات تواصل المقارنة وهي يد المستأنف عليه موضحا بهذا الخصوص أن الخصائص والتفرد الذي يمتاز به المستأنف عليه في كتابة تواصل المقارنة توجد في كتابة نظيراتها في كتابة تواصل الفحص و السؤال ، وكذا الاتفاق بين كتابة تواصل الفحص والسؤال مع كتابة تواصل المقارنة في التشابه في الشكل العام والسرعة و الضغط والجرات الخطية و حجم الحروف و المسافات الفاصلة بينها وكذا الاتفاق في كتابة الأرقام مثل 0 و 1 و 2 و 3 و 5 و 7 و 8 و 9 إلا أنه عند

دراسته لتواصل الكراء موضوع الخبرة باستعمال الأشعة غير المرئية تبين له أن بعض التواريخ و الأعداد الترتيبية للتواصل قد تم تزويرها بالإضافة حيث خضع التواصل عن شهر 8/2022 للتزوير سواء بالنسبة للتاريخ الذي كان هو 6/2019 ليصبح هو 8/22 وبالنسبة للتواصل عن 9/22 خضع للتزوير بشأن الرقم الترتيبي والتاريخ حيث كان التاريخ هو 2/22 الى 30/2/2022 ليصبح 9/22 الى 30/9/2022 والرقم الترتيبي كان 4 و أصبح 9 وبخصوص توصيل عن شهر 10/2022 فقد أوضح أنه خضع بدوره للتزوير بشأن الرقم الترتيبي و التاريخ إذ كان التاريخ من 1/1/2022 الى 30/1/2022 فأصبح من 1/10/2022 الى 30/10/2022 والرقم الترتيبي كان 30 وأصبح 10 إلا أنه بشأن توصيلي الكراء عن 11 و12/2022 فقد خضع للتزوير بالإضافة فقط في الرقم الترتيبي أي ما معناه أن التاريخ الوارد فيهما موضوع الأداء وكذا التوقيع وباقي البيانات الأخرى كعنوان المحل والمبلغ المدون بهما فلم يلحقهما أي تغيير وهو ما يفيد أنهما صادرين عن المستأنف عليه بغض النظر عن الإضافة التي لحقت الرقم الترتيبي والتي لا تأثير لها على صحة الوصلين المذكورين طالما أن تاريخ المدة موضوعهما لم يطرأ عليها أي تغيير وكذا التوقيع المنسوب الى المستأنف عليه وباقي البيانات الأخرى مما تكون معه المستأنفة قد أدلت بما يفيد توصل المستأنف عليه بواجب كراء شهري نونبر و دجنبر من سنة 2022 بخلاف ما جاء في تعليل الحكم المستأنف عن غير أساس من الصحة وهو ما وجب معه اعتبار التوصيلين المذكورين كحجة على براءة ذمتها من الواجبات المضمنة بهما وتلك السابقة لها طالما أن الوصلين المذكورين لم يسجل بشأنهما المستأنف عليه أي تحفظ بخصوص الأداءات السابقة سيما وأن الخبر لم ينسب التغييرات التي شابت التواصل السابقة للمستأنفة مع ملاحظة ما أوضحه في آخر استنتاج له من كون المستأنف عليه سبق وأن قام بالتغيير في أحد تواصل المقارنة بخصوص الرقم ، وعملا بالفصل 253 من قانون الالتزامات و العقود فان التواصل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين من طرف المكري يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدة سابقة لتاريخ حصوله ، مما تكون المستأنفة قد أدت بما يفيد إبراء ذمتها من الواجبات المطلوبة بموجب الإنذار بعضها قبل التوصل به والبعض الآخر عن طريق التحويل لفائدة المستأنف عليه وكذا العرض داخل الأجل المضروب فيه مادام أن العبرة بالعرض الذي يبقى نافيا للمطل دون الإيداع الذي يبقى فقط مبرءا للذمة، مما وجب معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وإفراغ وتعويض عن التماطل و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك مع تأييده فيما قضى به من رفض لطلب الأداء عن المدة الغير المحكوم بها .

وحيث إنه 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 أداء وتعويض عن التماطل وإفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليه الصائر .