

**Le contrat de bail non visé par
une procédure d'inscription de
faux justifie l'occupation d'un
local commercial et fait obstacle
à la demande d'expulsion pour
occupation sans droit ni titre
(CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60844	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2798
Date de décision 20230425	N° de dossier 2022/8206/3587	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Faux incident, Procédure Civile		Mots clés Titre d'occupation, Rejet de la demande, Preuve de l'occupation, Occupation sans droit ni titre, Force probante des actes, Faux incident, Expulsion, Contrat de bail, Contestation de pièces, Cassation avec renvoi	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation d'un arrêt ayant infirmé un jugement d'expulsion pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine la portée d'une condamnation pénale pour faux sur la validité du titre de l'occupant. Le tribunal de commerce avait initialement prononcé l'expulsion, considérant l'occupation illégitime. La cour retient que si certaines pièces produites par l'appelant, notamment des quittances de loyer, ont été écartées en raison de leur caractère frauduleux établi par la juridiction pénale, le contrat de bail principal liant l'occupant aux bailleurs n'a, quant à lui, fait l'objet d'aucune inscription de faux ni d'aucune contestation sérieuse de la part du demandeur à l'action. Elle juge que ce contrat de bail constitue à lui seul un titre locatif valide et suffisant pour justifier l'occupation des lieux. Dès lors, la condition d'une occupation sans droit ni titre, nécessaire au succès de l'action en expulsion, n'est pas remplie. La cour infirme par conséquent le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث تقدم السيد [بنسالم (و.)] بواسطة دفاعه ز / [جواد (ط.)] بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 08/02/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/11/17 تحت رقم 4007 في الملف رقم 2624/8206/2017 القاضي عليه بإفراغ المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه و تحميله الصائر و رفض الباقي .

حيث إنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي فإن المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 25/01/18 و تقدم بالاستئناف بتاريخ 08/02/18 مما يكون معه استئنافه قدم داخل الأجل القانوني ومستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه [نور الدين (ط.)] تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 26/07/2017 عرض فيه أنه يستغل المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة على وجه الكراء من ورثة [(ت.)] و [(ش.)] و أنه فوجئ باعتماد المحل المذكور من طرف المستأنف السيد [بنسالم (و.)] بدون وجه حق و لا قانون ملتصقا بالحكم عليه بالإفراغ من المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداء من اليوم الموالي للإمتناع مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر و أدلى بنسخة من السجل التجاري و محضر معاينة و استجواب. و بناء على الحكم التمهيدي عدد 974 المؤرخ في 14-09-2017 و القاضي باجراء جلسة بحث بين الطرفين للتأكد من مدخل تواجد المستأنف و سند اعتماره للمحل.

و بناء على جلسة البحث المنعقدة بمكتب القاضي المقرر بجلسة 26-10-2017 حضرها المدعي و دفاعه و تخلف المستأنف رغم التوصل القانوني و أوضح المستأنف عليه أنه لا علاقة له بالمستأنف و أنه لا تربطه أية علاقة كرائية و عن سؤال للمحكمة أوضح أنه لم يمنح أية وكالة لأخيه و أن سبب دخوله للمحل هو غيابه و إغلاقه للمحل ليتفاجأ بإحتلاله للدكان من طرف المستأنف الذي كان يعتقد أنه مهجور وأكد ذ [(ع.)] كتاباته السابقة.

وبعد التعقيب على البحث أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفته مقتضيات المادتين من 1 و 34 ق.م.م أو انعدام الصفة إذانكر المستأنف عليه وجود اية علاقة للعارض بالمحل موضوع هذه النازلة وانه لا تجمع له أية علاقة كرائية معه ولا حتى أية علاقة كيفما كان نوعها ، وانه لم يمنح اية وكالة لأخيه . و أن من لا علاقة له بالمحل المذكور هو المستأنف عليه كما ان الدعوى التي تقدم بها في مواجهته والتي هي موضوع هذا الاستئناف تكون قد قدمت من غير ذي صفة ، ذلك انه سبق له ان تنازل للعارض عن مجموع المحل التجاري موضوع النازلة ليتصرف فيه بحرية مطلقة تصرف المالك في ملكه وذي المال في ماله لا من ينازعه او يعارضه وان له الحيابة والتصرف التامين في المحل التجاري بكل عناصره المادية والمعنوية ، تنازلا تاما لا رجعة فيه، وأنه يدلي للعارض رفقته بصورة طبق الأصل من التنازل الذي يبين بالدليل الملموس ان لا علاقة تربط المستأنف عليه بالمحل اعلاه ، وان دعواه انما هي فصل من النصب والاحتيايل الموجبين للمسائلة الجنائية ، لجأ اليه هذا الأخير للإثراء على حساب العارض ليس إلا، كما يرفق العارض مذكرته بصورة من وكالة تفند مزاعم

