

Recours en rétractation : le dol justifiant la rétractation doit avoir été commis au cours de l'instance ayant abouti à la décision attaquée (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71465	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1128
Date de décision 20190314	N° de dossier 2018/8232/3513	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Rétractation, Procédure Civile		Mots clés Voies de recours extraordinaires, Vente aux enchères, Rejet du recours, Recours en rétractation, Procédure civile, Faux, Eviction, Dol, Conditions de recevabilité, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 402 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en rétractation contre un arrêt confirmant l'expulsion de locataires commerciaux pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur le périmètre du moyen tiré du dol. Les demandeurs au recours soutenaient que le titre de propriété de l'adjudicataire, fondé sur une vente aux enchères prétendument entachée de faux et de manœuvres frauduleuses ayant fait l'objet d'une plainte pénale, constituait un dol justifiant la rétractation de l'arrêt d'expulsion. La cour écarte ce moyen en rappelant que les cas d'ouverture du recours en rétractation, prévus à l'article 402 du code de procédure civile, sont d'interprétation stricte. Elle retient que le dol visé par ce texte est celui qui intervient au cours de l'instruction de l'instance ayant abouti à la décision attaquée, et non celui qui affecterait la validité d'un acte antérieur tel que le procès-verbal d'adjudication du bien immobilier. Dès lors, les allégations de fraude relatives à la vente aux enchères sont étrangères au litige portant sur le défaut de paiement des loyers, lequel a été définitivement tranché par l'arrêt querellé. En conséquence, le recours en rétractation est rejeté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بتاريخ 02/07/2018 تقدم ورثة الحاج أحمد (م.) بواسطة نائبهم بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي ومبلغ الغرامة بمقتضاه يطعنون بإعادة النظر ضد القرار الاستئنافي رقم 554 الصادر بتاريخ 31/01/2018 في الملف عدد 5258/8206/2017 القاضي بتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنين الصائر.

حيث إن الطعن قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار الاستئنافي انه بتاريخ 12/05/2017 تقدم المدعي عبد السلام (هـ) بمقال عرض فيه أنه يملك العقار ذي الرسم العقاري عدد C/1136 بعد أن اشتراه من المزداد العلني عن طريق المحكمة حسب الثابت من خلال محضر إرساء المزداد العلني ملف التنفيذ عدد 562/07 ، وأن المدعى عليهم يكترون منه المحل التجاري الكائن بنفس العنوان ، بسومة كرائية قدرها 1000.00 درهم ، وأنهم أصبحوا يرفضون أداء الواجبات الكرائية رغم جميع المطالب الحبية مما دفعه إلى بعث إنذار من أجل الأداء والإفراغ، لذلك يلتمس الحكم بأداء المدعى عليهم لفائدته مبلغ 99000 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من 30/01/2008 تاريخ إرساء المزداد العلني إلى غاية 1/3/2016 ، وبإفراغهم من المحل التجاري الكائن بالرقم [العنوان] الدار البيضاء ومن يقوم مقامهم وبإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع، وحفظ حقه في التقدم بواجبات الكراء اللاحقة لهذا الطلب، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وبعد انتهاء الإجراءات صدر الحكم القاضي بالأداء والإفراغ. وتم استئنافه من طرف المدعى عليهم وبعد تبادل المذكرات صدر القرار الاستئنافي بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار موضوع الطعن بإعادة النظر.

وحيث أسس الطالبون طعنهم بإعادة النظر بمقتضى مذكرة بيان أسباب الطعن بإعادة النظر ورد فيها أنه من أسباب طلب إعادة النظر التزوير والتدليس طبقا للمادة 404 من ق م م ، وأنه إذا كانت هناك أفعال إجرامية قد تبث وجودها من طرف محكمة زجرية فإن تاريخ سريان أجل الطعن بإعادة النظر لا يسري إلا ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم الصادر عن المحكمة الزجرية مكتسبا لقوة الشيء المقضي به". وإن نتيجة القرار الذي سيصدر بناء على طلب إعادة النظر ستأثر نتائجه لا محالة بنتيجة الحكم الزجري، لذلك سنتطرق بإيجاز للتزوير والتدليس والمغالطات التي تخللت إجراءات الحكم الابتدائي القاضي ببيع العقار ذي الرسم عدد 1136/س الذي يتضمن المحل التجاري موضوع الحكم بالإفراغ و موضوع طلب إعادة النظر. ذلك ان العارضون ورثة المرحوم أحمد (م.) بتاريخ 08/11/2018 تقدموا بشكاية مباشرة مدعمة بوثائق ومحضر الضابطة القضائية إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء وأرفقوها ببلاغ وزارة العدل والحريات حول آفة الإستيلاء على عقارات الغير، فتح لها ملف عدد 173/2902/2018 وتم إدراجها لجلسة 28/11/2018، وتمت متابعة المشتكى بهم الذين استعملوا التزوير في أوراق رسمية لتضليل العدالة بمقتضى الفصول 351 و354 و356 من القانون الجنائي.

