

Autorité de la chose jugée : la décision ayant définitivement statué sur l'existence d'un bail s'oppose à une action ultérieure en nullité pour défaut de qualité du bailleur (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52365	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1070
Date de décision 20110908	N° de dossier 2011/2/3/468	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Qualité du bailleur, Procédure civile, Notification des mémoires, Force de chose jugée, Droits de la défense, Décision antérieure, Contrat de bail, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Action en Nullité	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que la demande d'un preneur en nullité du contrat de bail pour défaut de qualité du bailleur se heurte à l'autorité de la chose jugée, dès lors qu'une précédente décision passée en force de chose jugée a définitivement statué sur l'existence de la relation locative entre les mêmes parties. En retenant que cette décision antérieure a nécessairement tranché la question de la qualité pour agir du bailleur, la cour d'appel en déduit exactement que la contestation du preneur sur ce point n'est plus recevable.

Par ailleurs, ne viole pas les droits de la défense l'omission de notifier à une partie un mémoire en réponse qui ne contient que des moyens déjà soulevés et débattus contradictoirement en première instance.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/12/2 في الملف 2010/2479 تحت رقم 2010/5163، أن المطلوب لطفي (م.) تقدم بمقال مفاده : أنه يكرى للمدعى عليه (الطالب) محلا تجاريا كائنا (...) بسومة شهرية قدرها 1500 درهم وقد توقف عن أداء واجبات الكراء ابتداء من غشت 03 الى يونيو 09، فوجه له انذارا توصل به بتاريخ 2005/3/10، وبقي بدون نتيجة، فتقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه وتقدم بدعوى المنازعة صدر على إثرها حكم بتاريخ 09/6/22 برفض الطلب أيد استئنافا بتاريخ 09/1/15، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 106,500 درهم واجبات الكراء عن المدة المكورة ومبلغ 10.650 درهم عن واجب النظافة لنفس المدة وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغه ومن يقوم مقامه من العين المكورة تحت طائلة غرامة تهديدية فتح له الملف 09/1757 .

كما تقدم الطالب فائدة (ب.) بمقال عرض فيه: أنه سبق أن أبرم عقد كراء للمحل التجاري (...) مند تاريخ 02/11/1 ويؤدي واجبات الكراء إلا أنه مند تاريخ يناير 04 أصبح يتردد على محله السيد محمد (ع.) بدعوى استحقاقه المبالغ لكونه مالكا للعقار الذي يحتوي على محلات تجارية أخرى، وبعد البحث يتبين أن السيد لطفي (م.) يتوفر فقط على حجز تحفظي ، واستخلص مبالغ منه دون وجه حق، فأبرم رفقة مكترين آخرين عقدا مع المالك الحقيقي، وبما أن عقد الكراء الأول مناط هذه الدعوى تنقصه أحد الأركان الأساسية وهي صفة المدعى عليه كمكري ، ملتصقا لذلك الحكم ببطلان عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 02/11/1 فتح له الملف 09/2362، وبعد جواب الطالب وتقديمه لمقال بإدخال الغير في الدعوى السيد (ع.) وضم الملفين صدر الحكم القاضي في الملف عدد 09/1757 بأداء الطالب لفائدة المطلوب مبلغ 106.500 درهم مقابل واجبات كراء بعلة <>

