

القرار عدد 158 الصادر بتاريخ 20 مارس 2014 في الملف التجاري عدد 2012/2/3/710

تقرير المستشار المقرر - عدم تلاوته - عدم معارضة الأطراف - دليل على تحريره.

إشارة القرار المطعون فيه إلى أن تقرير المستشار المقرر لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف يدل على أن التقرير قد حرر، وأن تنصيبات القرار يوثق بمضمونها ما لم يثبت خلافه بكيفية قانونية وهو ما لم يثبت الطاعن.

محضر جلسة - إشارة إلى كون الملف أدرج بعدة جلسات وآخر جلسة للمناقشة - اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة - المحكمة غير ملزمة برد القضية للمقرر للتخلي عنها.

تضمن محضر الجلسات الحامل لتوقيع الرئيس والكتاب إلى أن القضية أدرجت بعدة جلسات آخرها جلسة المناقشة وحجزت القضية للمداولة في هذه الجلسة وقررت المحكمة النطق بالحكم في الجلسة المحددة تكون قد اعتبرت القضية جاهزة ولم يكن من واجبها ردها للمقرر للتخلي عنها وهي بذلك تكون قد استعملت الصلاحية المخولة لها بمقتضى الفصل 335 من ق م.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/03/08 أن الطاعن السيد المامون (ج) تقدم بمقال يرمي إلى تعرض الغير الخارج عن الخصومة ضد القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 07/05/29 في الملف عدد 15/6/4654 القاضي على شركة بإفراغ المحل الكائن بالرقم 160 شارع يعقوب المنصور الدار البيضاء، وضد القرار الصادر عن نفس المحكمة بتاريخ 11/3/11 في الملف عدد 11/158 القاضي بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بمواصلة إجراءات تنفيذ القرار الصادر بتاريخ 07/05/29 موضوع التنفيذ عدد 07/424 وذلك بإفراغ كافة العقار موضوع الرسم العقاري عدد

بجميع أجزائه، وجاء في أسباب التعرض أن المحل المطلوب إفراغه يعد محلا سكنيا مكترى من طرفه بصفة نظامية من شركة المحكوم عليها بالإفراغ قبل أن تقدم هذه الأخيرة على بيع كافة عقاراتها لشركة ويدل على ذلك عقد الكراء والتواصل الكرائية مضيئا أن المشتري تعتبر خلفا خاصا للبائعة والمحكوم ضدها بالإفراغ وتحمل محلها في جميع التزاماتها المترتبة على عقد الكراء الذي يربطه بالمالكة الأصلية شركة طالبا الحكم بعدم سريان آثار القرارين

المشار إليهما في مواجهته، والحكم من جديد برفض طلب الإفراغ في مواجهة الطاعن، وبعد جواب شركة بأن الوثائق المدلى بها من طرف المتعرض مجرد أوراق عرفية وليس لها تاريخ ثابت مما يجعلها عديمة الحجية في مواجهتها وفقا للفصل 425 من ق.ل.ع، وبأن شركة باعت لها العقار مند يناير 04 ولم تنفذ التزامها بإفراغه فأجبرتها بذلك على مقاضاتها إلى غاية صدور القرار المتعرض ضده، أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا بقبول التعرض شكلا وبرفضه موضوعا وهو المطعون فيه حاليا بالنقض.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسائل الأولى والثالثة والرابعة مجتمعة بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس، وخرق مقتضيات الفصول 230 و399 و470 من ق.ل.ع. بدعوى أن المحكمة مصدرته لم تتفحص الوثائق ولم تبين قرارها على القرائن التي تستنتج منها العلاقة الكرائية الثابتة بواسطة حجج كتابية طبقا للمادة 424 من ق.ل.ع التي تجعل للورقة العرفية المتمسك بها قوة الورقة الرسمية في مواجهة كافة الأشخاص، واكتفت باستنتاج أن العقد غير مسجل وليس له تاريخ مثبت في حين أن كل الوثائق الشخصية للطاعن تفيد إقامته بسكنه كمكثري لمدة تفوق 20 سنة وهي وثائق رسمية، ومن جهة ثانية إن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار المستندات الصادرة عن الطاعن حيث تقدم بمقال رامي إلى الطعن بإعادة النظر في القرار المشار إليه أعلاه اعتمادا على المادة 402 من ق.م.م مع ظهور وثائق كانت محتكرة لدى الخصم وهي عبارة عن إشهاد صادر عن شركة تقر فيه بالعلاقة الكرائية قبل أن تقوم على بيع العقار لشركة بسنوات، كما أنها تجاوزت أن العقد شريعة المتعاقدين عملا بالفصل 230 من ق.ل.ع، وخرقت القواعد العامة في ميدان الإثبات باعتبار أن المطلوب في النقض ادعى أن الطاعن لم يوقع عقد السكن إلا بعد بيع المالكه لعقارها دون إثبات ذلك كتابة، في حين أن الطاعن بين ذلك جليا بواسطة تواصل كراء ومستندات تفيد أن عقد الكراء راجع لسنة 1975 وما يساير هذه الحقيقة هي الوثائق التي حصل عليها وهي نسخة من عقدة الاشتراك بالماء والكهرباء الموقعة بتاريخ 1988 وتحمل عنوان سكنه الحالي بالشقة المراد إفراغه منها، ونسخة من البطاقة الوطنية، ونسخة من الحالة المدنية المقامة على نفس العنوان، ومن شأن هذه الوثائق أن ترقى إلى درجة القرائن التي تعتمد عليها المحكمة للقول بثبوت العلاقة الكرائية التي تجمع الطاعنة وشركة مند تاريخ توقيع العقد مما يعرض القرار للنقض.