كما تقدموا بطلب إيقاف تنفيذ القرار الاستئنافي موضوع طلب إعادة النظر، وبنوا طلبهم على وجود صعوبة قانونية راهنة تقدم العارضون في شأنها بشكاية للمحكمة الابتدائية الزجرية تتعلق بالتزوير والتدليس والأفعال الجرمية التي تخللت الحكم الابتدائي رقم

14305 الصادر بتاريخ 09/10/1999 في الملف عدد 5269/99 الذي على إثره تم بيع العقار ذي الرسم عدد 1136/س بالمزاد العلني للمطلوب في إعادة النظر، وهو الحكم الباطل بقوة القانون لخرقه عدة فصول جنائية إذ بيع من طرف مالكين وهميين لا وجود لهم في أرض الواقع للإستحواذ على ثمن بيعه بالمزاد العلني، غير أنه منذ بيعه ووضع ثمنه بكتابة الضبط لم يجرؤ أحد على سحبه ونأى الجميع بنفسه بما فيهم محامي المشتكى بهم الذي كان ينوب عنهم عندما ارتاب في أمر من كان يدعي أنه الممثل القانوني لشركة (ل. ب.) ويتوصل بالاستدعاءات ويضع طابع الشركة على شواهد التسليم والذي استمع إلى تصريحاته من طرف رجال الضابطة القضائية، فاعترف بأنه ليس ممثلاً قانوني للشركة المذكورة ولا يعرف وجودها وأين تقع. وقد تبين لرجال الضابطة القضائية بأن الاسم الذي يحمله طابع شركة (ل. ب.) المزور يختلف عن اسمها الحقيقي المضمن بالسجل التجاري. وقد صدر بتاريخ 14 فبراير 2017 عن وزارة العدل والحريات بلاغ يتعلق بأفة الإستيلاء على عقارات الغير. و من جملة التدابير التي أقرتها اللجنة : "دعوى النيابة العامة إلى تتبع الأبحاث الجارية بشأن قضايا الإستيلاء على عقارات الغير بالحزم والصرامة اللازمين...". لذلك يلتمسون إصدار قرار بارجاء البت في طلب إعادة النظر إلى أن تبت المحكمة الجزرية في موضوع الشكاية المقدمة لها من طرف العارضين. وأرفقوا المذكرة بالوثائق التالية: نسخة من الشكاية المباشرة مرفقة بوثائقها - نسخة من طلب صعوبة تنفيذ القرار المطلوب إعادة النظر فيه - صورة من بلاغ وزارة العدل والحريات.

وأجاب المطلوب بجلسة 17/01/2019 بواسطة نائبه إن الطريقة التي قدم بها الطالبون هذا الطعن الاستثنائي الذي صنفه المشرع من الطعون الغير العادية هو أن صحيفة الطعن ما هي إلا عبارة عن وقائع للنازلة خلال المرحلة الاستثنائية ومناقشة الفصل 50 من ق م م المتعلق بتعليل الأحكام وكأن الطعن هو موجه لمحكمة النقض وليس محكمة الاستئناف. وللإشارة فإن الطالبين تقدموا بالطعن بالنقض ضد القرارات الاستثنائية القضائية الإفرغ موضوع الطعن الحالي . وما يمكن أن يستشف من خلال الطريقة التي قدم بها الطعن الحالي هو أن الطالبين لا يتوفرون على أي أسس وجيهة ومعللة من الأسباب التي نص عليها المشرع من خلال الفصل 402 من ق.م. م. وان الواضح من خلال الفقرة الثانية من الفصل 402 المؤسس عليها الطعن الحالي ، يلاحظ أنها تنص على ما يلي : " إذا وقع تدليس أثناء تحقيق الدعوى ". بمعنى خلال تحقيق الدعوى المتعلقة بالقرار الاستثنائي موضوع الطعن الحالي وقع تدليس . أما الرواية التي يستند عليها الطالبين فهي تعود لسنوات أي قبل أن يعمل العارض على شراء العقار بالمزاد العلني عن طريق المحكمة الابتدائية ولعل محضر الضابطة القضائية المستدل به من قبل الطالبين ضمن المرفقات المتعلقة بالمسطرة يوضح بأن هذه الرواية المنسوجة بطريقة فنية تهدف إلى النيل من حجية القرارات الاستثنائية الصادرة عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء موضوع الطعن الحالي. وغني عن البيان ولا يخفى على المحكمة أن الطالبين لجأوا إلى الادعاء المباشر لما تبين لهم أن الشكاية السابقة المتعلقة بالمحضر المستدل به لم تكن محل أي متابعة وكان مالها الحفظ لانعدام الإثبات ، واعتبارا لكون الادعاء المباشر هو حق مخول لكل من أراد أن يتقدم بشكاية مباشرة امام المحكمة دون المرور بالنيابة العامة فإن الطالبين اختاروا هذه الوسيلة لانجح لاعتبارها الوسيلة الأساسية للتقدم بطلب إعادة النظر. وأنه خلافا لهذا فإن الشكاية المباشرة تتعلق بأفعال ومزاعم مرت عليه أكثر من 14 سنة لا تتعلق بالعارض وليس طرفا فيها وغير مستدعي لها وما هو إلا مشتري للعقار عن طريق المحكمة وبالتالي لا يمكن أن يتحمل عبء هذه المناوشات والروايات المنسوجة قصد الاضرار بمصالحه . ويتعين الإشارة إلى أن هذه الشكاية الكيدية هي نفسها كانت موضوع شكاية عادية أمام السيد وكيل الملك وبعد البحث والتدقيق والدراسة صدر في شأنها قرار بالحفظ . كما أن ما سمي بالشكاية المباشرة المؤسس عليها الطعن الحالي صدر في شأنها حكم بتاريخ 05/12/2018 في الملف عدد 173/2902/2018 قضى بعدم الاختصاص للنظر في الشكاية المباشرة. فالعارض سبق أن تقدم بطلب طرد محتل في مواجهة الطالبين ورفضت المحكمة الطلب ابتدائيا واستئنافيا ومنحهم صفة المكترين . وتأسيسا على هذا فإن العارض بوصفه مالكا للعقار وجه إنذار إلى الطالب من أجل الحصول على الأكرية لكنهم لم يبادروا إلى الأداء داخل الأجل القانوني فثبت في حقهم التماطل ورتبت المحكمة الآثار القانونية وهي الإفرغ . وترتبا على هذه المعطيات يتضح أن كل هذه الروايات لا تمت بأية صلة الى الشروط المنصوص عليها بالفصل 402 من ق.م. م. ولا تشكل سببا وجيها لإعادة النظر . ويحسن التوضيح في هذا السياق أن الطالبين سبق أن تقدموا بطلب إعادة النظر في نفس النازلة موضوع الملف عدد 4260/8232/2018 المستشارة المقررة خديجة وراق صدر في شأنه قرار 6322 بتاريخ 26/12/2018 قضى برفض الطلب. كما تقدم الطالبين بطلب رام الى إثارة الصعوبة في التنفيذ في إطار الملفات عدد 5772-5773-5774/8110/2018 أمام السيد الرئيس الأول لدى محكمة الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء. وتأسيسا على هذه المرتكزات يتضح بأن الطلب الحالي لا يمكن وصفه بعديم الأساس القانوني بل يفتقر إلى الجدية . لهذه الأسباب يلتمس الحكم برفض الطلب . وارفق مقاله بشهادة الملكية ، نسخة من الأمر الاستعجالي عدد 3348 ، نسخة تنفيذية من القرار الاستئنائي ، نسخة من قرار الحفظ، نسخة من الشهادات الحفظ .