المستأنف عليه بكونه لم يقدم اية وكالة لأخيه [محد (ط.)] وتوضح بالملموس الصلاحيات التي اوكلت لأخيه من قبل المستأنف عليه وباقي الورثة تشمل البيع او التنازل لشخص اخر. وحيث ان ما جاء في مقال المستأنف عليه الافتتاحي بأنه يستغل المحل المذكور على وجه الكراء من ورثة [ت.] و[ش.] لكن ان لا علاقة كرائية تربطه بورثة [ت.] او [ش.] اعتبارا لكون العلاقة الكرائية الوحيدة التي تربط الأخيرين ، انما تربطهم بالعارض ورفقته ثلاث ايصالات مصادق عليها سلمتها السيدة [مليكة ت.] للعارض ومن ضمنها ايصال يخص شهر ابريل من عام 2017 ، يبرا ذمة العارض من اي تماطل فيما يتعلق بالمدد السابقة . و أن المحكمة سوف تقف على مدى الحيف الذي كان العارض عرضة له ، وان المستأنف عليه انما كان يريد محاولة ابتزاز والحصول على منفعة ليس له من مدخل لها إلا اللجوء لمثل هذه الأساليب لإيقاع الجميع في الغلط لذلك يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و رفضها موضوعا و جعل الصائر على عاتق المستأنف عليه . وأدلى بنسخة الحكم مع طي التبليغ – صورة طبق الأصل من تنازل – صورة لوكالة – صورة الارائة – ثلاث ايصالات مصادق عليها.

و بجلسة 29/05/18 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب مع مقال مضاد يرمي إلى الطعن بالزور الفرعي مؤدى عنه بتاريخ 28/05/18 جاء فيما يخص الجواب أن المستأنف لم يثبت ملكية مورثهم للأصل التجاري قيد حياته حتى يمكن اعتباره من ضمن تركته وهذا الأمر لا يمكن أن يثبت إلا بمقتضى عقد كراء في اسم والدهم أو ما يفيد تقييده لدى مصلحة السجل التجاري بالمحكمة الابتدائية كمالك للأصل التجاري – ومن ناحية أخرى فان ادلاء المستأنف بتنازل العارض مقتضاه أن هذا الأخير هو مالك للأصل التجاري موضوع المنازعة وهو إقرار تعززته الشهادة الصادرة عن رئيس مصلحة كتابة الضبط كون العارض مقيد بعنوان المحل موضوع الدعوى كمالك لأصله التجاري وهي وثيقة رسمية صادرة عن مؤسسة عمومية لا يمكن الطعن فيها إلا بالوسائل المعتمدة قانونا . علاوة على ذلك فإن العارض بصفته كمكثري للمحل التجاري موضوع الدعوى يودع لفائدة المكري واجبات الكراء بصندوق المحكمة كما أن العارض يؤدي الضريبة المستحقة عليه بمقتضى النشاط التجاري الممارس بالمحل التجاري ، وانه امام كل هذه المعطيات فإنه هو صاحب الحق في الأصل التجاري وأن محاولات المستأنف لدحض واقعة الاحتلال غير مسندة بأي مبرر قانوني وبالتالي تبقى واقعة الاحتلال التي اسست عليها محكمة الدرجة الأولى حكمها ثابتة في حقه وأن الحكم الابتدائي يبغي مصادفا للصواب فيما قضى به. و ان المستأنف حاول خلال هذه المرحلة إثبات علاقته الكرائية مع المالكين للوعاء العقاري وادلى الوصل كرائي عن المدة من أبريل 2014 إلى ماتم أبريل 2017 ومجموع القيمة الكرائية 170,00 درهم أي بمعدل أربعة دراهم كوجيبة كرائية شهرية، ثم أدلى بوصلين آخرين من شهري غشت وشتنبر من سنة 2016 كل واحد منهما يتضمن مبلغ 170,00 درهم في الشهر. وأن المحكمة ستلاحظ بالعين المجردة أن هذه الوسولات تشوبها مجموعة من الخروقات إذ لا يعقل أن يسلم المكري للمرة الثانية الوصلين المشار إليها أعلاه مع العلم أن الوصل الأول شامل المدة المتعلقة بها – ومن جهة أخرى فإن تأسيس السجل التجاري من طرف صاحب الأصل التجاري يستلزم إدلاء ، إما بما يفيد تملكه للوعاء العقاري أو إثبات العلاقة الكرائية مع صاحب الملك، وبالتالي فإن حصول المنوب عنه على وثيقة السجل التجاري قد تم بعد إثباته للعلاقة الكرائية بالشكل القانوني وهو الأمر الذي لا زال لحد الآن مستحيلا بالنسبة للمستأنف . وحول الطعن بالزور الفرعي: حيث أدلى المستأنف رفقة مقال طعنه لأول مرة أمام هذه المحكمة بنسخة طبق الأصل التنازل عن محل تجاري مؤرخ في 20/06/2011 وصورة من وكالة وثلاثة إيصالات مصادق عليها . ومي أن العارض لم يسبق له وأن فوض لأخيه [محمد ط.] أن يقوم مقامه وينوب عنه في أي تصرف قانوني كان يتعلق بذمته المالية ومصالحه الخاصة ناهيك عن توكيله في التنازل عن أصله التجاري الذي يتقاضى بشأنه ضد المستأنف الذي احتله بدون سند قانوني. و أن الوثائق المذكورة أعلاه تم صنعها من طرف المستأنف بتواطؤ مع [محمد ط.] الوكيل في عقد – وكيف أن الوكيل [محمد ط.] استغل عقد الوكالة المزور وحرر تنازلا عن الأصل التجاري لفائدة المستأنف رغم أن ملكية الأصل التجاري ثابتة للعارض. – كما تجدر الإشارة أن وصولات الكراء هي كذلك مصطنعة من طرف المستأنف في محاولة منه لإثبات العلاقة الكرائية وتضليل العدالة على اعتبار أن الرابطة الكرائية في الأصل قائمة بين العارض ومالكي العقار بحجج قاطعة. وأنه والحالة هاته فالعارض يجد نفسه مضطرا للطعن بالزور في كل من عقد الوكالة والتنازل ووصولات الكراء ويلتمس من المحكمة إشعار المستأنف بالإدلاء بأصولها وإبداء موقفه منها هل يتمسك بها باعتبارها وثائق حاسمة للبحث في القضية ام انه يرغب في سحبها من ملف النازلة لذلك يلتمس رد جميع دفعات المستأنف لعدم ارتكازها على أساس و الحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف و حول الطعن بالزور الفرعي و الاشهاد على أنه يطعن بالزور الفرعي في كل من عقد الوكالة و التنازل عن محل تجاري ووصولات الكراء و اشعار المستأنف

