

# Recours en rétractation : un titre de propriété accessible au public ne constitue pas un document retenu par l'adversaire justifiant la rétractation du jugement (CA. com. Casablanca 2021)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67666	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4862
<b>Date de décision</b> 20211013	<b>N° de dossier</b> 2021/8232/1308	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Rétractation, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Usufruitier, Titre de propriété, Rétenion de document, Rejet du recours, Recours en rétractation, Qualité pour agir, Publicité foncière, Négligence du demandeur, Document décisif, Conditions de la rétractation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un recours en rétractation fondé sur la découverte d'un titre de propriété prétendument dissimulé par la partie adverse, la cour d'appel de commerce devait se prononcer sur la qualité pour agir en éviction pour usage personnel de la seule usufruitière d'un local commercial. Le preneur évincé soutenait que la bailleresse, n'étant que titulaire de l'usufruit, n'avait pas qualité pour agir seule sans l'intervention de la nue-propriétaire. La cour rappelle que l'ouverture du recours en rétractation, au visa de l'article 402 du code de procédure civile, suppose la preuve d'une rétention active du document par le cocontractant et l'impossibilité absolue pour le demandeur de l'obtenir durant l'instance. Faute pour le preneur de rapporter cette double preuve, son inaction procédurale antérieure est assimilée à un défaut de diligence. La cour retient au surplus que l'usufruitière, en sa qualité de bailleresse partie au contrat de bail, a pleinement qualité pour délivrer congé et agir en éviction pour usage personnel, sans qu'il soit nécessaire de mettre en cause la nue-propriétaire, surtout lorsque cette dernière a expressément ratifié l'acte. Le recours en rétractation est par conséquent rejeté.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على طلب إعادة النظر المقدم من طرف أحمد (ز.) بواسطة دفاعه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/3/2021 ضد القرار عدد 2644 الصادر بتاريخ 27/10/2020 ملف رقم 1985/8206/2019 والذي قضى سبق البت في الاستئناف بالقبول وفي الموضوع باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المقابل والحكم من جديد بقبوله شكلا وبأداء المستأنف عليها نعيمة (ع.) لفائدة المستأنف مبلغ 117000 درهم وتأيبده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

في الشكل :

حيث قدم الطلب مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المستأنف عليها تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/02/2018 تعرض من خلاله أنها ترغب في استرجاع محلها التجاري لاستغلاله شخصيا فوجهت للمستأنف بصفته مكثري إنذارا من أجل الإفراغ والتمست الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغه مع النفاذ المعجل.

وبناء على المذكرة الجوابية مع المقال المضاد المؤدى عنه بتاريخ 02/04/2018 المقدمة من طرف المستأنف يلتبس من خلاله بعدم قبول الدعوى شكلا وفي الموضوع الحكم برفض طلب الإفراغ لانعدام الإثبات لأن الغاية هي المضاربة العقارية ، وفي المقال المقابل الحكم لفائدته بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم وإجراء خبرة وحفظ الحق في تحديد المطالب النهائية بعد إنجاز الخبرة مع النفاذ المعجل. وبعد تبادل المذكرات صدر الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة عهد بما للخبير ينبوع بناني و بعد تبادل الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف .

استأنفه الطاعن فصدر القرار الاستئنافي محل الطعن بإعادة النظر الذي أسسه كما يلي :

السبب الأول، ان المطلوبة الأولى السيدة نعيمة (ع.) في إعادة خلال جميع المساطر الراجعة بين الطرفين أخفت شهادة ملكية العقار موضوع النزاع والتي توضح جليا بأن حق الرقبة مملوك للسيدة أمينة (ب.) واحتكرت شهادة الملكية، وقامت برفع الدعوى بصفقتها دون إدخال مالكة حق الرقبة السيدة أمينة (ب.) والمطلوب في إعادة النظر ساير مجريات الدعوى دون علم طالب الطعن بإعادة النظر، وتم الحكم لفائدتها ولم تظهر هذه الوثائق الحاسمة متعمدة تدليس المحكمة وإخفاء الحقيقة والواقع عنها، وأكثر من ذلك استمرت في التقاضي أمام المحكمة بسوء نية، ومباشرة إجراءات التنفيذ دون إدخال مالكة حق الرقبة السيدة أمينة (ب.)، كما ان المطلوبة الأولى في إعادة النظر على علم بأن العقار موضوع الإفراغ في ملك المسمأة أمينة (ب.) والمسمأة نعيمة (ع.) حسب شهادة الملكية.

السبب الثاني، ان السيدة نعيمة (ع.) موجهة الإنذار للعارض بالرغم من علمها اليقيني بأن لا صفة لها في توجيه الإنذار المؤسسة عليه دعواها المؤدية إلى صدور القرار المطعون فيه دون إدخال شريكها في العقار ومالكة حق الرقبة مما يجعلها منعدمة الصفة في إقامة أي دعوى في مواجهة العارض من دون إدخال شريكها في العقار موضوع الإفراغ، وبالتالي أصبحت ممارسة لعملية التدليس اتجاه المحكمة بالتستر وراء إنذار غير منتج على شريكها في العقار موضوع الإفراغ، وهذا ما يدعو إلى وجوب إعادة النظر في القرار المطعون فيه والتصريح تبعا لذلك بالاستجابة لأقصى ما ورد في هذا المقال.

والتمس قبول الطلب والقول بارتكازه على أساس والحكم من جديد بإلغاء الحكمين التمهيدي والبات في الموضوع وبعد التصدي بالحكم بعدم قبول الدعوى وجعل الصائر على عاتق المطلوبين في إعادة النظر. وأرفق المقال بالقرار الاستثنائي عدد 2644/20 بتاريخ 27/10/2020 ملف عدد 1985/8206/2019، شهادة الملكية، صورة من إعلام بالإفراغ ووصل أداء الوديعة.

بناء على جواب دفاع المطلوب ضدها السيدة أمينة (ب.) بجلسة 15/9/2021 أنه يستفاد من شهادة الملكية العقارية أن المطلوب في الدعوى السيدة أمينة (ب.) تملك نسبة 1/1 من حق الرقبة في حين أن المسمأة نعيمة (ع.) التي تعد والدتها تملك بنسبة 1/1 من حق الانتفاع وان الأصل أن ملكية العقار كان في اسم نعيمة (ع.) وأنها قامت بتفويت العقار لابنتها مع الاحتفاظ بحق الانتفاع وأن إخفاء الوثائق المتحدث عنها لا أساس لها من الصحة كما أن سوء النية المتحدث عنه لا موجب لذكره أو التحدث عنه لكون الإجراءات كانت دائما سليمة ومن حق المسمأة نعيمة (ع.) المدعية الأصلية في تقديم دعوى الإفراغ للاحتياج مادامت تملك حق الانتفاع بأكمله ومفهوم قانونا أن حق الانتفاع يعطي الصلاحية لصاحبه بالقيام بجميع التصرفات القانونية إلى غاية وفاته حيث ينتقل العقار برمته إلى العارضة وأن تقديم هذه الدعوى ما هو إلا محاولة للوصول إلى حق عن طريق باطل خاصة وأن المطلوبة في الدعوى لم تمنع قط في الإجراءات التي قامت بها مالكة حق الانتفاع التي هي والدتها علما بأنها أجازت أو تجيز وتوافق على جميع الإجراءات التي اتخذتها والدتها نعيمة (ع.) ويتعين والحالة هذه التصريح برفض الطلب لعدم ارتكازه على أسس قانونية وسليمة. والتمست التصريح بعدم قبول الطلب لعدم جديته.