وعقب الطالبون بجلسة 13/12/2018 أنهم تقدموا للمحكمة بطلب إعادة النظر في القرار القاضي بافراغهم من المحلات التجارية التي اكتروها من شركة (ل. ب.) التي توفي ممثلها القانوني "وليام (و.)" وتوقف نشاطها وبقي اسمها في السجل التجاري للمحكمة التجارية بالدار البيضاء الى هذا اليوم، كما بقي اسمها كمالكة هي وشركاؤها : فرانسوا (ك.) و ميشال (ا.) مسجلين في المحافظة العقارية كمالين بنسبة 85% في الرسم العقاري عدد 1136/س الذي اشتراه المطلوب عن طريق البيع بالمزاد العلني بناء على حكم باطل بطلانا مطلقا بقوة القانون. وأن الدفع بكون التزوير وقع منذ 14 سنة ولا يمكن الاحتجاج به تجاه المطلوب قد يستفاد منه بكون جريمة التزوير المقررة قد طالها التقادم الجنائي. للرد على هذا الدفع نورد ما جاء في كتاب شرح القانون الجنائي المغربي للدكتور عبد الواحد (ع.) الأستاذ بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء في الصفحات من 269 الى 274 في مبحث تصنيف الجرائم الى جرائم فورية وجرائم مستمرة في الزمان. وادلى المطلوب بأشهاد بالحفظ بشأن الشكاية في ملف الصعوبة المعروض حاليا على السيد الرئيس الأول، اشهاد لا علاقة له بأطراف النزاع المعروض حاليا سواء على المحكمة الجزرية أو على محكمة الاستئناف التجارية ، فالشكاية الراجعة حاليا أمام المحكمة الجزرية تقدم بها المشتكون ورثة الحاج أحمد (م.) وهم خديجة (ش.) وعبد الكريم وحسن وإبراهيم وعبد اللطيف وفاطمة وحبيبة ضد المشتكى بهم: محمد (م.) وعبد الحق (مر.) وخديجة (مري.) ولطيفة (ا.) وليلى (ب.) وسعيد (س.). في حين أن شهادة الحفظ المدلى بها نجدها تتضمن أسماء غير أسماء المشتكين وغير أسماء المشتكى بهم، فالشكاية التي يعينها الاشهاد بالحفظ مقدمة من طرف مصطفى (ت.) وحسن (تر.) ضد الاستاذ محمد (ك.) وليس ضد المشتكى بهم المشار إلى أسمائهم اعلام . ويتبين للمحكمة بان اشهاد الحفظ المدلى به من الطرف الآخر هو بعيد عن موضوع اطراف هذه النزاع، وان المؤكد أنه لم يسبق تقديم أي شكاية تتعلق بجريمة التزوير واستعماله ضد مرتكبيه الذين ظلوا المحكمة مصدرة الحكم الذي قضى ببيع عقار الغير بارتكاب الاخلالات التالية: خلق أشخاص وهميين بادعاء تواجدهم في المغرب واختلقوا عنوانا جعلوه عنوانهم ووقعوا على شواهد التسليم باسمهم وبطابع شركتهم وتوصلوا إلى بيع عقارهم بالرغم من وفاة بعضهم وتواجد البعض الآخر خارج المغرب في بريطانيا، وقد ادلينا بشهادة وفاة الممثل القانوني لشركة (ل. ب.) السيد وليام مسلمة من القنصلية البريطانية بالمغرب تشهد بوفاته منذ عقود. و مرت مسطرة تسجيل العقار في المحافظة باسم الراسي عليه المزداد بمرحلتين: الأولى: رفض فيها السيد المحافظ تسجيل محضر ارساء المزداد العلني في اسم المطلوب في الصعوبة عبد السلام (ه.) وادخال مشتراه في الرسم العقاري عدد 1136/س للغموض الذي يكتسي محضر الارساء، لأنه تضمن اسم لطيفة (ا.) ومن معها بصفتهم الطرف المدعي وتضمن عبارة كلثوم (بن.) ومن معها بصفتهم مدعى عليهم، فهاتان العبارتان هما اللتان كانتا تسجل في جميع الاستدعاءات خلال المراحل التي مرت بها دعوى بيع العقار بالمزاد العلني، بحيث يتم تحاشي ذكر اسماء المدعين واحدا واحدا واسماء المدعى عليهم واحدا واحدا، وقد احتج من له مصلحة في هذه الدعوى فأجابته المحافظ بما يلي: "... يشرفني ان اخبركم سيدي وأوضح لكم ان المحضر المذكور اعلاه هو مصحوب بمحضر استداركي بتاريخ 28/04/2008 يبين ويعين أسماء طالبي التنفيذ واسماء المنفذ عليهم واحدا واحدا، وبذلك يكون قد استدرك الاغفال الوارد بالمحضر". غير انه بالرجوع إلى المحضر الاستداركي نجد من ضمن طالبي التنفيذ: وليام (و.) - أكستين (م.) - فرانسوا (ك.) - وشركة (ل. ب.). بالرغم من أن بعضهم توفي وبعضهم يوجد خارج المغرب كما نجده لا يتضمن اسم أحد المنفذ عليهم المسجل اسمه كمدعى عليه في ديباجة الحكم وهي المسماة خناتة (بني.) الوارد اسمها في الدرجة الرابعة في الترتيب. لأجله يلتمس الطالبون إصدار قرار بإرجاء البت في طلب إعادة النظر الى حين البت في موضوع الشكاية المباشرة الراجعة حاليا أمام القضاء الجزري. وأرفقوا مذكرتهم بصورة المحضر الاستداركي - اجوبة السيد المحافظ على الأملاك العقارية - صورة شهادة التسليم بتبليغ الحكم الى خناتة (بني.) - صورة الحكم الابتدائي المتضمن لاسم خناتة (بني.) كمدعى عليها في الرتبة الرابعة من الديباجة - صورة من محضر الاستماع الى المسمى عبد السلام (د.) من طرف رجال الضابطة القضائية - صورة اشهاد بالحفظ تتعلق بالمشتكى به السيد محمد (ك.) وليس بالمشتكى بهم في الشكاية المباشرة.

