

**Une décision de justice,
document public, ne constitue
pas une pièce décisive retenue
par l'adversaire justifiant un
recours en rétractation (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59997	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6443
Date de décision 20241225	N° de dossier 2024/8232/4758	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Voies de recours, Rétention de pièce par l'adversaire, Rejet du recours, Recours en rétractation, Procédure civile, pièce décisive, Indivision, Document public, Décision de justice, Condition non remplie, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en rétractation fondé sur la découverte d'une pièce décisive prétendument retenue par la partie adverse, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'interprétation de cette condition posée par l'article 402 du code de procédure civile. Le demandeur au recours, preneur commercial, soutenait avoir découvert un arrêt établissant que son bailleur n'était qu'un propriétaire indivis ne détenant pas la majorité des trois-quarts requise pour agir seul en paiement et en expulsion.

La cour écarte ce moyen en retenant que la notion de pièce "retenue" par l'adversaire ne s'applique pas aux documents publics, et notamment aux décisions de justice. Elle juge qu'une telle pièce, conservée par une autorité publique et accessible à toute partie diligente auprès du greffe compétent, ne peut être considérée comme ayant été monopolisée par le cocontractant.

Faute de rapporter la preuve que l'obtention de cet arrêt était rendue impossible par une manœuvre de son adversaire, la condition légale du recours en rétractation n'est pas remplie. Le recours est par conséquent rejeté au fond.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على مقال الطعن بإعادة النظر المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد حميد (م.) بواسطة دفاعه بتاريخ 30/09/2024 يطعن بمقتضاه بإعادة النظر في القرار الاستئنافي الصادر عن المحكمة الاستئنافية التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/07/2024 تحت عدد 4141 ملف عدد 4376/8219/2023 و القاضي في الشكل قبول الاستئناف وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن المدة المتراوحة ما بين 01/07/2017 و 30/04/2023 فيما قدره 49.000,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

في الشكل:

وحيث ان القرار الاستئنافي المطلوب إعادة النظر فيه لا يوجد ما يفيد تبليغه الى الطالب و انه اودع بصندوق هذه المحكمة مبلغ الوديعة حسب الثابت من وصل مبلغ الضمانة مما يتعين معه التصريح بقبول الطعن لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة وأجلا وأداء.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/05/2023 والذي يعرض فيه انه يكرى للمدعي عليه المحل التجاري الكائن بالرقم 74 شارع المغرب العربي الشماعية إقليم اليوسفية بسومة شهرية قدرها 700,00 درهما ، و أنه تخلذت بزمته واجبات الكراء من 21/04/2004 إلى غاية 20/06/2022 و جب فيها مبلغ 152.600,00 درهم ، و أنه أنذر بالأداء ولم يحرك ساكنا و أنه أهم إلترام يقع على المكري هو أداء واجبات الكراء في وقتها، مما يجعله في حالة مظل المبرر لإنهاء عقد الكراء ، و حلت كذلك شهور إضافية لم يؤديها ابتداء من 01/07/2022 إلى غاية 30/04/2023 بما مجموعه 7000,00 درهما ، ملتصا شكلا قبول الطلب وموضوعا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المكري السيد حميد (م.) بجميع مشتملاتها هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارض مبلغ الكراء بما مجموعه 159.600,00 درهم عن المدة من 21/4/2004 إلى غاية 30/04/2023 وتحمله الصائر.

و حيث أجب المدعى عليه في الشكل أنه ليس بالملف ما يثبت قيام علاقة كرائية بينه و المدعي و لا تملك الأول لمحل تجاري يكتريه من المسمى حميد (ب.) و إشعاره بذلك.

ثانيا طلب المدعي المصادقة على إنذار بلغ له بتاريخ 05/07/2022 و منح أجل 15 يوما للأداء بدعوى لم ترفع إلا بتاريخ 10/05/2023 بعد مرور أكثر من ستة أشهر من تاريخ إنتهاء الأجل الممنوح للعارض مخالف لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 الموما إليها أعلاه ملتصا عدم قبول الطلب مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم الذي استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أنه تم خرق الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية ذلك أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما إعتبرت أن الملحق للعقود العرفية المرفق بمقال المستأنف عليه يثبت تملكه للمحل التجاري الذي يشغله العارض بالرغم من كونه يتحدث عن مبيع – ليس محلا تجاريا – و إنما (... واجب مشاع يقدر ب 13200/2228 ... القطعتين الأرضيتين مساحتهما 207 متر مربع و أخرى مساحتها 200 متر مربع و الثالثة مساحتها 330 متر مربع ... صكهما العقاري عدد 9102 م الكائنتين بشارع المغرب العربي الشماعية ...) فإنها خرقت الفصل أساس السبب ولم تحط بوثائق