لكن لما كانت القاعدة التي يقرها الفصل 694 من ق.ل.ع أن عقد الكراء لكي يسري في حق المالك الجديد يجب أن يكون قد أجري بدون غش، وأن يكون له تاريخ سابق على التفويت، كما أن نص الفصل 695 من نفس القانون اشترط للاحتجاج بعقد الكراء على المالك الجديد أن يكون عقد الكراء واردا في حجة ثابتة التاريخ سابقا على بيع العقار، ولما كان عقد الكراء المحرر في شكل عقد عرفي يحتج بتاريخ تحريره على المتعاقدين وورثتهما ولا تكون الحجة العرفية دليلا على تاريخها في مواجهة الغير إلا إذا كانت ثابتة التاريخ بإحدى الوسائل المنصوص عليها في الفصل 425 من ق.ل.ع ومنها المصادقة على التوقيعات، فإن المحكمة كانت على صواب لما اعتبرت أن عقد الكراء

والتواصل المحتج بها على وجود علاقة كرائية مع شركة لا تعتبر حجة ضد المطلوبة في النقض مادام أن عقد الكراء ليس له تاريخ ثابت لأنه غير مصحح الإمضاء وغير مسجل بإدارة التسجيل وبالتالي فإنه يبقى غير منتج في الطعن لأنه لا يؤيد ادعاء المتعرض بكونه يكتري المحل قبل أن تقدم شركة على بيع كافة عقاراتها لشركة وهي بنهجها ذلك تكون قد جعلت قرارها معللا تعليلا مطابقا للواقع والقانون ولم تخرق المقتضيات المحتج بها وكان ما استدل به الطاعن على غير أساس ويبقى الإشهاد الصادر عن شركة والمرفق بمقال النقض دليلا جديدا وغير مقبول لأول مرة أمام محكمة النقض لم يسب عرضه على قضاة الاستئناف ليعرف رأيهم فيه.

ويعيب الطاعن القرار في الوسيلة الثانية بخرق الفصول 335 و342 و345 من ق.ل.ع بدعوى أنه لا وجود للأمر بالتخلي بملف النازلة، ولا ما يفيد تبليغه للأطراف طبقا للفصول 37 وما بعده من ق.م.م، ولا وجود لتقرير المقرر مما يدل على عدم القيام بهذا الإجراء ولا ما يفيد تلاوته مما يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث أشير في القرار إلى أن تقرير المستشار المقرر لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف مما يدل على أن التقرير قد حرر، وأن تنقيصات القرار يوثق بمضمونها ما لم يثبت خلافه بكيفية قانونية وهو ما لم يثبت الطاعن، ومن جهة ثانية حيث إن محضر الجلسات الحامل لتوقيع الرئيس والكاتب تضمن الإشارة إلى أن القضية أدرجت بعدة جلسات آخرها جلسة 12/2/23 وأن المحكمة لما حجزت القضية للمداولة في هذه الجلسة ووقوت النطق بجلسته 12/3/8 تكون قد اعتبرت القضية جاهزة ولم يكن من واجبها ردها للمقرر للتخلي عنها وهي بذلك تكون قد استعملت الصلاحية المخولة لها بمقتضى الفصل 335 من ق.م.م مما لم تخرق معه المقتضيات المحتج بها والوسيلة غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيدة مليكة بنديان - المقرر : السيدة لطيفة رضا - المحامي العام : السيد محمد بلقسيوية.