بمدى رغبته في التمسك بالوثائق موضوع الطعن وأن يبدي رغبته في سحبها من ملف النازلة و في حالة ما إذا تمسك المستأنف بالوثائق المطعون فيها بالزور اشعاره بالإدلاء بأصولها وضمها إلى ملف القضية قصد اخضاعها لاجراءات التحقيق الخطية و تحميل المستأنف الصائر و أدلى بالوثائق المشار إليها .

و بجلسة 26/06/18 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة تعقيب مرفقة بوثائق جاء فيها أن زعم أن العارض لم يتمكن من اثبات أن الأصل التجاري موضوع الدعوى في ملكية مورثه . و ان من هو مطالب بإثبات ذلك هو المستأنف عليه ما دام العارض قد ادلى بحججه وأدلى بما يثبت قيام العلاقة الكرائية بينه ومالكي المحل موضوع النزاع . وأن الوثائق المدلى بها من قبل المستأنف عليه لإثبات العلاقة الكرائية بينه ومالكي المحل المكترى لا تعدو أن تكون وثائق من صنع اليد ذلك ان الوصل المدلى به ليس هناك ما يفيد كونه يتعلق بنفس المحل كما ان المبلغ المضمن فيه 260,00 درهم يختلف عن الايجار المشار اليه في مذكرته فحاصل 170,00 درهم في شهرين هو 340,00 درهم وليس كما جاء اعلاه . هذا بالإضافة إلى أن شهادة الايداع بدورها لا تفيد كونها تتعلق بنفس المحل ورغم ذلك فإنها ذلت بملاحظة أن المبلغ لازال موجودا بصندوق المحكمة ولم يتم عليه أي حجز. وحيث يجوز التساؤل عن السبب وراء انتظار المستأنف عليه كل هذه السنوات ليضع ما تخلد بذمته بصندوق المحكمة ومدى تزامن هذه الاداءات مع الفترة التي كان ينوي فيها مقاضاة العارض. حيث شكك المستأنف عليه في مدى صحة الإيصالات المدلى بها من قبل العارض بدعوى أنها مزورة . وحيث ان الطرف الوحيد المخول له مناقشة مدى صحة هذه الايصالات هو من قام بإصدارها والمذيلة بتوقيعه ، كما انه بالرجوع للوصل الذي جاءت فيه المدة من 01/04/2014 إلى 30/04/2017 لا يعدو أن يكون خطأ غير مقصود مادام لا يشمل سوى شهر ابريل من سنة 2017 . لذلك يلتمس رد جميع دفعات المستأنف عليه أصليا لعدم ارتكازها على أساس من الواقع أو القانون وبعد ضم الوثائق المدلى بها رفقة هذه المذكرة للملف الأصلي تمتيعه بجميع ما جاء في مقاله الاستئنافي ومذكرته الحالية وأدلى بصورة عقد كراء – صورة ثلاث ايصالات و صورة تنازل عن محل تجاري.