حيث ينعى الطاعن على القرار في أسباب النقض الثلاث مجتمعة عدم ذكره لأطراف النازلة خرق حقوق الدفاع عدم الارتكاز على اساس وانعدام التعليل بدعوى أن المقال الاستئنافي المقدم من طرفه تضمن السيد محمد (ع.) كطرف في المسطرة، إلا أن القرار لم يرقم بإدراجه في ديباجة القرار على اعتباره طرفا فيها، ولم يعمد إلى استدعائه بالرغم من أنه محورا اساسيا في دعوى الطالب مما يبين أن المحكمة لم تستوعب ماهية طعنه كما أن المطلوب تقدم بمذكرة جوابية على المقال الاستئنافي بتاريخ 2010/9/2 تضمنت الأساس الذي اعتمده القرار للقول برفض استئناف الطالب إلا أن هذه المذكرة لم تبلغ إليه أو لمن يمثله، وأشير في وقائع القرار الى أن نائب المستشار تخلف ولم يدل بأي تعقيب، في حين أنه لم يتم اشعاره قانونا حتى يتخلف عن الادلاء بالجواب مما يعتبر خرقا لحقوق الدفاع. كما أن المحكمة لم تستوعب دفوعه ابتدائيا واستئنافيا عندما اعتبرت صفة المستشارف عليه ثابتة استنادا الى القرار الحائز لقوة الشيء المقضى به وأضافت بأنها لم تكن ملزمة بإنذاره الادلاء بالوثائق المثبتة لبرامه لعقد الكراء إلا أنه بالرجوع الى الحكم الابتدائي فإن المسطرة تضمنت ملفين الأول تقدم به المطلوب يرمي الى الأداء والافراغ والثاني تقدم به الطالب يرمي الى فسخ العقد الرابط بينهما ومحكمة الدرجة الأولى لم تقل بعدم قبول الملف الثاني على اساس القرار الاستئنافي، ولكن نتيجة عدم الادلاء بالوثائق المؤيدة له في حين اعتبر القرار أن عدم القبول جاء نتيجة القرار الاستئنافي المحتج به ويتأكد ذلك بمقارنة بسيطة بين أسباب عدم قبول دعواه وبين الأسباب التي ذكرها القرار المطعون فيه . كما أن هذا الأخير استند على قرار استئنافي لاثبات مراكز قانونية لم يقل بها بحيث أن القرار المحتج به استند على نقطة أساسية مفادها أنه مادام لم يتم فسخ عقد الكراء رضائيا أو قضائيا فإن آثاره تبقى قائمة، وبالتالي فإنه لم يعتبر بأنه قد انتهى صفة المطلوب كمكري بل اعتبرها نسبية، مادام لم يتم إنهاء عقد الكراء، وهو ما حدى به الى تقديم طلب بفسخه قضائيا لم ثبت فيه اصلا المحكمة على الطريقة التي قال بها القرار الاستئنافي بل كان على محكمة الاستئناف وبعد إدلائه بالوثائق المؤيدة لطلبه ان ثبت فيه وتحسم ما إذا كان ينبغي فسخ عقد الكراء او رفضه، وهو صلب النزاع بين المكري والمكترين وهو ما لم يقل به القرار فحرف وقائع النازلة ودفع الطالب استنادا الى حيثيات غير مرتكز على أساس قانوني . مما يعرضه للنقض .

لكن حيث إن المدخل في الدعوى (ع.) ليس طرفا أصليا في الدعوى إذ لم توجه ضده أي طلبات ولم يتقدم بأي طلب، وأن محكمة الاستئناف التجارية تعرضت لمقال الإدخال في دفعو جديدة، وأن ما جاء فيها سبق للمطلوب أن تمسك به في المرحلة الابتدائية خاصة في مذكرته التعقيبية لجلسة 09/12/15 وتمت مناقشته من الحكم الابتدائي الذي التمس المطلوب في مذكرته المذكورة تأييده، وبالتالي فإن عدم تبليغ الطالب تلك المذكرة لا تأثير له على القرار وغير خارق لأي حق من حقوق الدفاع، مما يكون ما تمسك به الطالب

بخصوص ذلك لا أثر له، كما أن محكمة الاستئناف التجارية التي لاحظت من المقال الذي تقدم به الطالب فائدة (ب.) أنه يرمي الى بطلان عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 02/11/1 المبرم بينه وبين المطلوب لطفي (م.) على اساس أن العلاقة الكرائية تربطه بالمسمى محمد (ع.) ولكونه تنقصه أحد الأركان الأساسية وهي صفة المدعى عليه كمكري ومن القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 03/1/15 ملف 06/6034 الذي بت في العلاقة الكرائية بين الطرفين ، اعتبرت أن القرار المذكور حسم نهائيا في العلاقة الكرائية بينهما واعتبرها ثابتة، مستخلصة من ذلك أن المطلوب محق في طلباته الرامية الى الأداء والافراغ بشأن محل النزاع وثبوت العلاقة الكرائية بين الطرفين استنادا الى القرار المذكور لم تكن في حاجة الى انذار الطالب بالادلاء بالوثائق المعززة لطلبه الرامي الى بطلان العقد المذكور لانعدام صفة أحد طرفيه كمكري مادامت صفة المطلوب كمكري ثابتة في النازلة فقضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص الطلب المذكور بتعليقها الخاص الذي لم يستند على عدم الادلاء بالوثائق المعززة له. كما جاء بالحكم الابتدائي . مما تكون معه المحكمة قد بثت في الطلب المذكور استنادا الى ما جاء في تعليقها خلاف ما تمسك به الطالب فلم تحرق أية وقائع أو دفوع، وركزت قرارها على اساس، وتكون وسائل النقض غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف .