

**Preuve de la sous-location : Le
juge du fond peut écarter un
constat d'huissier qui ne précise
pas la nature juridique de
l'occupation du tiers (Cass. com.
2021)**

Identification			
Ref 44170	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 635/2
Date de décision 20211202	N° de dossier 2020/2/3/604	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Sous-location non autorisée, Rejet, Preuve, Force probante, Constat d'huissier, Congé, Charge de la preuve, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté qu'un procès-verbal de constat d'un commissaire de justice ne précisait pas la nature juridique de la relation entre le preneur et le tiers occupant le local commercial, et qu'il n'était corroboré par aucun autre élément tel qu'un contrat écrit ou des quittances de loyer, la cour d'appel, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation de la valeur et de la portée des éléments de preuve, en a exactement déduit que la preuve de la sous-location n'était pas rapportée.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/635، المؤرخ في 2021/12/02، ملف تجاري عدد 2020/2/3/604

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/02/13 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ العوني (إ). الرامي إلى نقض القرار رقم 4311 الصادر بتاريخ 2019/10/03 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2019/8206/3192.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2020/10/07 من طرف المطلوب بواسطة نائبه الأستاذ خالد (ص.) والرامية الى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/11/16.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/12/02.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوب مصطفى (ك.) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري من الطالب عبد القادر (إ.) المحل التجاري الكائن (...) ، وأنه توصل منه بتاريخ 2013/05/30 بإنذار في إطار ظهير 24 ماي 1955 مبني على سبب تولية الكراء للغير ، وأنه باشر دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه والتمس لذلك الحكم ببطالان الإنذار لعدم جدية السبب وحفظ حقه في المطالبة بالتعويض وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مقابل أكد من خلالهما جدية السبب وتولية الكراء للمسمى محمد (ب.) والتمس رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل الحكم بإفراغ المدعي من المحل التجاري المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية ، فصدر الحكم القاضي ببطالان الإنذار ورفض الطلب المقابل ، استأنفه المحكوم عليه وبعد إجراء البحث والتعقيب أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها عدد 714 ، طعن فيه المدعي بالنقض ، فنقضته محكمة النقض بموجب قرارها عدد 2/57 المؤرخ في 2019/02/07 ملف تجاري عدد 2017/2/3/193 لعل " أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت أن التولية غير ثابتة في النازلة استنادا إلى كون السجل التجاري لمحل النزاع لا زال باسم المكترى الأصلي مصطفى (ك.) وكذلك وثائق أداء الضريبة والفرق بين السومة الحقيقية لمحل النزاع المقدرة في 1.000 درهم ويكون المبلغ الذي يؤديه معتمر المحل للمكترى الذي هو 5.000 درهم لا يمكن ان يستنتج منه الكراء من الباطن ، مستبعدة محاضر المعاينة المستدل بها من طرف المكري وشهادة الشاهدين اللذين استمعت اليهما خلال جلسة البحث دون ان تناقش مضمون المحاضر المدلى بها وتبرر بمقبول سبب استبعادها ودون التحقق مما ورد بها مما يجعل قرارها ناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه...." وبعد الإحالة وادلاء طرفي الدعوى بمستنتاجاتهما بعد النقض ، صدر القرار القاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على المحكمة في وسيلته الفريدة بفرعيها عدم ارتكاز قرارها على أساس قانوني وانعدام التعليل وخرق القانون وحقوق الدفاع بدعوى أنها علته بكون المفوض القضائي يدخل في اختصاصه إجراء المعاينات المجردة دون إجراءات الاستجواب أو الاستماع إلى الأطراف ، ورتبت عن ذلك استبعاد محضر الاستجواب المستدل به من طرف الطاعن للعلة المذكورة ولعلة أخرى مفادها أنه يتناقض مع ما ورد بمحضر المعاينة المنجز من طرف المطلوب ، والحال أن المادة 15 من القانون رقم 3/81 وجدت تفسيرها في الاجتهاد القضائي المتواتر الذي جعل محضر الاستجواب الذي ينجزه المفوض القضائي وسيلة إثبات ناجعة لفض النزاعات واثبات الحقوق فضلا عن أن قرار محكمة النقض الصادر في هذه النازلة أكد قانونية استدلال الطاعن بمحاضر المعاينة والاستجواب ، وأن القول بوجود تناقض بين محضر الطاعن ومحضر المطلوب الذي انكر فيه هذا الأخير التولية يعتبر تعليلا فاسدا يوازي انعدامه ، كما تمسك الطاعن بشهادة الشاهد أحمد (خ.) الذي أكد وجود علاقة كرائية بين المكترى والمسمى (ب.) مقابل وجيبة كرائية قدرها 4.000 درهم وهي الشهادة التي أشار إليها قرار محكمة النقض السابق إلا أن محكمة الإحالة استبعدتها واعتمدت إنكار المطلوب وجود تولية

الكراء للغير الذي لم يكن معززا بأي دليل ، فأتى قرارها على هذا النحو خارقا لحقوق الدفاع وغير مرتكز على أساس قانوني ومتسما بفساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تعتمد التعليل المنتقد الذي مفاده ان المفوض القضائي لا يدخل في اختصاصه انجاز محاضر المعاينة والاستجواب وأن هناك تناقض بين المحضر المؤرخ في 2013/04/25 و المؤرخ في 2013/05/09 فحسب ، وإنما اعتمدت بجانبه تعليلا آخر جاء فيه " أن المحضر المؤرخ في 2013/04/25 موضوع المناقشة لم يبين بوضوح طبيعة العلاقة بين شاهد المحضر والمستأنف عليه (المطلوب) هل تتعلق بكراء من الباطن أم كراء أصل تجاري أم بالتسيير الحر كما ان هذا المحضر يخلو من أي وثيقة تؤكد صحة تصريح المستجوب أو على الأقل الإدلاء بوصل كراء ، وفي غياب عقد كراء كتابي ووصلات كرائية فإن استدلال المستأنف (الطاعن) بمحاضر المعاينة والاستجواب المدلى بها لإثبات التولية غير فاعلة في النزاع . " وهو تعليل غير منتقد ناقشت من خلاله المحكمة محضر المعاينة المستدل به من طرف الطاعن واستبعدته للأسباب المذكورة والتي لم تكن موضوع انتقاد فأتى قرارها مرتكزا على أساس وغير خارق لحقوق الدفاع وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.