

# **Force probante des jugements et établissement de la relation locative (Cass. com. 2023)**

Identification			
Ref 32313	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 163
Date de décision 02/03/2023	N° de dossier 2021/2/3/196	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Preuve de l'Obligation, Civil	Mots clés وسائل غير مقبولة, Défaut de motivation, Droit Commercial, Droit immobilier commercial, Force probante, Moyens irrecevables, Ordonnance de référé, Relation locative, Bail commercial, أمر استعجالي, انعدام التعليل, حجية الأحكام, دعوى الإفراغ, العلاقة الكرائية, قانون الكراء, قانون التجارة, قانون العقارات التجارية, العلاقة الكرائية en expulsion		
Base légale	Source Juriscassation.cspj.ma		

## Résumé en français

Le propriétaire d'un garage sollicite l'expulsion de l'occupant, invoquant une occupation sans titre résultant d'une sous-location irrégulière. La cour d'appel rejette la demande, retenant l'existence d'un bail sur la base d'une ordonnance de référé ayant ordonné la réinstallation des compteurs d'eau et d'électricité au profit de l'occupant.

Soutenant que cette décision ne pouvait établir à elle seule une relation locative, la requérante forme un pourvoi, arguant de l'absence d'enquête contradictoire. La Cour de cassation rejette ce grief, rappelant que, conformément à l'article 418 du Code des obligations et des contrats, les décisions judiciaires ont la force probante d'un acte authentique. L'ordonnance de référé constituait dès lors un élément de preuve suffisant.

Le pourvoi est rejeté et l'arrêt confirmé.

## Résumé en arabe

تعالج محكمة النقض نزاعاً يتعلق بشغل محل تجاري. كانت المدعية قد أقرضت مرآبها لشخص ثالث قام بدوره بتأجيره من الباطن دون إذنها. ولما رفض المستأجر من الباطن إرجاع المحل، رفعت المدعية دعوى قضائية.

وقد أحيلت القضية إلى محكمة النقض بعد أن ألغت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي الذي أمر بإفراغ الشاغلين.

نظرت المحكمة في أربعة أسباب للطعن بالنقض. يتعلق الأول والثاني بعيوب إجرائية، حيث انتقدت المدعية عدم رد المحكمة على بعض دفعوها. وقد رفضت المحكمة هذين السببين، مذكرةً بأن القاضي غير ملزم بالرد على الحجج غير الدقيقة أو غير ذات الصلة. كما أكدت على عدم قبول دفع بعدم الاختصاص أثير لأول مرة أمام محكمة النقض.

يتعلق السببان الثالث والرابع بموضوع النزاع، حيث طعن المدعية في صحة دليل العلاقة الإجارية الذي اعتمدهت محكمة الاستئناف. وقد استندت هذه الأخيرة إلى أمر استعجالي صدر في نزاع منفصل. وقد أقرت محكمة النقض هذا النهج بالاستناد إلى الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود، الذي يمنح الأحكام قوة إثباتية للوثيقة الرسمية.

في نهاية المطاف، رفضت محكمة النقض الطعن وأيدت قرار محكمة الاستئناف.

## Texte intégral

### وبعد المداولة طبقاً للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه أن الطالبة قدمت إلى المحكمة التجارية بوجدة مقالاً بتاريخ 2018/04/27 عرضت فيه بأنها تملك المرآب التابع لمتزلها والكائن بعنوانها، وأنها أعارته للمطلوبة (ز.م) على سبيل البر والإحسان لتضع فيه مخزونا من التمر، إلا أنها أكرته للمطلوب في النقض المسمى (ع.إ) بدون إذنها والذي أصبح يستغله كمقهى شعبية رافضا إرجاعه لها بدعوى أنه يكتريه من المطلوبة المذكورة وبعد ذلك أغلق المحل رافضا إرجاع مفاتيحه للطالبة، ملتمة الحكم عليهما بإفراغ المحل المذكور للاحتلال بدون سند مع النفاذ المعجل والغرامة التهديدية، وبعد انتهاء الإجراءات قضت المحكمة التجارية بإفراغ المطلوبين من المرآب المذكور ورفض باقي الطلبات بحكم استأنفه المحكوم عليهما فألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد برفض الطلب بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

### في شأن وسيلتي النقض الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق المادتين 142 من قانون المسطرة المدنية، بدعوى عدم جوابه على دفعها المتعلقة بالمقال الإسمهاف لعدم توفرة على العناوين المضبوطة وعدم إشارته للوقائع وغياب الملتزمات النهائية مكتفيا مطلي بالنظر بعدم الاختصاص والذي لم تجب عنه المحكمة في قرارها المطعون فيه بحكم قل معيرة أن القرار الاستئنافي غير مرتكز على أساس وخارفا للنصوص القانونية المذكورة ملتمة نقضه

لكن، حيث إن الثابت من وثائق الملف خصوصا مذكرة جواب الطالبة على المقال الاستئنافي أنها دفعت أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بعدم قبول المقال الاستئنافي لمخالفته مقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية دون تحديد لتلك المخالفات، وأن المحكمة لما لم تجب عما ذكر تكون قد ردتة ضمينا ما دام أنها غير ملزمة بالجواب على الدفع غير المفيدة وغير الواضحة. وبخصوص عدم إصدار المحكمة لحكم مستقل في الدفع بعدم الاختصاص النوعي المثار من طرف المطلوبين في النقض، فإنه ما دام الدفع المذكور لم تسبق إثارته من قبل الطالبة الحالية أمام قضاء الموضوع، فإنه لا يمكن سماعه أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون، فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار عدا ما أثير لأول مرة يبقى غير مقبول.

### في شأن وسيلتي النقض الثالثة والرابعة مجتمعتين:

حيث تعيب الطاعنة القرار بفساد التعليل الموازي لانعدامه وبخرق القانون، بدعوى أنه استند في إثبات العلاقة الكرائية إلى أمر استعجالي

قضى بإرجاع عداد الماء والكهرباء رغم وجود تناقض في الجهة المكربة للمحل موضوع الدعوى، مع أن الأمر كان يستدعي إجراء بحث بين الطرفين واستدعاء السيدة الزهرة منصوري التي يدعي المطلوب في النقص اكتراء المحل منها، وأن المحكمة مصدرة القرار لما لم تأخذ كل ذلك بعين الاعتبار جعلته غير مبني على أساس ملتزمة نقضه.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود فإن الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية تعتبر ورقة رسمية وتكون حجة على الوقائع التي تثبتها حتى قبل صيرورتها قابلة للتنفيذ وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتمدت في قضائها على أمر استعجالي وعللت قرارها بأنه: « بالرجوع إلى الأمر الاستعجالي المدلى به أمام هذه المحكمة من طرف المستأنفين - المطلوبين - والصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية لفيجيج بتاريخ 2019/3/19 في الملف رقم 19-1101-2019 فإن الطرف المستأنف يكتري من المستأنف عليها - الطالبة - المرآب موضوع التراع »، تكون قد طبقت مقتضيات 418 الفصل أعلاه ولم تكن في حاجة إلى إجراء أي تحقيق في الدعوى لإثبات العلاقة الكرائية، فجاء قرارها معللا تعليلا كافيا وما بالوسيلتين على غير أساس.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.