

**Bail commercial - Preuve de la possession - Le contrat de bail portant sur une adresse différente de celle du local litigieux ne peut justifier l'occupation (Cass. com. 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 44877	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 500/1
<b>Date de décision</b> 20201112	<b>N° de dossier</b> 2020/1/3/443	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Rejet, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation, Possession, Mesure d'instruction, Juge du fond, Fonds de commerce, Cour d'appel de renvoi, Contrat de bail, Bail commercial, Autorité de l'arrêt de cassation, Adresse du local	
<b>Base légale</b> Article(s) : 110 - 369 - 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

Justifie légalement sa décision la cour d'appel de renvoi qui, pour rejeter la demande d'une société tendant à la reconnaissance de son occupation de l'intégralité d'un immeuble, retient que le contrat de bail produit par celle-ci à l'appui de ses prétentions porte sur une adresse distincte de celle du local objet du litige. Ayant ainsi souverainement apprécié la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, et desquels il résultait que le titre invoqué était inopérant pour établir le droit réclamé, la cour d'appel n'était pas tenue d'ordonner une mesure d'instruction supplémentaire.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/500، المؤرخ في 2020/11/12، في الملف التجاري عدد 2020/1/3/443

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/7/27 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ محمد (أ.) والرامي إلى نقض القرار رقم 1892 الصادر بتاريخ 2018/4/11 في الملف 2017/8232/3729 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/10/8 .

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/11/12.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد كرام والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه ان المطلوب محمد فؤاد (ت.) تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه انه مالك الأصل التجاري المسجل بالسجل التجاري بالمحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 39590 الذي يستغله ب(ق. ت.) الكائن ب(...) ، وان المسمى عبد الكريم (ت.) بصفته ممثلا لشركة ب(ب. ت.) قام بالاستيلاء على جزء من الأصل التجاري وبقي يتحوز بجزء من ذلك الأصل الى ان قامت المدعى عليها بالاستيلاء عليه بالكامل ولجأت الى القضاء للتشطيب على الأصل التجاري المذكور في اطار الملف عدد 2008/12/2545 صدر فيه بتاريخ 2009/6/11 حكم قضى بعدم قبول الدعوى ، ايد استئنافا بتاريخ 2011/5/9 في اطار الملف عدد 2010/7/2095 ، مما يكون معه الأصل التجاري لا زال قائما وموجودا ب(ق. ت.) بأكمله ، ملتمسا الحكم بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وذلك بإرجاع حيازة (ق. ت.) الكائن بعنوانه ب(...) بأكمله للمدعي تحت غرامة تهديدية قدرها 50.000 درهم عن كل يوم تأخير وحفظ حقه في مراجعة القضاء للمطالبة بالتعويض عن الضرر المترتب عن الحرمان من الاستغلال.

وبعد الجواب بمذكرة جوابية مع مقال مضاد تروم الأولى الحكم بعدم قبول الطلب ويروم الثاني التشطيب على عنوان المدعي الكائن ب(...) والمضمن بالسجل التجاري عدد 39590 ، وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بإرجاع حيازة (ق. ت.) الكائن ب(...) بأكمله للمدعي لاستغلال اصله التجاري تحت غرامة تهديدية قدرها 2.000 درهم عن كل يوم تأخير ويرفض باقي الطلب والطلب المضاد . ايده محكمة الاستئناف التجارية بموجب قرارها عدد 2941 طعن فيه بالنقض من طرف شركة (ب. ت.) فنقضته محكمة النقض بعلته ان "المحكمة مصدره القرار المطعون فيه ايدت الحكم القاضي بإرجاع حيازة (ق. ت.) مستندة في ذلك الى تعليل اعتبرت فيه " ان قرار محكمة النقض عدد 399 الصادر بتاريخ 2014/7/10 في الملف التجاري رقم 2012/1/3/743 اثبت تأسيس الأصل التجاري المتنازع فيه من لدن المستأنف عليه بالقصر السالف الذكر، واستمراره في التواجد به استنادا الى حكم قضائي سابق ومحضر معاينة ووثائق أخرى تتعلق بوجود رهن على الأصل التجاري المذكور وتقييده بالسجل التجاري " ، في حين ولئن كان قرار النقض المتحدث عنه قد اقر باستغلال هذا الأخير للأصل التجاري المدعى فيه بعقار الطالبة المسمى (ق. ت.) ، فانه حدد الأجزاء المستغل بها الأصل التجاري المذكور في الجزء السفلي للقصر ولم يرد به ولا بغيره من الوثائق التي أوردها ما يحمل على القول بامتداد الأصل التجاري لكافة أجزاء العقار ، وعليه فالمحكمة مصدره القرار المطعون فيه بقضائها بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بإرجاع حيازة القصر بكامله ، تكون قد بنت قرارها على غير أساس ، ما تعين معه التصريح بنقضه ."

