

# **CCass,24/09/1986,2128**

Identification			
<b>Ref</b> 20929	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 2128
<b>Date de décision</b> 19860924	<b>N° de dossier</b> 98134	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux	<b>Mots clés</b> Preuve, Mention non réclamée, Lettre recommandée, Interprétation, Eléments de faits, Destination des lieux, Contrat de bail, Absence de contrôle de la cour de Cassation		
<b>Base légale</b> 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> Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية   Page : 70		

## Résumé en français

La destination des lieux loués ne peut être établie que par le contrat de bail à l'exclusion de tout autre document. Les éléments de faits ne peuvent être soulevés pour la première fois devant la Cour Suprême même en cas de dénaturation. La discussion de la mention "non réclamée" portée sur l'accusé de réception est un élément de fait qui échappe au contrôle de la Cour Suprême.

## Résumé en arabe

طبيعة المحل - العبرة في إثباتها بالعقد الكتابي دونه - نعم. واقعة - إثارتها لأول مرة أمام المجلس الأعلى ولو حرفت - لا. إنذار يحمل " غير مطلوب" مناقشة التوصل به مسالة الواقع - نعم. إن المعول عليه في إثبات كون المحل موضوع التراع معدا للسكنى أم للتجارة هو ما تضمنه العقد الكتابي الموقع بين الطرفين بغض النظر عن أية وثيقة أخرى. إن الواقعة التي تثار لأول مرة أمام المجلس الأعلى لا تشكل سببا من أسباب النقض ولو حرفت أمام قضاة الموضوع. إن الدفع المتعلق بكون عبارة " غير مطلوب" الواردة على غلاف الإنذار، لا تعني أن المرسل إليه قد توصل بالإنذار أو رفض تسلمه، هي نقطة تتعلق بالواقع لا تخضع لرقابة المجلس الأعلى ولا تسمع لإثارتها لأول مرة أمام المجلس الأعلى.

