

**Recours en rétractation : une
décision de justice antérieure ne
constitue pas une pièce décisive
retenue par l'adversaire (Cass.
com. 2019)**

Identification			
Ref 45824	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 341/2
Date de décision 20190627	N° de dossier 2017/2/3/1971	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Voie de recours extraordinaire, Rétention de pièce, Relation contractuelle, Rejet, Recours en rétractation, Qualité de bailleur, Procédure civile, pièce décisive, Droit de propriété, Dol, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 345 - 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

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour rejeter un recours en rétractation, retient qu'une décision de justice antérieure, par nature accessible à toutes les parties, ne saurait constituer une pièce décisive qui aurait été retenue par l'adversaire. En effet, la découverte que le bailleur n'est pas le véritable propriétaire du bien loué ne constitue ni un dol ni un motif valable de rétractation, dès lors que le litige porte sur l'exécution d'un contrat de bail, distinct du droit de propriété, et que le preneur a reconnu sans équivoque la relation locative pendant de nombreuses années.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/341، المؤرخ في 2019/6/27، في الملف التجاري عدد 2017/2/3/1971

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/09/11 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ رشيد (أ.) الرامي إلى نقض القرار رقم 4089 الصادر بتاريخ 2017/07/12 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8232/967.

و بناء 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 : 2019/05/09.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/6/27.

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

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

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2017/8232/967، أن الطالب سمير (ب.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 1.500 درهم من شخص يدعى محمد (ب.) الذي توفي واستمرت العلاقة الكرائية مع ورثته خاصة وكيلتهم فضيلة (ب.) و وبعد الوفاة ظهرت عدة مشاكل بخصوص ملكية العقار لوجود مساحة أخرى في اسم ورثة آخرين، وانه توصل من الورثة المذكورين بإنذار بالأداء والإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955، فباشر دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه ثم نازع في الإنذار والتمس الحكم ببطلانه، وبعد جواب المدعى عليهم ورثة (ب.) بمذكرة مع مقال مقابل جاء فيها أن المدعي كان يؤدي الكراء للمرحوم محمد (ب.) منذ أزيد من 30 سنة تم بعد ذلك الى ورثته، إلا انه اكتشف منذ ثلاث سنوات أن الملك ليس للمرحوم (ب.)، فامتنع عن أداء الكراء وقرر إيداعه بصندوق المحكمة لفائدة ورثة خياليين لا وجود لهم ولم يطلبوه بشيء والتمسوا المصادقة على الإنذار مع الإفراغ، فصدر حكم عدد 3286 بتاريخ 2012/03/15 بأفراغ المدعي ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ب(ب...), استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بموجب قرارها عدد 2013/908 الصادر بتاريخ 2013/02/14 في الملف عدد 15/2012/2668 . طعن فيه المدعي بإعادة النظر مؤسسا طعنه على الحالتين الثانية والرابعة من الفصل 402 من ق.م.م وهما وقوع تدليس أثناء تحقيق الدعوى واكتشاف وثيقة كانت محتكرة لدى الخصم، موضحا بأنه اكتشف وثائق حاسمة تتمثل في أن ورثة محمد (ب.) ليسوا بمالكين للعقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع الإفراغ بدليل وجود قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 2000/05/03 قضى برفض طلب النقض يتأكد منه أن ورثة محمد (ب.) وورثة فضيلة (ب.) غير مالكين للعقار وأن شهادة الملكية حديثة العهد لا تتضمن أسماء هؤلاء الورثة وهذا ما دفعه إلى إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة لمن له الحق فيها، والتمس الرجوع في القرار المذكور لتوافر الحالتين المذكورتين، وبعد الجواب والتعقيب قضت محكمة الاستئناف التجارية برفض الطلب وبأداء الطالب غرامة قدرها ألف درهم لفائدة الخزينة العامة تستخلص من المبلغ المودع بكتابة الضبط، وذلك بقرارها المطلوب نقضه .

حيث ينعى الطالب على المحكمة انعدام التعليل وخرق الفصل 345 من ق.م.م وعدم الجواب على وسائل دفاعه، وعدم ارتكاز القرار على أساس وتضارب الحثيات الموازي لفساد التعليل، بدعوى أن القرار المطعون فيه لم يتطرق الى مسألة الصفة التي هي من النظام العام، ذلك أنه تحوز بنسخة قرار صادر عن محكمة النقض تحت عدد 1814 الذي أثبت عدم ملكية ورثة محمد (ب.) وورثة فضيلة (ب.) للعقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع طلب الإفراغ بعدما تبين له من الشهادة العقارية الخاصة بالرسم العقاري عدد 39945/س عدم تضمين أسماء الورثة المذكورين، وبذلك يكون موقفه سليما لما أودع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة لمن له الحق فيها، الا ان المحكمة ردت ذلك بعلّة <> وهو تعليل فاسد لان الورثة المذكورين ليسوا مالكي العقار وبالتالي لا صفة لهم في المطالبة بالكراء، فجاء