وبعد الإحالة ادلت شركة (ر. ت.) بمقال تدخل يروم الغاء الحكم عدد 1815 الصادر بتاريخ 2013/4/18 وحفظ حقه في المطالبة بالتعويض مع ادلائها بمقال بالطعن بالزور الفرعي يروم الطعن بالزور في محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي كريم (أ.) بتاريخ 1997/9/12 مع تطبيق مقتضيات الفصل 89 وما يليها من قانون المسطرة المدنية مع طلب بضم الملف عدد

2017/8232/3729 للملف عدد 2015/8205/4290 فقضت محكمة الاستئناف التجارية في الشكل بقبول الاستئناف ومقال التدخل الارادي في الدعوى والطعن بالزور الفرعي وفي الموضوع برد استئناف محمد فؤاد (ت.) وبتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بإرجاع حيازة (ق. ت.) في حدود الجزء السفلي منه ورفض ما عدا ذلك بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شان الوصيلتين مجتمعتين

حيث تنعى الطالبة على القرار خرق القانون المتخذ من خرق الفصلين 369 من قانون المسطرة المدنية 451 من قانون الالتزامات والعقود ونقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه المتخذ من سوء التعليل والمس بحقوق الدفاع والحقوق المكتسبة بدعوى انها تتواجد بالعقار استناد الى عقد كراء يربطها بالمطلوبة شركة (ب. ت.) وقد أدلت بمجموعة من الوثائق تثبت ذلك بما فيها عقد كراء أبرم بينها والمالكة السابقة زهور (ت.) موضوعه استغلالها ل(ق. ت.) في جزئه الحامل (...). ووصولت كراء تثبت استمرارها في العلاقة الكرائية مع المالكة الجديدة شركة (ب. ت.) مع تمديد الكراء ليشمل باقي أجزاء (ق. ت.) منذ تاريخ انتقال الملك الى المطلوبة المذكورة سنة 2001 ، وان هذه الوثائق كانت موضوع طعن من قبل المطلوب محمد فؤاد (ت.) في اطار الملف عدد 2015/8205/4290 المتعلق بدعوى تعرض الغير الخارج عن الخصومة المقامة أمام محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وثبت بعد إجراء خبرة خطية على عقد الكراء بأنه صحيح ومعترف به من المطلوب نفسه ومن المطلوبة شركة (ب. ت.) إلا أن محكمة الإحالة لم تأخذ ذلك بعين الاعتبار وقضت بما يخالف الواقع متحججة بكونها مقيدة بما جاء بقرار الإحالة وان واقعة كراء الطالبة ل(ق. ت.) برمته لم تكن من ضمن مشتملات ملف النقض وان قرار الإحالة بست في واقعة واحدة والتمثلة في ان المطلوب لم يكن قط يحوز العقار موضوع الدعوى كاملا ، وبالتالي كان عليها اجراء بحث بين أطراف الدعوى للوقوف على واقعة الحيازة ومدتها ومداهها وحقيقة دفعات الطالبة وكذا دفعات المطلوبين في هذا الخصوص ، وانه اذا كان على محكمة الإحالة التقييد بالنقطة القانونية التي بنت فيها محكمة النقض فانه لها كامل الصلاحية في الحكم بما يخالف الوقائع التي استند عليها قرار الإحالة اذ ثبت لها ذلك ، وان هذا الأخير لم يبت في أية نقطة قانونية وإنما بت في واقعة الحيازة من عدمها والتي يمكن إثباتها بجميع وسائل الاثبات ومنها عقود الكراء وتواصل أداء واجباتها ، كما ان التزام بين كرامين يكون احدهما واضعا يده على العين المكراة فان الأفضلية لهذا الأخير ، وان محكمة الإحالة كان عليها تقدير الحجج المدلى بها من طرف الطالبة والمعترف بها من طرف المطلوبين والتي تبقى مسالة واقع يمكن من خلالها ان تقضي بما يخالف قرار الإحالة طالما ان النقض الجزئي للقرار الاستئنافي السابق واعتبار المطلوب يشغل جزءا من (ق. ت.) مس بحقوق الطالبة وبمصالحها بحكم انها هي من تستغله كاملا على وجه الكراء أصبح وكأنه نقض كلي .