و بجلسة 18/09/18 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة رد جاء فيها أن العارض يؤكد ما ورد بمذكرته الجوابية مع المقال المضاد الرامي إلى الطعن بالزور الفرعي والمدلى بها بجلسة 29/05/2018 جملة وتفصيلا

و بناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من قبل المستأنف بواسطة دفاعه التي التمس فيها الحكم وفق مقاله الاستئنافي .

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون .

و حيث و بعد أن اعتبرت المحكمة القضية جاهزة ،أصدرت قرارا تحت رقم5723 تاريخ 04/12/2018 في الملف عدد 1638/8206/2018 قضى في الشكل : بقبول الاستئناف و بعدم قبول الطعن بالزور الفرعي وفي الموضوع :بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من الافراغ و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر.

و حيث طعن المستأنف عليه بالنقض في القرار الاستئنافي المذكور ، فأصدرت محكمة النقض قرارا تحت رقم 397/2 و المؤرخ في 26/5/2022 في الملف التجاري 621/3/2/2020 قضى بنقض القرار المطعون فيه و إحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة للبت فيه من جديد طبقا للقانون تبعا للعلة التالية :

" حيث يعنى الطاعن على القرار انعدام التعليل وخرق الفصل 345 من ق بدعوى أن المحكمة المصدرة له اعتبرت أن واقعة الاحتلال غير ثابتة لأن المطلوب أدلى بوكالة من بين الموقعين عليها الطاعن وإخوانه والتي بمقتضاها وكلوا أخاهم [محمد (ط.)] بالتصرف بالمحل المدعى فيه والذي تنازل عن المحل المذكور لفائدة [بنسالم (و.)]، كما أدلى بعقد كراء مبرم بينه وبين المسماة [مليكة (ت.)] كوارثة للهالك [محمد (ت.)] وبوصلات كراء صادرة عنها في حين أنه وبالرجوع الى وثائق الملف وخاصة نسخة السجل التجاري عدد 39182 يتضح أن الطاعن هو مالك الأصل التجاري موضوع الدعوى وأن محضر المعاينة والاستجواب يؤكدان أن المطلوب يتواجد بالمحل لا بصفته كمكتري ولا بصفته كمالك للأصل التجاري وبالتالي لا يتوفر على أي سند يبرر تواجده وأن الطالب طعن بالزور الفرعي في عقد الكراء والتواصل والتنازل والوكالة المدلى بهم من طرف المطلوب وأدلى بمحضر استجواب أكدت بموجبه الجهة

الإدارية بأنه لا وجود يسمى [رشيد (ب.)] بمصلحة تصحيح الإمضاءات وأن نماذج الطوابع على الوصولات تختلف عن الطوابع المستعملة بالمقاطعات وأنه بناء على شكاية أمرت النيابة العامة بإجراء بحث وبعد الاستماع الى المسماة [مليكة (ت.)] صرحت أنها لم يسبق لها أن سلمت أي وصل مصحح الإمضاء وأن الضابطة القضائية بعد معاينتها للسجلات تبين لها أن عملية تصحيح الإمضاء الموضوعية بوصولات الكراء غير مضمنة بها وتأكدت بأن المسمى [رشيد (ب.)] لم يسبق له العمل بالملحقة الإدارية، وأن المسطرة أحييت على القضاء من أجل النظر في متابعة المطلوب من أجل التزوير في محرر عرفي واستعماله حسبما هو ثابت من الملف الجنحي عدد 2019/2104/6464 الأمر الذي يتضح معه أن الوثائق المدلى بها من طرف المطلوب يشوبها التزوير وأن البت في الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف الطالب كان سيكون له أثر إيجابي وذا فائدة في الفصل في النزاع وسيترتب عنه استبعاد الوثائق المطعون فيها والمعتمدة من طرف المحكمة مما يجعل القرار المطلوب نقضه مخالفا لمقتضيات الفصل 92 وما بعده والفصل 345 من ق م م وناقص التعليل الموازي لانعدامه يبرر نقضه.