## Texte intégral

الغرفة المدنية الأولى القرار عدد : 2128 - بتاريخ 24 شتنبر 1986 - ملف مدني عدد : 98.134 قضية الحفيان الطاهر ضد / الديش ابراهيم باسم جلالة الملك بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 82/5/11 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ طيب عمر والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالبيضاء الصادر بتاريخ 5/4/76 في الملف عدد: 2633/4. وبناء على مذكرة الجواب المدلى بتاريخ 84/8/30 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبه الأستاذ : محمد الكزولي والرامية إلى رفض الطلب. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف. وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/10/28. وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 84/10/10. وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 86/3/17. وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم. وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الخالق البارودي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد ج مصطفى البديري. وبعد المداولة طبقا للقانون حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه المطلوب السيد الديش إبراهيم تقدم بتاريخ 1976/5/20 بمقال لدى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في نطاق ظهير 5 ماي 1928 ويعرض فيه انه بمقتضى عقد كتابي مصحح الإمضاء أكرى للطالب السيد الحفيان الطاهر دارا للسكنى بالطابق السفلي بقرية الجماعة رقم 454 واشترط عليه انه وقتما احتاج إلى داره فانه يكفي ان يوجه له إنذار يعطيه فيه اجل شهرين للإفراغ، وفعلا فانه وجه إنذارا بالإفراغ إلا أن الطالب امتنع من الإفراغ الأمر الذي يلتبس معه الحكم بالمصادقة على الإنذار وبإفراغ الطالب تحت غرامة تهديدية قدرها خمسون درهما، وأجاب الطالب بان المطلوب غير محتاج لسكناه لكونه يسكن بالخارج وانه كان على المطلوب أن يؤسس طلبه على ظهير 55/5/24 لكون المحل المطلوب إفراغه يستعمله الطالب للتجارة حيث يدرس به القران هذا فضلا على أن المطلوب له عمارة بنفس العقار فارغة فاصدر السيد رئيس المحكمة قراره بالمصادقة على الإنذار وبإفراغ الطالب من المحل موضوع التراع، واستأنف الطالب الحكم المذكور مركزا استئنافه على نفس الدفوع السابقة ومضيفا انه على فرض ان الطلب يخضع لمقتضيات ظهير 1928/5/5 الا انه كان على السيد قاضي الدرجة الأولى ان يبحث عن مشروعية الإنذار، ويتحقق من صحته قبل المصادقة عليه والبحث فيما إذا كان المكري يتوفر على محل آخر أم لا وهو الأمر الذي لم يتم في هذه النازلة مما يجعل الحكم غير محله، وعزز استئنافه بمجموعة من الوثائق تتعلق بأدائه للضريبة وبكونه يتوفر على تصريح باستعمال المحل للتجارة ويشهادة الحياة الجماعية وبعد جواب المستأنف عليه الذي أكد مقاله السابق أصدرت المحكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم المستأنف. فيما يتعلق بالوسيلة الأولى : حيث يعيب الطاعن على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني ذلك ان العارض سبق ان ادلى امام المحكمة بعدة وثائق في ان المحل المطلوب إفراغه معد لاستعماله كمؤسسة تعليمية الا ان المحكمة أعرضت عن الأخذ بها بدعوى ان العقد المدلى به ورد فيه ان المحل مخصص للسكنى، وان العارض لم يات بعقد اخر يفيد بان المحل هو محل تجاري، كما ان المحكمة من جهة ذكرت انه على فرض أن المحل كان معدا للسكنى ثم غير لأجل التجارة فكان على المكري الإدلاء بما يفيد موافقة المالك على ذلك ورغم ان هذا لم يستتر من طرف المالك فان الأحكام يجب أن لا تبنى على فرضيات لذلك فان القرار فسر على انه ناقص التعليل بالنسبة للتعليل المطبق فانه يعتبر بالنسبة للموجب الأخير معيبا ينبغي التصريح بنقضه. لكن حيث انه من المعول عليه في إثبات كون المحل موضوع التراع هل هو معد للسكنى ام للتجارة هو الرجوع الى العقد الكتابي المتفق عليه بين الطرفين ومحكمة الاستئناف عندما تبين لها من هذا العقد ان المحل مخصص للسكنى وان الطاعن لم يات بعقد اخر يغير ذلك كانت على صواب مما يجعل عدم التفاتها إلى ما أدلى به الطاعن من وثائق لا تار له على قرارها، وتبقى الوسيلة بدون أساس. فيما يتعلق بالوسيلة الثانية : حيث يعيب الطاعن على القرار تحريف وثيقة ذلك ان القرار اعتمد على وثيقة محررة بتاريخ 67/7/25 وقع الإدلاء بأصلها المحرر بالفرنسية وترجمتها إلى العربية ومما هو مستقر عليه أن الحجية هي لأصل الوثيقة لا لترجمتها، وبالاطلاع على الوثيقة وترجمتها نجد بان كلمة مسكن الواردة في النص العربي تقابلها في النص الفرنسي كلمة (maison) في حين أن هذه الكلمة لا تعني غير معنى واحد هو "الدار" والدار قد تعد للسكنى أو للاستعمال المهني أو للتجارة إذ أن ترجمة مسكن هي (؟؟؟؟) لذلك فان القرار المطعون فيه باعتماده على النص العربي كان تحريفا لما هو في النص الفرنسي وهو أصل الوثيقة مما يكون سببا للنقض. لكن حيث إن مناقشة النص الفرنسي الذي هو أصل الوثيقة ومخالفته للنص العربي فيما يخص كلمة "الدار" هل تعني أنها مخصصة للسكنى أو لشيء آخر هي نقطة تتعلق بالواقع ولم يسبق للطاعن أن طرحها سواء أمام محكمة من الدرجة الأولى ان أمام

محكمة الاستئناف لهذا فان إثارها الآن لأول مرة أمام المجلس يعتبر غير مقبول ما تبقى معه الوسيلة بدون أساس. فيما يتعلق بالوسيلة الثالثة : حيث يعيب الطاعن على القرار الخرق الجوهرى للقانون ذلك أن القرار عندما اعتبر أن المحل معد للسكنى وطبق عليه ظهير 1928/5/5 فانه قد خرق هذا الظهير نفسه عندما صرح بان غلاف الإنذار رجع بعبارة "غير مطلوب" لان هذه العبارة لا تثبت أن العارض توصل بهذا الإنذار أو رفض تسلمه مما يعرضه للنقض. لكن حيث إن الدفع بكون عبارة غير مطلوب الواردة على غلاف الإنذار لا تعني أن الطالب توصل بالإنذار أو رفض تسلمه هي نقطة تتعلق بالواقع وهي من اختصاص قاضي الموضوع، وحسبما هو ثابت من عناصر الملف أن الطاعن لم يثر هذه النقطة سواء أمام المحكمة الابتدائية او محكمة الاستئناف وإنما أثارها لأول مرة أمام هذا المجلس مما يجعلها غير مقبولة وتبقى الوسيلة بدون أساس. لهذه الأسباب: قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى صاحبه الصائر. وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد محمد بوزيان والمستشارين السادة عبد الخالق البارودي مقررا - محمد افيلال - عبد المالك ازنيبر - علال الازرق وبمحضر المحامي العام السيد محمد ج مصطفى البدرى وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد بلعجول. المحاميان طيب محمد عمر ومحمد الجزولي. \* مجلة المحاكم المغربية، عدد 50 ، ص 70.