كما خرق القرار الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود اذ ان القرار عدد 1/399 المحتج به من طرف المطلوب محمد فؤاد (ت.) لا حجية له في مواجهتها طالما لم تكن طرفا فيه تطبيقا لقاعدة نسبية الأحكام ، وان تدخل الطالبة في دعوى الحال والتماسها الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي باسترجاع الحيازة يستند على أساس قانوني وواقعي سليم ، وبالتالي فمحكمة الإحالة لها كامل الصلاحية في الحكم بما يخالف قرار الإحالة كلما ثبتت لها عناصر جديدة لم تكن موضوع مناقشة سابقا.

كذلك فالمحكمة اعتمدت فيما قضت به على القرار 1/399 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2014/7/10 في الملف التجاري عدد 2012/1/3/743 والذي اعتمد في قضائه على محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي كريم (أ.) بتاريخ 1997/9/12 الذي جاء فيه ان المطلوب محمد فؤاد (ت.) كان يحوز جزءا من (ق. ت.) عند تاريخ اجراء المعاينة غير انه بالرجوع الى افادة هذا الأخير المرفقة بالخبرة الخطية المنجزة من طرف الخبير ادريس (ب.) على عقد الكراء المؤرخ في 1989/11/28 والمبرم بين الطالبة وبين الحاجة زهور (ت.) يتبين بان المطلوب اقر بصحة التوقيع على عقد الكراء مما يفيد ثبوت حيازتها ل(ق. ت.) بأكمله منذ ابرامها لعقد الكراء في 1989/11/29 بخلاف ما جاء بمحضر معاينة المفوض القضائي كريم (أ.) وهو ما أثبتته محضر المعاينة المنجز في 2018/2/28 من طرف المفوضين القضائيين زهراء (ب.) والتهامي (ع.) ، وانها طعن بالزور في محضر المعاينة المنجز من المفوض القضائي كريم (أ.) المذكور الا ان المحكمة اعتمدت على قرار محكمة النقض عدد 399 الذي ارتكز فيما قضى به على محضر المعاينة المذكور والمطعون فيه بالزور وان عدم سلوك مسطرة الزور على الرغم مما ذكر مس بحقوقها ومصالحها كما ان رفض طلب ضم الملف 2017/8232/3729 للملف عدد 2015/8205/4290 على الرغم من وحدة السبب والموضوع والأطراف ارتكازا منها على انه لم

يبقى له مبرر بعدما صدر قرار الإحالة فيه مساس بحقوق الدفاع وكذا بالحقوق المكتسبة للطالبة والمتمثلة في العلاقة الكرائية الدائمة والمستمدة بمقتضى عقد كراء صحيح ومعترف به وكذا بمقتضى وصولات كرائية تثبت الاستمرارية في الكراء ، والمحكمة لما لم تراعى ما ذكر يكون قرارها مشوباً بخرق القانون ونقصان التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وتعين نقضه .