حيث أن القرار المطعون فيه صرح بعدم قبول الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف الطاعن بعلته أن الوثائق المطعون فيها بالزور الفرعي هي وثائق عرفية موقعة من طرف الغير ومصادق على صحة توقيعها من طرف الجهات الإدارية المختصة والتي تعتبر بمثابة شهادة موظف عمومي بصحة التوقيع وهو ما يغني المحكمة عن إجراء تحقيق الخطوط على التوقيع مادام أن هذه المصادقة لم تكن محل طعن بالزور من طرف الطاعن مع أن الطاعن لما طعن بالزور الفرعي في الوثائق المذكورة يكون قد طعن في المصادقة عليها كذلك مما يكون معه قرارها قد أتى خارقا للفصل 92 من ق م م المحتج بخرقه وعرضه للنقض."

و بناء على إداء المستأنف عليه مستنتجات بعد النقض بواسطة نائبه بجلسة 06/10/2022 التي جاء فيها أنه بناء على قرار محكمة النقض عدد 2/397 بتاريخ 2022/05/26 والقاضي بالنقض والإحالة لخرق مقتضيات ق 92 من ق م م وان الوثائق المدعى بها من المستأنف تثبت زوريتها ، وأدين المستأنف جناحيا من اجل التزوير حكمة الابتدائية بالقنيطرة بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ في محرر عرفي واستعماله من طرف 2022/06/06 في الملف جنحي تلبسي سراح رقم 2019/6464 بأربعة أشهر حبسا نافذا وغرامة 2000 درهم بناء على شكاية العارض بالزور واستعماله بناء على تقرير خبرة خلص الى الوصولات المدلى بها من المستأنف هي مزورة لكون الطوابع المتواجدة عليها تختلف عن طوابع المقاطعة ولم تضمن بسجلات تصحيح الإمضاء في التاريخ المبين فيها وان الأرقام المسجلة عليها لا أساس لها بما ورد في السجلات علاوة على ان الموظف [رشيد (ب.)] الموقع عليها غير معروف بالملحقة المذكورة ، كما هو ثابت في الحكم وتقرير الخبرة وانه تبعا لذلك ينتفي سند تواجد المستأنف في الأصل التجاري المنشأ من طرف العارض مما يتعين معه تأييد الحكم الابتدائي ، ملتמسا تأييد الحكم الابتدائي و تحميل المستأنف الصائر. أرفقت ب: صورة من تقرير خبرة ونسخة من الحكم التمهيدي ونسخة من الحكم في الملف 2019/6464 .

و بناء على إداء المستأنفة مستنتجات بعد النقض بواسطة نائبها بجلسة 11/04/2023 التي جاء فيها أنه و بموجب المادة 369 من ق.م.م في فقرته الثانية فإنه إذا تبنت محكمة النقض بموجب قرارها في نقطة قانونية معينة يتعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بالنقطة التي نقض القرار على ضوءها دون أن تغل يدها في بسط سلطتها التقديرية في مناقشة عناصر الدعوى و حجج الخصوم من جديد و البت في الدفوع غير التي بنت فيها محكمة النقض و تم نقض القرار الحال من أجلها وأن مؤداة هذا المقتضى القانوني أنه إذا ظهر لمحكمة الإحالة أن العلل التي تأسس عليها القرار المنقوض كانت ناقصة عن درجة الإعتبار و لم تتأسس على أسباب سائغة تحمله على الصحة و الصواب فإنها و في إطار فهمها للواقع في النزاع و استجلاء الحقيقة منه من خلال تقديرها للقيمة الإثباتية للحجج المطروحة أمامها و استخراج ، العناصر المفيدة منها لحل الخصومة لها أن تسائر نتيجة قرارها المنقوض على أن تضع له أسباب سائغة تحمله على الصحة و الصواب ، مع التزامها في ذلك بالنقطة القانونية التي نقض القرار من أجلها باعتبارها أضحت حاسمة و نهائية لا مجيد عنها وأنه و لما كانت محكمة الإحالة مقيدة بالنقطة القانونية التي بنت فيها محكمة النقض ، فإن ذلك لا يعني أن محكمة الإحالة مقيدة بما هو ثابت في الدعوى بل إن المجال يفتح لطرفي الخصومة من جديد للإدلاء بدفوعاتهم و مستنتجاتهم و لحجج لم تعرض من قبل ، و للمحكمة أن تأخذ بأثرها إن كان أعمالها في النازلة أمرا لازما وظهر لها وجه القضاء من خلال الأخذ بها وأنه بالرجوع إلى العلة التي تأسس عليها قرار محكمة النقض التي ورد فيها ما يلي: حيث أن القرار المطعون صرح بعدم قبول الطعن بالزور الفرعي المقدم من