الدعوى الإحاطة الكافية ولم تتحقق من شراء المستأنف عليه للمحل التجاري الذي يكتريه العارض هذا الأخير نازع في مذكرة جوابية في الشكل لجلسة 2023/06/20 في صفة المستأنف عليه و تمسك أنه لم يرفق إنذاره - حسب محضر تبليغه - بما يفيد انتقال ملكية المحل المكترى إليه وإشعاره بذلك حتى يتأتى له أن يكون على بيعة من إنتقال الملك و تبعا لذلك انتقال العلاقة الكرائية لكن المحكمة لم ترد على الدفع بالرغم من تأثيره على قضاءها كما أنه تم خرق الفقرة 6 من المادة 26 من القانون رقم 49.16 ذلك أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما أجابت طلب المستأنف عليه في الشق المتعلق بالأداء رغم دفع العارض بخرق الإنذار الموجه إليه للمقتضى أعلاه و انصرام أجل السقوط فإنها لم تجعل لقضائها أساسا قانونيا ومن جهة أخرى أن المستأنف عليه التمس الحكم على العارض بأدائه له السومة الكرائية عن المدة من 2004/04/21 إلى غاية 2023/04/30 و هي سومة تقادمت طبقا لمقتضيات الفصل 391 ق ل ع عن المدة من 2004/04/21 إلى 2022/07/05 وأن الحكم المستأنف قضى على العارض بأدائه للمستأنف عليه السومة الكرائية عن المدة من يوليوز 2022 إلى غاية 2023/04/30 و هي سومة أداها للسيد سعيد (ب.) حسب الوصولات المرفقة وهو المالك للمحل التجاري الذي يشغله العارض حسب محضر تنفيذ القسمة و إجراء القرعة الذي لم يشمل البيع الذي تم للمستأنف عليه من طرف أحد المتقاسمين حميد (ب.) في حدود نصيبه المشاع فقط لذلك يلتمس العارض تاييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب الإفراغ والغاؤه في شق الأداء والحكم تصديا أساسا بعدم القبول لانعدام الصفة واحتياطيا برفض الطلب بخصوص المدة من 21/04/2004 إلى 05/07/2017 للتقادم والمدة من يوليوز 2022 إلى غاية 30/04/2023 للوفاء وتحميل المستأنف عليه الصائر مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و اجاب المستأنف عليه أن الحكم الابتدائي كان مؤسسا حينما اعتبر الصفة ثابتة بعله أن العلاقة الكرائية ثابتة بين المدعى عليه والمسمى "حميد (ب.)" المالك القديم للمحل موضوع الدعوى من خلال صورة عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 1995/08/08 والذي لم يكن موضوع أية منازعة وأن المالك والمكري حميد (ب.) باع للمدعي القطع الأرضية الكائنة بشارع المغرب العربي الشماعية تم إعلامه بأنه أصبح المالك الجديد بتاريخ 2022/07/05 ليبقى الأداء واجب على عاتقه من تاريخ 2004/04/21 إلى تاريخ 2023/04/30 مقابل انتفاعه بالمحل ما دام لم يثبت خلو ذمته من الأداء سواء المالك القديم أو المالك الجديد وبمبلغ سومة الكراء الوارد بعقد الكراء وهي 700 درهم ما مجموعه 16.8700,00 درهم وأنه لم يدلي بما يفيد براءة الذمة بأدائه للواجبات وبالتالي فإن الدفع واه يليق استبعاده كما زعم أن الإنذار باطل ولا يصح به المطالبة بواجبات الكراء وأن الإنذار سقط الحق في استغلاله وليس باطل لفوات الأوان وأن المطالبة بالواجبات الكرائية لا تتطلب أي شكلية لقبولها باعتبارها أهم التزام يقع على المكترى وأن الإخلال يعد إخلالا خطيرا بشروط العقد بالإضافة الى أن المستأنف يزعم أن المدة مسها التقادم وأن ذلك وسيلة للتملص من واجبات الكراء الحالة وأن هناك أحكام قضائية بين المستأنف والمستأنف عليه موقفة للتقادم ذلكم أن المستأنف كان سبق وأن أخلى العقار وأبرم عقد جديد مع جهة أخرى وهو عبد المجيد (ع.) وحينما حاز المستأنف عليه العقار نازعه الطرف المستأنف بعله أنه يكتري وفعلا صدر حكم أدين بمقتضاه المستأنف عليه بانتزاع حيازة عقار من الغير وأن هذا النزاع كان منصبا على وجود عقد كراء من عدمه وأن هذه الدعوى قطعت التقادم وأنه اعتمادا على المواد 383 و 384 فإن المنازعة حول وجود الكراء من عدمه ينقطع بها التقادم وأن هذه الدعوى كان هدفها ثبوت حق المستأنف على رغبة العقار بواسطة الكراء الذي كان ينفيه عنه وهذا النزاع قاطع للتقادم مما يجعل الدفع واحد يليق استبعاده كما يزعم الطرف المستأنف أن ذمته فارغة من واجبات الكراء مستدلا بوصولات كراء صادرة عن المسمى "سعيد (ب.)" وأن هذا الدفع يؤكد على سوء نية المستأنف "سعيد (ب.)" لا علاقة له برغبة العقار أولا وثانيا يقر المستأنف أن العلاقة الكرائية تجمعها بحميد (ب.) وليس سعيد (ب.) وأن أدائه لواجبات الكراء لشخص لا علاقة له بالعقار ودون إذن من العارض المكري المستأنف عليه لا يبرئ ذمته لذلك يلتمس العارض تاييد الحكم الابتدائي.

و عقب المستأنف بواسطة نائبه أن المستأنف عليه يقر في المذكرة أن المالك والمكري حميد (ب.) باع للمدعي القطع الأرضية الكائنة بشارع المغرب العربي الشماعية وليس المحل المكترى له وبالتالي صح ما نعه العارض على الحكم المستأنف من كون المحكمة مصدرة لما اعتبرت أن الملحق للعقود العرفية المرفق بمقال المستأنف عليه يثبت تملكه للمحل التجاري الذي يشغله العارض بالرغم من كونه يتحدث عن مبيع ليس محلا تجاريا و انما واجب مشاع يقدر ب 2228/13200 القطعتين الأرضيتين مساحتهما 207 متر مربع وأخرى مساحتها 200 متر مربع و الثالثة مساحتها 330 متر مربع صكهما العقاري عدد 9102 م الكائنتين بشارع المغرب العربي الشماعية ولئن زعم المستأنف عليه بأنه أشعره بانتقال الملكية، فإنه لم يثبت أنه أرفق إنذاره بعقد البيع الذي يفيد إنتقال ملكية المحل

المكتري إليه حتى يتأتى له أن يكون على بينة من ذلك و إنتقال العلاقة الكرائية وأن إستدلال المستأنف عليه بصورة حكم جنحي رفقة مذكرته مناط التعقيب غير منتج في قطع التقادم إذ أنه لا ينصب على مطالب سابقة بأداء السومة الكرائية وليس العارض طرفا فيه وفي رد ما أثير بشأن وفاء السومة الكرائية عن المدة من يوليو 2022 إلى 2023/04/30 ذلك أن سعيد (ب.) هو المالك للمحل التجاري الذي يشغله حسب محضر تنفيذ القسمة و إجراء القرعة الذي لم يطعن فيهما المستأنف عليه بأي مطعن جدي والذي لم يشمل البيع الذي تم للمستأنف عليه من طرف أحد المتقاسمين حميد (ب.) في حدود نصيبه المشاع فقط و لصفته تلك كان العارض يؤدي له السومة الكرائية عن المدة من يوليو 2022 إلى غاية 2023/04/30 لذلك يلتمس الحكم وفق ملتزمات المقال الإستئنافي مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و حيث صدر القرار التمهيدي رقم 134 بتاريخ 22/02/2024 والقاضي بإجراء بحث.