قرارها على هذا النحو غير مرتكز على أساس ومتسما بفساد التعليل الموازي لانعدامه وخارقا للفصول أعلاه, عرضة للنقض.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت ما تمسك به الطالب في أسباب النقض بعلته جاء فيها ¹¹¹ أن الاستدلال بقرار صادر عن المجلس الأعلى لا يعد وثيقة حاسمة ومحتكرة لدى الخصم, لأنه وان أكد ملكية العقار لمالكين آخرين فإن موضوع النزاع لا يتعلق بنزاع حول ملكية العقار وإنما بإنهاء العلاقة الكرائية بسبب التماطل ... والقرار المحتج به لا تأثير له في النزاع ولا يعتبر وثيقة حاسمة, كما أن اعتبار العقار مملوكا على الشيع لأشخاص آخرين غير طالبي الإفراغ لا يعد تدليسا موجبا لإعادة النظر ¹¹² وهو تعليل سائغ ومطابق للوقائع والقانون, لان قرار محكمة النقض المستدل به فضلا عن كونه ليس وثيقة حاسمة في النزاع مادام لا يتعلق بالعلاقة الكرائية التي تربط الطالب بالمطلوبين في النقض والتي أقر بها في مقاله الافتتاحي, فإنها لم تكن محتكرة لدى الخصم باعتبار أن القرار المذكور يبقى في متناول كل أطراف الدعوى, كما أن التبدليس الموجب لإعادة النظر هو الناتج عن الحيل أو الكتمان الصادر عن الخصم الذي جاء الحكم لصالحه بحيث يكون قد أثر في المحكمة وأوقعها في الغلط, وظهور مالكين آخرين للعقار الذي يوجد به المحل التجاري غير المطلوبين في النقض لا أثر له على العلاقة الكرائية التي تجمع طرفي الدعوى والتي استمرت أزيد من ثلاثين سنة بإقرار الطالب نفسه في مقاله الافتتاحي, فجاء القرار معللا بما فيه الكفاية ومرتكزا على أساس وغير خارق لأي مقتضى وما بأسباب النقض غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/341, en date du 27/06/2019, dans le Dossier commercial n° 2017/2/3/1971

Vu le pourvoi en cassation déposé le 11/09/2017 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat, Maître Rachid (A.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 4089 rendu le 12/07/2017 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8232/967.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de clôture et de communication du dossier en date du 09/05/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 27/06/2019.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Et après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohamed El Keraoui, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8232/967, que le demandeur, Samir (B.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant qu'il loue un local commercial pour un loyer mensuel de 1.500 dirhams d'une personne nommée Mohamed (B.), lequel est décédé, et que la relation locative s'est poursuivie avec ses héritiers, notamment leur mandataire Fadila (B.). Il a ajouté qu'après le décès, plusieurs problèmes sont apparus concernant la propriété de l'immeuble en raison de l'existence d'une autre parcelle au nom d'autres héritiers, et qu'il a reçu desdits héritiers une sommation de payer et de vider les lieux dans le cadre du dahir du 24 mai 1955. Il a alors engagé une action en conciliation qui s'est soldée par un échec, puis a contesté la sommation et a conclu à sa nullité. Après la réponse des défendeurs, les héritiers (B.), par un mémoire accompagné d'une demande reconventionnelle indiquant que le demandeur payait le loyer au défunt Mohamed (B.) depuis plus de 30 ans, puis à ses héritiers, mais qu'il avait découvert trois ans auparavant que la propriété n'appartenait pas au défunt (B.), il a alors cessé de payer le loyer et a décidé de le consigner à la caisse du tribunal au profit d'héritiers imaginaires et inexistantes qui ne lui avaient rien réclamé, les défendeurs ont sollicité la validation de la sommation et l'expulsion. Un jugement n° 3286 a été rendu le 15/03/2012, ordonnant l'expulsion du demandeur et de tous occupants de son chef du local commercial sis à (...). Le demandeur a interjeté appel de ce jugement, et la Cour d'appel de commerce l'a confirmé par son arrêt n° 2013/908 du 14/02/2013 dans le dossier n° 15/2012/2668. Le demandeur a formé un recours en rétractation contre cet arrêt, fondant son recours sur les deuxième et quatrième cas prévus à l'article 402 du Code de procédure civile, à savoir la survenance d'un dol au cours de l'instruction de l'affaire et la découverte d'une pièce qui était retenue par la partie adverse. Il a expliqué avoir découvert des pièces décisives, à savoir qu'un arrêt de la Cour de cassation en date du 03/05/2000, qui avait rejeté un pourvoi en cassation, confirmait que les héritiers de Mohamed (B.) et les héritiers de Fadila (B.) n'étaient pas propriétaires de l'immeuble où se trouve le local commercial objet de l'expulsion, et que le certificat de propriété récent ne mentionnait pas les noms de ces héritiers, ce qui l'avait conduit à consigner les loyers à la caisse du tribunal au profit de l'ayant droit. Il a demandé la rétractation dudit arrêt en raison de la réunion des deux cas susmentionnés. Après réponse et réplique, la Cour d'appel de commerce a rejeté la demande et a condamné le demandeur à une amende de mille dirhams au profit du Trésor public, à prélever sur la somme consignée au greffe, et ce, par son arrêt dont la cassation est demandée.