طرف الطاعن بعله أن الوثائق المطعون فيها بالزور الفرعي هي وثائق عرفية موقعة من طرف الغير ومصادق على صحة توقيعها من طرف الجهات الإدارية المختصة و التي تعتبر بمثابة شهادة موظف عمومي بصحة التوقيع و هو ما يغني المحكمة عن إجراء تحقيق الخطوط (على التوقيع ما دام أن هذه المصادقة لم تكن محل طعن بالزور من طرف الطاعن) ، مع أن الطاعن لما طعن بالزور الفرعي في الوثائق المذكورة يكون قد طعن في المصادقة عليها كذلك مما يكون معه قرارها قد أتى خارقا للفصل 92 من ق.م.م المحتج بخرقه و عرضة للنقض لكن وأنه وطالما أن الثابت من أوراق الدعوى أن المرافع عزى وجه مدخله للأصل التجاري المدعى فيه إلى عقد التنازل المنعقد بينه و المدعو [محمد (ط.)] . كو حيث أنه و بالرجوع إلى ملف النازلة سوف يتضح أن الخصومة انعقدت من جانب المستأنف عليه بهدف إفراغ المرافع من المحل التجاري المدعى فيه بعله احتلاله بدونه سند و لا قانون معتمدا في مخصصته على نسخة من السجل التجاري و محضر معاينة و استجواب و وصولات إيداع في حين عقب المرافع على ذلك بكون وجه مدخله للمدعى فيه يستند إلى عقد تنازل أنجز باسم المستأنف عليه نفسه و باقي إخوته ورثة المرحوم المدعو قيد حياته [المحجوب (ط.)] بواسطة الوكيل عنهم المدعو [محمد (ط.)] مع عقد كراء أبرمه المرافع مع الجهة المالكة للمدعى فيه السادة ورثة [الحاج محمد (ت.)] في الوكالة عنهم المسماة [مليكة (ت.)] لكن من الثابت قانونا أن الصفة في التقاضي هي من النظام العام تثيرها النظام العام تثيرها المحكمة من تلقاء نفسها و لو لم يثر ذلك الخصوم صراحة متى ظهر لها من أوراق الخصومة و مستندات انعدامها في حق أحد الأطراف طالبا أو مطلوبا ، و لا مرء في أن الإثبات هو الدليل الأوحد على وجود الحق و صحته ، فبدونه يكون هو و العدم سواء ، فالحق المدعى فيه يرتبط بالإثبات ارتباط العلة بالمعلول و يدور معه وجودا و عدما إعمالا للحديث الشريف "لو يعطى الناس بدعواهم لادعى ناس دماء رجال و أموالهم و لكن البينة على المدعي و اليمين على المدعى عليه" وأنه بعد مراجعة ظاهر أوراق الدعوى ، سوف يتضح أنها لا تكتسب أية حجية في إثبات صفة الجهة المدعية في الإدعاء لمخالفتها نص المادة 440 من ق. ل . ع ، كما أن الأصل في الخصومة أن يكون أطرافها أهلا لها و إلا أضحت معيبة شكلا و حليفا عدم القبول و من جهة أخرى الثابت قانونا أيضا أن دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند و لا قانون لا تستقيم شكلا و مضمونا ، إلا إذا أقام الطالب الدليل فضلا عن الشروط العامة للتقاضي و التي تعتبر قاسما مشتركا بين جميع الدعاوي (الصفة المصلحة - الأهلية إقامة البينة بمقبول على أن وجه مدخل المطلوب في الدعوى للمحل المدعى فيه يستند إلى أو الاستيلاء أو التعدي غير المشروع وأنه بإسقاط كل ما ذكر على نازلة الحال سوف يتضح أن المستأنف عليه لم يدل بما يثبت صلته بالمحل المدعى فيه و يكون وجه مدخله يستند إلى عقد كراء أنجز بينه و ورثة [الحاج محمد (ت.)] أو هذا الأخير قيد حياته طالما أنه يقر قضاء بكون المحل المذكور هو في ملك هؤلاء ، كما أن استدلاله بصفته مكتريا أصليا هو استدلال بوثيقة غير نافعة طالما أن شهادة السجل التجاري لا تقوم مقام عقد الكراء فضلا على أن البين من أوراق الدعوى أن المحل المدعى فيه كان يعتمره على وجه الكراء مورث المستأنف عليه المذكور ، و آل لاحقا إلى ورثته و هم [ط.) عبد الرحيم و (ط.) الواحد و (ط.) فوزية و (ط.) بشرى و (ط.) عبد الحق و (ط.) ليلى] إلى جانب المستأنف عليه ، و ما دام أن هذا الأخير لا يتوفر على أغلبية الحق المشاع التي تحوله التصرف منفردا لحسابه الخاص ، فإن صفته في المخاصمة أضحت غير ثابتة عملا بما تقرره المادة 971 من ق.ل.ع. و حيث يتعين على هذه ما ذكر اعتبار الدعوى معيبة شكلا و حليفا عدم القبول أمام بخصوص وجه مدخل المرافع للمدعى فيه فالثابت من ظاهر الوثائق صحبته أن المرافع أبرم عقد تنازل عن محل تجاري بموجبه تنازل لفائدته المطعون المدعى فيه ، ضده رفقة باقي إخوته المشار إليهم سلفا بصفتهم ورثة للمرحوم [المحجوب (ط.)] عن الأصل التجاري و أن هذا التنازل أبرم بواسطة وكيلهم السيد [محمد (ط.)] و أن الأصل حسن النية عند مباشرة سائر التصرفات العوضية أو التبرعية ، و الأصل في العقود الصحة حتى يثبت ما يدل عوارها و يجعلها حليفة البطلان أو الإبطال ، و الأصل فيها أيضا أن تحمل على رضی متعاقديها حتى يثبت ما يدل على وقوع إكراه مادي أو معنوي يعيب الإرادة ، و ذلك حفاظا على استقرار المعاملات و الأوضاع القانونية وأنه و لما كان الأمر كذلك و كان من البين من ظاهر عقد التنازل المذكور أنه أنجز من طرف المدعو [محمد (ط.)] بوكالة عن باقي إخوته بما في ذلك المستأنف عليه و هو الأمر الذي أكده من جديد بمقتضى إجراءات البحث الابتدائية بالقنيطرة التمهيدي المنجزة على إثر شكاية التي تقدم بها المستأنف عليه أمام السيد وكيل الملك لدى المحكم الملف جنحي عدد 19/6464 - ذلك أنه باطلاع المحكمة على ظاهر تصريحات المدعو [محمد (ط.)] و المستأنف عليه نفسه سوف يتضح أنهما يقران بصحة عقد التنازل المذكور و بصحة التوكيل الذي أنجز بموجبه ، و من ثمة فإن هذا العقد بات ملزما لأطرافه و مرتبا لجميع آثاره القانونية و أضحي المرافع بموجبه المالك الوحيد للأصل التجاري للمحل المدعى فيه و ما يعزز هذا الوضع عقد الإيجار الذي أبرمه المرافع استنادا إلى عقد التنازل المذكور مع الجهة المالكة ورثة المرحوم [الحاج محمد (ت.)] بواسطة وكيلتهم السيدة [مليكة (ت.)] و