و عقب المستأنف بعد البحث أن المستأنف عليه أقر أنه مجرد مالك على الشياح الى جانب شركاء آخرين ومنهم حميد (ب.) الذي كان يتسلم الواجبات الكرائية من العارض ويسلمه وصولات نظير ذلك وهي المرفقة بالمقال الاستئنافي كما لم ينازع في أنه لم يرفق انذاره المبلغ للعارض بعقد البيع الذي يفيد انتقال ملكية المحل المكتري اليه حتى يتأتى للعارض أن يكون على بينة من ذلك وانتقال العلاقة الكرائية مما يكون معه العارض ابرأ ذمته من السومة الكرائية وأمام عدم تبليغ المستأنف عليه للعارض وتمكينه بما يفيد انتقال الملك اليه فإنه أصبح في وضع الجاهل لمن له صفة مكر فمؤخرا توصل من أحد الأشخاص اسمه عبد الهادي (غ.) بإنذار ينذره بأداء السومة الكرائية للمحل المكتري وهو نفس الطلب المزعوم للمستأنف عليه لذلك يلتمس العارض الحكم وفق ملتزمات مقاله الاستئنافي مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و عقب المستأنف عليه بواسطة نائبه أن المستأنف أنكر خلال البحث علمه بكون المستأنف عليه اصبح المالك وأن هذا الاخير لا يستغل العقار بل يستغل عقارا آخر اكتوبر سنة 2011 من المدعو (ع.) وهو الذي يمارس فيه تجارته أما العقار موضوع الدعوى فإن المستأنف عليه ينكر على المستأنف علاقته به بسوء نية رغم وجود أحكام كثيرة في الموضوع وبالتالي فالعلم بانتقال ملكية العقار المكتري من العارض ثابتة وان حرمانه من الحصول على ريعه بتواطؤ من المكتري وأحد الملاك السابقين هو بسوء نية لذلك يلتمس العارض تاييد الحكم الابتدائي.

و بتاريخ 25/07/2024 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار تحت عدد 4141 في الملف عدد 4376/8219/2023 موضوع الطعن بإعادة النظر .

و جاء في أسباب الطعن أنه يتبين من نسخة القرار - الذي إكتشفه - عدد 224 الصادر عن محكمة الإستئناف بأسفي بتاريخ 14/10/2021 ملف عقار عدد 340/1401/2017 أن المحل المكتري ملك مشاع بين المطلوب في النقض وآخرين و لا يملك ثلاثة أرباع من الملك التي تؤهله لتوجيه إنذار له من أجل الأداء و الإفراغ و بالتالي فالمطلوب في إعادة النظر لما وجه الانذار - دون باقي شركائه في الملك المكري - " إنذارا من أجل الأداء و الإفراغ " و الحال أنه لا يملك 3/4 في الملك المشاع المكتري، فإنه لا صفة له في ذلك و الإنذار المبلغ له باطل و غير ذي أثر وقد قضت محكمة النقض تكريسا لهذه القاعدة القرار عدد 1180 بتاريخ 06/10/2011 ملف عدد 1739/10 ذ/ محمد (ب.) " قانون الإلتزامات و العقود والعمل القضائي المغربي " الكتاب 2 الصفحة 747 مما يكون معه القرار رفقته وثيقة حاسمة تثبت إنعدام صفة المطلوب في الطعن، ملتصقا بقبول الطعن شكلا و في الموضوع اعادة النظر و الرجوع في القرار عدد 4141 و الغاء الحكم الابتدائي و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب و ارجاع المبلغ المودع من طرفه و تحميل المطلوب في الطعن الصائر مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا .

و أجاب المطلوب ضده بواسطة نائبه بجلسة 11/12/2024 أن الطالب تشبث أثناء مراحل التقاضي بأنه يعتمر المحل التجاري من السيد حميد (ب.) و أن السيد حميد (ب.) باع المحل التجاري إليه ملكا والأصل التجاري وذلك في 2004 و أن البائع كان آنذاك بيده حكم ابتدائي قضى بالقسمة أصبح نهائيا ملف عدد 1996/185 بتاريخ 2000/01/04 وأن الوضع ظل على حاله، و أنه يملك المحل التجاري

بناءً على القسمة الحبية بين الشركاء رففته حكم ابتدائي صادر بتاريخ 29/06/2004 يثبت القسمة ويؤكد على نهائية الحكم الأول الذي قضى بالقسمة أنظر نسخة الحكم في الحثيات وأنه اشترى نصيب مشتراه تصرف المالك في ملكه. وحيث أن القرار الاستئنائي الذي أنهى الحكم الابتدائي بتسجيل القسمة الحبية بالمحافظة العقارية لم يكن المدعى عليه طرفاً فيه ولا علم له به وأن إلغاءه كان بسبب تدخل البنك ش. لعدم إدخاله وللحفاظ على حقوقه. وبالتالي فإن القسمة لازالت فاعلة ومتوقفة فقط على أداء ديون بعض الشركاء للبنك ش. لأن العقد شريعة المتعاقدين والحكم 185/1996 بالمصادقة على القسمة الحبية و أن القسمة الحبية لازالت قائمة وملزمة للشركاء الذي كانوا يملكون شيئاً. وحيث أن المدعى عليه اشترى بحسن نية لوجود حكم ابتدائي قضى بالقسمة أصبح بات وأخر بتسجيل القسمة بالمحافظة العقارية وظل يتصرف في مشتراه المفروض كما باقي الشركاء دون منازعة بعضهم البعض و أنه لا وجود لأي تدليس ولا لأي تزوير ولا لأي وثيقة كانت محتكرة لديه وأن المدعي يحاول جاهداً حرمانه من الاستغلال والاستفادة من ريع محلاته التجارية والتخلص من واقعة المطل التي أصبحت ثابتة في حقه ملتصاً بالحكم برفض الطلب وتحميل المدعي و أرفق المذكرة بصورة من حكم ابتدائي صادر بتاريخ 29/06/2004.