بناء على تعقيب دفاع المطلوب ضدها الثانية السيدة نعيمة (ع.) بجلسة 6/10/2021 أنه بالرجوع إلى شهادة العقار فإنه كان في اسم نعيمة (ع.) التي قامت بتفويته لابنتها مع الاحتفاظ بحق الانتفاع ذلك أن الشهادة تؤكد أن العارضة تملك 1/1 من حق الانتفاع في حين أن المدخلة في الدعوى أمينة (ب.) تملك نسبة 1/1 من حق الرقبة وأن الأصل في التقاضي هو حسن النية والدفاع عن المصالح والحفاظ عليها على اعتبار أن كل الإجراءات التي قامت بها العارضة كانت سليمة وقانونية على اعتبار أن حق الانتفاع يسمح لصاحبه بالقيام بجميع الإجراءات والتصرفات القانونية مادام حيا إلى غاية وفاته وأن طالب إعادة النظر سبق إفراغه بناء على أسس قانونية سليمة ودعوى الإفراغ بحيث أيدت محكمة الاستئناف الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط وها هو الآن يحاول التوصل إلى حكم أو حق عن طريق مسطرة باطلة من الأساس. وأن المسمأة أمينة (ب.) التي تعد ابنة العارضة لم تمنع قط في القيام بالدعوى الرامية إلى الإفراغ مادامت العارضة تملك حق الانتفاع ولا تعارضها في تقديم جميع الدعاوى بحيث سمحت لها بإقامتها ووافقت عليها وعلى جميع الإجراءات التي قامت بها والدتها نعيمة (ع.) وان الطلب لا يركز على أي أساس الشيء الذي يتعين معه رفضه. والتمست التصريح برفض الطلب لعدم قانونيته وكونه بني على أسباب غير سليمة. وأدلت بصورة من شهادة المحافظة.

بناء على إدراج القضية بجلسة 6/10/2021 ألفي بالملف المذكورة الجوابية المشار إليها أعلاه وتخلف دفاع الطالب رغم التوصل بكتابة الضبط فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستثنائي بجلسة 13/10/2021.

المحكمة

حيث أسس الطالب طعنه بإعادة النظر في القرار عدد 2644 الصادر بتاريخ 27/10/2020 ملف رقم 1985/8206/2019 بناء على الفقرة الرابعة من الفصل 402 من ق.م.م إذا اكتشف بعد الحكم وثائق حاسمة كانت محتكرة لدى الطرف الآخر.

حيث إن المفهوم الفقهي للوثيقة الحاسمة والمحتكرة لدى الطرف الآخر الواردة بالفقرة الرابعة من الفصل 402 من ق.م.م يجب أن تكون محتكرة بفعل إيجابي للخصم وذلك للحيلولة دون تقديمها بحجزها ماديا تحت يده أو منع من يحوزها من تقديمها مع شرط أن يكون قد استحال على الخصم أن يدلي بتلك الوثيقة أثناء سير الدعوى وقبل صدور الحكم وإلا اعتبر سلوك المحكوم عليه تقصيرا منه في الدفاع عن نفسه وفقا لما جاء في القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 4/10/2000 عدد 3681 رقم 364/2000 وأن الثابت من خلال الاطلاع على مستندات الدعوى الحالية تبين أن الطالب ألى بشهادة الملكية المتمسك بها وهو ما كان يجب عليه الاستدلال به أثناء سريان الدعوى لعدم إثباته ما يفيد أنها كانت محتكرة بفعل إيجابي لدى الخصم أو استحالة الحصول عليها وبالتالي فإن السبب

المتمسك به للقول بإعادة النظر غير ثابت من جهة فضلا على أن الأمر يتعلق بالإفراغ بسبب الاستعمال الشخصي الذي لم يلزم فيه المشرع إثبات تملك الرقبة أمام إثبات المطلوب ضدها أنها تملك حق الانتفاع فضلا على أنه بالاطلاع على الملف الاستثنائي الصادر على اثره القرار الاستثنائي محل الطعن بإعادة النظر ثبت للمحكمة أن العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع المطالبة قائمة وثابتة بين الطالب والمطلوب ضدها بعقد كرائي تم الاستدلال به وبالتالي فلا مجال لتمسك الطالب بما تمت الإشارة إليه أمام تأكيد المطلوب ضدهما أمينة (ب.) بأحقية المطلوب ضدها نعيمة (ع.) بتقديم دعوى الإفراغ للاحتياج سيما وأنها تملك حق الانتفاع بأكمله الذي يعطي لها الصلاحية للقيام بجميع التصرفات القانونية إلى غاية وفاتها حيث ينتقل العقار برمته إليها.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح برفض الطلب.

وحيث يتعين مصادرة الغرامة لفائدة الخزينة العامة في حدود 1500 درهم وإرجاع الباقي لوأضعها .

وحيث يتعين إبقاء الصائر على الطالب.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الطلب.

في الموضوع : برفضه وإبقاء الصائر على الطالب ومصادرة الغرامة لفائدة الخزينة العامة في حدود 1500 درهم وإرجاع الباقي لوأضعها.