المعزز بدوره بوصولات كراء الإمضاء من طرف هذه الأخيرة وبوصولات أخرى مختومة بطابع و توقيع الوكيله وأن الحاصل من ظاهر هذه الوثائق أن تواجد المرافع بالمحل المدعى فيه هو تواجد لا يستند إلى الغصب أو التعدي أو الاستيلاء غير المشروع ، بل هو تواجد يقري القانون بحماية له و يستمد شرعيته من مختلف العقود و وصولات الكراء المذكورة وأن إثارة زورية و صولات الكراء المدلى بها سابقا بموجب الحكم الصادر في الدعوى الجنحية عدد 19/6464 لا عن المرافع صفة المكتري و الحائز الشرعي و المالك الوحيد للأصل التجاري المذكور لأسباب عدة منها أن الوصولات التي تم الطعن فيها بالزور بموجب الدعوى المذكورة غير صادرة عن المرافع و لا تنسب بياناتها إليه ناهيك على أنها تبقى حجة لإبراء الذمة من المبالغ المالية التالية بمقتضاها في مواجهة المنسوب إليه ، غير أنها لا تلغي عقد الكراء المبرم مع ورثة المرحوم [الحاج محمد (ت.)] كما لا تنفي صحة عقد التنازل عن محل تجاري و لا صحة باقي الوصولات المحتج بها حاليا و من ثمة فإن صفة المرافع كمكتري لمحل المدعى فيه تبقى قائمة طالما أن الجهة المكربة فعليا لم تنازع في هذا الوضع و لم تطعن في الوثائق المنسوبة إليها بطعن جدي مما يتعين التصريح بذلك حول النقطة القانونية التي تأسس عليها قرار محكمة النقض فإن محكمة النقض عابت على القرار المنقوض خرقه لمقتضيات المادة 92 من ق.م.م لكن تقييد محكمة الإحالة بالنقطة المذكورة يستدعي الوقوف على ما يلي الثابت من ظاهر هذا الفصل أن المحكمة إذا ما ظهر لها أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على المستند المطعون فيه فإنها تصرف النظر عن الطعن وأن الوثائق المطعون فيها من قبل المستأنف عليه تم تعريضها حاليا بوصولات كراء يظهر من خلال بياناتها أن المرافع هو المكتري الفعلي للمحل المدعى فيه يجعل الطعن بالزور غير ذي أثر ناهيك على أن الحكم المحتج به لم يتطرق إلى زورية عقد الكراء و عقد التنازل عن الأصل التجاري و وصولات الكراء المدلى بها حاليا و يبقى أثره قاصرا على الوصولات المدلى بها سابقا و أن استبعاد هذه الوصولات لن يؤثر عن صحة باقي المستندات المذكورة مما يتعين معه رد الطلب ، خاصة و أن المستأنف عليه يقر تمهيدا من خلال محضر الضابطة القضائية صحبته وكيله [محمد (ط.)] بصفة عقد التنازل عن محل تجاري حول الدفع بإيقاف البث استدلت المستأنف عليه بحكم صادر عن المحكمة الجنحية موضوع الملف عدد 19/6464 قضى بزورية و صولات الكراء المدلى بها و أن الحكم المذكور تم الطعن فيه بالاستئناف و لم يحز بعد قوة الشيء المقضي به عوى الجنحية تغل يد القضاء المدني مما يتعين معه عملا بصريح المواد 10-11 من ق.م.ج التصريح بإيقاف البث في الدعوى الحالية إلى حين انتهاء الدعوى الجنحية موضوع الملف المذكور حول إجراء تحقيق في الدعوى ثبت ظاهر ما تم بيانه أعلاه أن المرافع يتمسك بصحة العقود المدلى بها و يتعلق الأمر بعقد الكراء ، عقد التنازل عن محل تجاري و أن هذه العقود أنجزت له من طرف المدعو [محمد (ط.)] أصالة عن نفسه بصفته وكيلة عن ورثة المرحوم [المحجوب (ط.)] و من طرف المسماة [مليكة (ت.)] بصفتها وكيلة عن ورثة المرحوم [الحاج محمد (ت.)] ، إلى جانب و صولات الكراء المدلى بها حاليا و أن الفصل في صحة هذه العقود يستدعي إجراء بحث في الدعوى يستدعي له كل من : السيد [محمد (ط.)] [العنوان] القنيطرة والسيدة [مليكة (ت.)] [العنوان] القنيطرة ، ملتزمة تمتيعه بجميع طلباته. أرفقت ب:عقد تنازل عن محل تجاري مع وكالة وعقد كراء مع وكالة و صولات كراء.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 11/04/2023 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 25/04/2023

