

Recours en rétractation : le dol justifiant la rétractation doit avoir été commis au cours de l'instruction de l'affaire et non se rapporter à des faits antérieurs au litige (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71464	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1127
Date de décision 20190314	N° de dossier 2018/8232/3512	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Rétractation, Procédure Civile		Mots clés Vente aux enchères antérieure, Rejet du recours, Recours en rétractation, Procédure civile, Interprétation stricte des cas d'ouverture, Fraude durant l'instruction de l'affaire, Expulsion pour non-paiement, Dol, Conditions d'ouverture, 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

Saisi d'un recours en rétractation contre un arrêt confirmant l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement des loyers, l'appelant invoquait l'existence d'un dol et d'un faux ayant vicié l'acquisition du titre de propriété du bailleur lors d'une vente aux enchères antérieure. La cour d'appel de commerce rappelle 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 justifiant la rétractation doit être survenu au cours de l'instruction de l'instance ayant donné lieu à la décision attaquée. Dès lors, les manœuvres frauduleuses alléguées, relatives à la procédure de vente judiciaire de l'immeuble et donc étrangères au litige locatif portant sur le non-paiement des loyers, ne sauraient constituer un motif de rétractation. Le recours est par conséquent rejeté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بتاريخ 02/07/2018 تقدم ورثة الحاج احمد (م.) بواسطة نائبهم بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي ومبلغ الغرامة بمقتضاه يطعنون بإعادة النظر ضد القرار الاستئنافي رقم 553 الصادر بتاريخ 31/01/2018 في الملف عدد 5257/8206/2017 القاضي بتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنين الصائر.

حيث إن الطاعن 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 562/07 ، وأن المدعى عليهم يكترون منه المحل التجاري الكائن بنفس العنوان ، بسومة كرائية قدرها 800 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 لفائده مبلغ 79200 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 برقم [العنوان] الدار البيضاء ومن يقوم مقامهم وبإذنتهم 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 بالنفاد المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية 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 على السبب المضمن بمذكرة بيان أسباب الطعن الذي ورد فيها أنه سبق لهم أن تقدموا بطلب إعادة النظر وسجلوا في الصفحة السادسة على أنهم سيدلون للمحكمة قبل البت في إعادة النظر في القضية بمذكرة تتضمن أوجه الطعن بإعادة النظر وبجميع الوثائق والحجج وبنسخة من شكاية مقدمة للمحكمة الابتدائية الجزرية من أجل التدليس والتزوير الذي وقع ضحيته الورثة العارضون واستدلوا بمقتضيات الفصل 404 من قانون المسطرة المدنية. و إن نتيجة القرار الذي سيصدر بناء على طلب إعادة النظر ستأثر نتائجها لا محالة بنتيجة الحكم الجزري، لذلك سننظر 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 العارضين بتاريخ 08/11/2018 تقدموا بشكاية مباشرة مدعمة بوثائق ومحضر الضابطة القضائية إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية الجزرية 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 الجزرية 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..."

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. ولإشارة فإن الطالبين تقدموا بالطعن بالنقض ضد القرارات الاستثنائية القاضية بالإفراغ 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 الإفراغ . 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 عديم الأساس القانوني. لهذه الأسباب يلتمس الحكم برفض الطلب .

وارفق مقاله بشهادة الملكية ، نسخة من الأمر الاستعجالي عدد 3348 ، نسخة تنفيذية من القرار الاستثنائي ، 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 كمالكين 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 المقترفة 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 احمد (م.) وهم خديجة (ش.) وعبد الكريم وحسن و ابراهيم وعبد اللطيف وفاطمة وحبيبة ضد المشتكى بهم: محمد (م.) وعبد الحق (م.) وخديجة (م.) ولطيفة (ا.) و ليلي (ب.) وسعيد (س.)، في حين أن شهادة الحفظ المدلى بها نجدها تتضمن اسماء غير اسماء المشتكين وغير اسماء المشتكى بهم، فالشكاية التي يعينها الاشهاد بالحفظ مقدمة من طرف مصطفى (ت.) وحسن (ت.) ضد الاستاذ محمد (ك.) وليس ضد المشتكى بهم المشار إلى أسمائهم اعلاه . ويتبين للمحكمة بان اشهاد الحفظ المدلى به من الطرف الآخر هو بعيد عن موضوع اطراف هذه النازلة، وان المؤكد أنه لم يسبق تقديم أي شكاية تتعلق بجريمة التزوير واستعماله ضد مرتكبيه الذين ظللوا 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 المزاد بمرحلتين: الأولى: رفض فيها السيد المحافظ تسجيل محضر ارساء المزاد 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 بنت محمد (ب.) 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 وأحدا واحدا، وقد احتج من له مصلحة في هذه الدعوى فأجابه المحافظ بما يلي: "... يشرفني ان اخبركم سيدي وأوضح لكم ان المحضر المذكور اعلاه هو مصحوب بمحضر استداركي بتاريخ 28/04/2008 يبين ويعين اسماء 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.) - ميشال (ا.) - 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 بنت امحمد (ب.) 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 بنت محمد (ب.) - صورة الحكم الابتدائي المتضمن لاسم خناتة بنت محمد (ب.) كمدعى عليها في الرتبة الرابعة من الديباجة - صورة من محضر الاستماع الى المسمى عبد السلام (ب.) 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 المشار إليها أعلاه هو الذي يقع أثناء تحقيق الدعوى وأنه في نازلة الحال فإن التزوير والتدليس والخروقات 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 والذي يتواجد به المحل موضوع الإفراغ المكترى من طرف الطاعنين بيع غير صحيح وباطل 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 بنص المادة 402 من ق م م غير متوافرة ويتعين بذلك الحكم برفض الطلب.

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

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 لوأضعها.