و أدرج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/12/2024 و الفي جواب نائب المطلوب ضده فتقرر اعتبار الملف جاهزاً و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث اعتمد الطالب في طعنه بإعادة النظر على اكتشاف وناثق حاسمة ماثلة في قرار استئنائي صادر عن محكمة الاستئناف بأسفي بتاريخ 14 - 10- 2021 كان محتكراً لدى المطلوب ضده.

و حيث انه و جواباً على السبب المتعلق بتمسك الطالب بظهور وناثق كانت محتكرة لدى الطرف الاخر, فإنها الحالة المذكورة في الفقرة 4 من الفصل 402 من قانون المسطرة المدنية والتي تنص على ما يلي: "يمكن أن تكون الأحكام التي لا تقبل الطعن بالتعرض والاستئناف موضوع إعادة النظر ممن كان طرفاً في الدعوى أو ممن استدعى بصفة قانونية للمشاركة فيها وذلك في الأحوال الآتية مع مراعاة مقتضيات الخاصة المنصوص عليها في الفصل 379 المتعلقة بمحكمة النقض-4 إذا اكتشفت بعد الحكم وناثق حاسمة كانت محتكرة لدى الطرف الآخر....."; و مفادها أنه لاعتماد هاته الحالة كسبب للطعن بإعادة النظر, يتعين ان تكون الوثائق حاسمة بمعنى ان الفصل في النزاع يتوقف عليها , كما يشترط كذلك ان تكون محتكرة لدى الطرف الاخر, اي ان عدم الادلاء بها اثناء سير الدعوى التي انتهت بصور القرار المطعون فيه راجع الى كونها كانت محتكرة لدى الخصم و يتعذر الحصول عليها من جهة اخرى, في حين انه بالرجوع الى ما اعتمده الطالب من كونه لم يكتشف القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بأسفي الا بعد صدور القرار المطعون فيه, يكون غير مبرر للاستجابة للطلب, ذلك ان المقصود بالورقة الحاسمة المحتجزة لدى الخصم أو عند من تواطأ معه هي الوثيقة التي احتجزها أحدهما و لم يتمكن الطرف الاخر من الحصول عليها بسبب ذلك, و أما الأحكام و القرارات و العقود أو غيرها من الوثائق المودعة لدى المصالح العمومية فإنها لا تعتبر محتجزة لدى الخصم لأن المحاكم و المصالح العمومية لا تعتبر خصماً أو متواطئاً مع الخصم كما أن الوثائق تعتبر محفوظة لدى هذه المصالح و ليست محتجزة لديها - انظر بهذا الخصوص قرار محكمة النقض عدد 658 المؤرخ في 25-4-2013 ملف اجتماعي عدد 1168-5-2-2012 , و تأسيساً عليه و مادامت الوثيقة الحاسمة المتمسك بها متمثلة في القرار الاستئنائي الصادر عن محكمة الاستئناف بأسفي بتاريخ 14 - 10- 2021 فان شرط الاحتكار و تعدد الحصول على الوثائق من جهة أخرى يكون غير محققاً و لا يعتبر من قبيل اكتشاف المستند المحتكر لدى الخصم الذي يدخل ضمن حالات إعادة النظر.

وحيث انه بالاستناد إلى ما ذكر يبقى طلب إعادة النظر غير مبني على اساس قانوني وواقعي سليم و يتعين التصريح برفضه مع تحميل الطاعن الصائر و تغريمه مبلغ الوديعة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علينا وحضورياً :

في الشكل : بقبول طلب إعادة النظر .

في الموضوع: برفضه وتحميل رافعه الصائر و تغريمه مبلغ الوديعة .