لكن حيث أوردت المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه ضمن تعليله " انه بالاطلاع على عقد الكراء المؤرخ في 1988/11/28 فان الامر يتعلق بكراء محلات LOYERS DE BATIMENTS كما جاء في العقد وهذه المحلات مخصصة لمكاتب ولمقرها الاجتماعي .... وان العنوان المشار اليه لهذه المحلات هو (...) وليس المحل موضوع النزاع المحكوم بإرجاع الحيازة الكائن ب(...) " ، وهو تعليل تسنده وثائق الملف اذ بالرجوع الى عقد الكراء المحتج به والمبرم بين الطالبة وبين مالكة عقار (ق. ت. زهور (ت. يلفى انه يتعلق بالمحلات UN CORPS DE BATIMENTS الكائنة ب(...) وهو غير العنوان الواقع به المحل موضوع النزاع المحكوم بإرجاع حيازته للمطلوب محمد فؤاد (ت. الكائن ب(...) . والمحكمة بتعليلها هذا تكون قد تمسك الطالبة بتواجدها وحيازتها ل(ق. ت. ) بأكمله وامتداد عقد الكراء الى غير المحلات المشار اليها أعلاه ، وهو استخلاص سائغ ولم تكن ملزمة بإجراء بحث في النازلة طالما اغنتها وثائق الملف عن ذلك متقيده بقرار محكمة النقض الذي حسم في حيازة الجزء السفلي من (ق. ت. ) من طرف المطلوبة الثانية شركة (ب. ت. ) المستغل به الأصل التجاري للمطلوب الأول محمد فؤاد (ت. ) ولم تخرق بذلك مقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية ، ويبقى ما أتت به من تعليل " ومن جهة أخرى فان وجود الأصل التجاري هو مقرر للسيد محمد فؤاد (ت. ) بمقتضى احكام اشير اليها أعلاه وحتى محكمة النقض التي نقضت القرار الاستئنافي اعتبرت وجود الأصل التجاري لكن في جزئه السفلي ... ولئن لم تكن المتدخلة طرفا في الدعوى الصادر بشأنها الحكم القاضي بعدم قبول التشطيب والمؤيد استئنافيا وبصفة نهائية لكون محكمة النقض رفضت الطعن بالنقض الا انه حسم في مسالة وجود الأصل التجاري المملوك للمستأنف عليه محمد فؤاد (ت. ) " من قبيل التزيد الذي يستقيم القرار بدونه . اما بخصوص تمسك الطالبة المتخذ من المس بحقها في الدفاع والحقوق المكتسبة لرفض طلب ضم الملف 2017/8232/3729 الى الملف عدد 2015/8205/4290 فقد ردت المحكمة بتعليل جاء فيه " حيث استدلت المتدخلة في الدعوى المذكورة بمقال التعرض الخارج عن الخصومة وبقرار تمهيدي قضى بسلوك مسطرة الطعن بالزور الفرعي في عقد الكراء من طرف المستأنف في النازلة أي المتعرض ضده في مقال التعرض وبتقرير خبرة خطية الا أن هذه الدعوى انتهت بصور قرار عن هذه المحكمة - محكمة الاستئناف التجارية - بتاريخ 2018/4/9 قضى برفض التعرض الخارج عن الخصومة الذي تقدمت به في مواجهة القرار الاستئنافي باعتبار القرار الصادر عن محكمة النقض الذي نقض القرار الاستئنافي المتعرض عليه من طرف المتدخلة في الملف الحالي واعتبر القرار الذي قضى بالرفض انه من الآثار القانونية المترتبة عن النقض هو ارجاع الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار الاستئنافي وبطلان جميع الإجراءات والاحكام التمهيدي التي ترتبط به وبالتالي أصبح التعرض غير ذي موضوع " ، وهو تعليل اعتبرت فيه المحكمة وعن صواب لرد طلب الضم المتمسك به على عدم توفر موجباته لصدور قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2018/4/9 قضى برفض التعرض الخارج عن الخصومة ولازمت في ذلك مقتضيات الفصل 110 من قانون المسطرة المدنية التي تقضي بكون طلب الضم يكون له محل عند وجود دعاوى جارية امام محكمة واحدة بسبب ارتباطها ، والمحكمة بنهجها المذكور لم تخرق حق الطالبة في الدفاع ، فجاء القرار معللا بما يكفي وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ، والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع إبقاء المصاريف على الطالبة.