التعليل

وحيث أسست المستانفة استئنافها على ما سطر أعلاه.

وحيث انه تماشيا ما جاء في نقطة الإحالة بمقتضى قرار محكمة النقض الصادر تحت رقم 397/2 و المؤرخ في 26/5/2022 في الملف التجاري 621/3/2/2020 والتي جاء فيها ".....وأن المسطرة أحييت على القضاء من أجل النظر في متابعة المطلوب من أجل التزوير في محرر عرفي واستعماله حسبما هو ثابت من الملف الجنحي عدد 2019/2104/6464 الأمر الذي يتضح معه أن الوثائق المدلى بها من طرف المطلوب يشوبها التزوير وأن البت في الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف الطالب كان سيكون له أثر إيجابي وذا فائدة في الفصل في النزاع وسيترتب عنه استبعاد الوثائق المطعون فيها والمعتمدة من طرف المحكمة مما يجعل القرار المطلوب نقضه مخالفا لمقتضيات الفصل 92 وما بعده والفصل 345 من ق م م و ناقص التعليل الموازي لانعدامه يبرر نقضه"،

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف ثبت لها بان المستأنف عليه طعن بالزور الفرعي بمقضى مذكرته ومقاله المضاد المدلى به بجلسة 29/05/2018 في كل من وصولات الكراء الصادر عن السيدة [ملكية (ت.)] وكذا عقد الوكالة وأيضا التنازل عن محل تجاري ن في حين ان من بين وثائق الملف عقد كراء رابط بين كل من المستأنف وورثة [الحاج محمد (ت.)] تنوب عنهم السيدة [ملكية (ت.)] يكرى بمقتضاه الطرف الأخير للمستأنف المحل التجاري موضوع الدعوى والمؤرخ في 28/06/2011، وهو العقد الذي لم يكن محل طعن بالزور الفرعي أو أي طعن جدي من طرف المستأنف عليه ولم يدلي بما ثبت بطلانه أو فسخه ، والذي بقى سندا لتواجد المستأنف في المحل موضوع الدعوى على وجه الكراء تنتفي معه واقعة احتلاله له بدون سند ، ويكون الحكم المطعون فيه مجانباً للصواب فيما قضى به ويتعين الغاء والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

بناء على قرار محكمة النقض الصادر تحت رقم 397/2 و المؤرخ في 26/5/2022 في الملف التجاري 621/3/2/2020.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.