بناء على اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 14/03/2019 .

حيث أسس الطاعنون التماسهم بإعادة النظر ضد القرار الاستئنافي عدد 554 أنهم تقدموا بشكاية للمحكمة الزجرية من أجل التدليس والتزوير الذي وقعوا ضحيته وأن التزوير والتدليس والمغالطات طالت إجراءات الحكم الابتدائي القاضي ببيع العقار ذي الرسم العقاري عدد 1136/س الذي يتضمن المحل التجاري موضوع الحكم بالإفراغ وموضوع طلب إعادة النظر.

وحيث إن المشرع المغربي حدد حالات الطعن بإعادة النظر في المادة 402 من ق م م على سبيل الحصر لا يجوز التوسع فيها ولا القياس عليها وذلك على اعتبار أن الطعن بإعادة النظر يعد من الطعون الاستثنائية وأنه جعل التدليس الذي ينهض سببا مبررا للطعن طبقا للمادة 402 من ق م م هو الذي يقع أثناء تحقيق الدعوى وأنه في نازلة الحال فإن التزوير والتدليس والمغالطات المشار إليها بالشكاية المقدمة من الطالبين تتعلق بالإخلالات والتزوير الذي طالت عملية بيع العقار بالمزاد العلني وعدم أحقية بيعه لكونه مملوك لأطراف آخرين وأن المطلوب الذي اشترى العقار بالمزاد العلني الذي يتواجد به المحل موضوع الإفراغ المكترى من طرف الطاعنين يعتبر بيعا غير صحيح وباطلا ويدخل في إطار الاستيلاء على عقارات الغير لا يدخل ضمن أسباب الطعن بإعادة النظر ولا علاقة لها بموضوع النزاع الذي يتعلق بعدم أداء الواجبات الكرائية التي تم الحسم فيها بالقرار الاستئنافي موضوع إعادة النظر مما تبقى معه أسباب الطعن عملا بنقص المادة 402 من ق م م غير متوافرة ويتعين لذلك الحكم برفض الطلب.

وحيث يتعين تغريم الطاعنون لفائدة الخزينة في حدود 1000 درهم وإرجاع الباقي لووضعها.

وحيث يتعين تحميل الطالبون الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الجوهر: يرفضه مع مصادرة الغرامة لفائدة الخزينة العامة في حدود مبلغ 1000 درهم و بإرجاع الباقي لووضعها.