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à la Cour le défaut de motivation, la violation de l'article 345 du Code de procédure civile, le défaut de réponse à ses moyens de défense, le défaut de base légale et la contradiction des motifs équivalant à une dénaturation de la motivation, au motif que l'arrêt attaqué n'a pas abordé la question de la qualité à agir, qui est d'ordre public. Il soutient en effet qu'il a obtenu une copie d'un arrêt de la Cour de cassation, n° 1814, qui a établi que les héritiers de Mohamed (B.) et les héritiers de Fadila (B.) n'étaient pas propriétaires de l'immeuble où se trouve le local commercial objet de la demande d'expulsion, après avoir constaté sur le certificat de propriété relatif au titre foncier n° 39945/S que les noms desdits héritiers n'y figuraient pas. Sa position était donc fondée lorsqu'il a consigné les loyers à la caisse du tribunal au profit de l'ayant droit. Cependant, la Cour a rejeté cet argument au motif que « l'arrêt de la Cour de cassation est sans pertinence en l'espèce, le litige ne portant pas sur un contentieux relatif à la propriété de l'immeuble mais sur la résiliation de la relation locative pour défaut de paiement du loyer, et que, quand bien même l'arrêt invoqué aurait une incidence, il ne constitue pas une pièce décisive dans le litige. » Il s'agit là d'une motivation viciée, car les héritiers susmentionnés n'étant pas propriétaires de l'immeuble, ils n'ont pas qualité pour réclamer le loyer. L'arrêt, ainsi rendu, est dépourvu de base légale et entaché d'une dénaturation de la motivation équivalant à son absence, en violation des articles susvisés, ce qui le rend sujet à cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, dans son arrêt attaqué, a rejeté les arguments soulevés par le demandeur au pourvoi au motif que « l'invocation d'un arrêt rendu par le Conseil Suprême ne constitue pas une pièce décisive et retenue par la partie adverse, car même s'il confirmait la propriété de

l'immeuble à d'autres propriétaires, l'objet du litige ne concerne pas un contentieux sur la propriété de l'immeuble mais la résiliation de la relation locative pour défaut de paiement... et l'arrêt invoqué n'a aucune incidence en l'espèce et ne constitue pas une pièce décisive. De plus, le fait que l'immeuble soit détenu en indivision par d'autres personnes que les demandeurs à l'expulsion ne constitue pas un dol justifiant la rétractation.... » ; Attendu que cette motivation est pertinente et conforme aux faits et au droit, car l'arrêt de la Cour de cassation invoqué, outre le fait qu'il ne constitue pas une pièce décisive dans le litige dès lors qu'il ne concerne pas la relation locative liant le demandeur aux défendeurs au pourvoi, relation qu'il a lui-même reconnue dans son mémoire introductif d'instance, n'a pas été retenu par la partie adverse, étant donné que ledit arrêt reste accessible à toutes les parties au procès ; Attendu, par ailleurs, que le dol justifiant la rétractation est celui qui résulte de manœuvres ou de dissimulations de la part de la partie en faveur de laquelle le jugement a été rendu, de telle sorte qu'elles aient influencé la juridiction et l'aient induite en erreur ; que l'apparition d'autres propriétaires de l'immeuble où se situe le local commercial, autres que les défendeurs au pourvoi, n'a aucun effet sur la relation locative unissant les parties au litige, laquelle a duré plus de trente ans, de l'aveu même du demandeur dans son mémoire introductif d'instance ; qu'il s'ensuit que l'arrêt est suffisamment motivé, repose sur une base légale, ne viole aucune disposition légale, et que les moyens du pourvoi en cassation sont dénués de tout fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.