

Bail commercial - Appel du preneur - L'erreur d'adresse dans le congé ne peut être rectifiée au détriment du seul appelant (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 45309	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 29/2
Date de décision 20200116	N° de dossier 2017/2/3/1045	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation, Procédure civile, Principe de non-aggravation du sort de l'appelant, Non reformatio in pejus, Erreur matérielle, Congé, Conclusions réformatives, Cassation, Bail commercial, Appelant unique, Appel, Adresse du local	
Base légale Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt d'une cour d'appel qui, sur le seul appel du preneur, rectifie une erreur substantielle affectant l'adresse du local visé dans le congé, dès lors que cette rectification, sollicitée par le bailleur intimé par voie de conclusions réformatives, aggrave la situation de l'appelant. En effet, l'erreur qui entache un acte juridique tel que le congé, régi par le dahir du 24 mai 1955, ne peut être réparée par une simple demande en rectification devant la juridiction d'appel.

En statuant ainsi, la cour d'appel viole le principe selon lequel nul ne peut être lésé par son propre appel.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، 2020/01/16، القرار عدد 2/29، ملف عدد 2017/2/3/1045

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/03/16 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد المجيد (م.) الرامي إلى نقض القرار رقم 6028 الصادر بتاريخ 2016/11/02 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2016/8206/323.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 . كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2019/12/26.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/01/16.

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 طبقاً للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطالب المصطفى (م.) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه سبق له أن توصل بإنذار بتاريخ 2013/11/11 من طرف المدعى عليه بوشعيب (ط.) مورث المطلوبين في النقض يرمي إلى إفراغه لعدم أداء الكراء، فباشر دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه مضيفاً بأنه سبق له أن استصدر حكماً باسترجاع المحل المدعى فيه من يد المكري الذي بقي بحيازته لمدة ثلاث سنوات، وأن من بين المنقولات المتواجدة به صندوق حديدي يحتوي على وصولات أداء الكراء، هذا الصندوق الذي اختفى من بين المنقولات يوم فتح المحل وتسليمه للمكري ولم تتم الإشارة إليه في محضر الإحصاء المؤرخ في 2011/03/02، بينما ظهر عند استرجاع المدعي للمحل وأشير إليه في المحضر المؤرخ في 2013/11/11 مما يؤكد أن المكري استولى على الصندوق الذي كان بداخله وصولات تثبت أداء الكراء مؤكداً بأنه أدى جميع واجبات الكراء التي بذمته، والتمس أساساً الحكم ببطان الإنذار واحتياطياً إجراء بحث للتأكد من واقعة الأداء. أجاب المدعى عليهم ورثة المكري بوشعيب (ط.) بمذكرة مع مقال مقابل بأن المدة المطلوبة والمحددة في الإنذار تبتدئ من 2006/11/01 إلى متم فبراير 2011 وهي مدة مستحقة لهم قبل استرجاعهم للمحل الذي تم بتاريخ 2011/03/02، وأن المدعي لم يثبت الأداء مما يكون معه التماطل ثابتاً في حقه، والتمسوا رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل الحكم على المدعي بأدائه لهم مبلغ 67.600 درهم كراء المدة المطلوبة والمصادقة على الإنذار وإفراغه المحل التجاري الكائن (...) هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد التعقيب صدر حكم بأداء المدعي للمدعى عليه واجبات الكراء من دجنبر 2008 إلى متم فبراير 2011 وجب عنها مبلغ 35.100 درهم وعن المدة من دجنبر 2013 إلى نونبر 2014 وجب عنها مبلغ 15.600 درهم وإفراغه المحل التجاري الكائن (...) هو ومن يقوم مقامه، استأنفه المدعي وبعد إجراء بحث أيدته محكمة الاستئناف التجارية مع التصريح بأن المحل موضوع الإفراغ هو الحامل للرقم 58 وليس 60 كما جاء بالحكم المستأنف، بقرارها المطلوب نقضه.

حيث من جملة ما عاب الطاعن على المحكمة خرق قاعدة قانونية جوهرية وهي قاعدة " لا يضر أحد باستئنائه "، ذلك أنه تمسك في مقاله الاستئنافي بأن الإنذار الذي وجه إليه اعتراه خطأً في رقم المحل المطلوب إفراغه، بحيث أشير فيه إلى رقم 60 في حين أن المحل التجاري الذي يشغله الطاعن يحمل رقم 58 ، وأن المطلوبين في النقض طلبوا في مقالهم المقابل المصادقة على الإنذار وإفراغ الطاعن من المحل 60 ، وأن الحكم الابتدائي صادق على الإنذار الذي اعتراه الخطأ في رقم المحل وأفرغ الطاعن من المحل التجاري الذي لا يشغله، وأن المحكمة مصدررة القرار المطعون فيه وعلى إثر هذه الدفوع أمرت بإجراء بحث للتأكد من حقيقة الخطأ، وبجلسة البحث تقدم المطلوبون في النقض بمقال إصلاحي للخطأ الوارد في الإنذار وفي مقالهم المقابل، وأن المحكمة استجابت لطلبهم وأيدت الحكم الابتدائي مع إصلاح الخطأ الذي ارتكبه المطلوبون في جميع محرراتهم، والحال أن المحكمة لا حق لها في إصلاح الأخطاء التي تعترى

الإندار ومقالات الأطراف لأنها ليست بأخطاء مادية صادرة عنها وإنما هي صادرة عن المطلوبين أنفسهم، كما أن الطاعن هو المستأنف الوحيد للحكم الابتدائي وأن تصحيح عنوان المحل التجاري المطلوب إفراغه صدر لفائدة المطلوبين في النقض الذين لم يتقدموا بأي استئناف وبالتالي يكون القرار قد خرق مبدأ " لا يضر أحد باستئنافه " وناقص التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض.

حقا حيث تمسك الطاعن في مقاله الاستئنافي بأن الإندار الموجه اليه اعتراه خطأ في رقم المحل المطلوب إفراغه، بحيث أشير فيه الى رقم 60 في حين أن المحل الذي يشغله يحمل رقم 58، وأن الحكم الابتدائي وبناء على ملتزمات المطلوبين في النقض صادق على الإندار الذي اعتراه الخطأ في رقم المحل وأفرغ الطاعن من المحل التجاري الذي لا يشغله، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وللتأكد من حقيقة الأمر أمرت بإجراء بحث في الموضوع، وبناء على مقال إصلاحي تقدم به المطلوبون أيدت الحكم الابتدائي مع التصريح بأن المحل موضوع الإفراغ هو الحامل لرقم 58 وليس 60 كما ورد بالحكم الابتدائي، والحال أن الإندار الموجه للطاعن هو تصرف قانوني يرمي الى إنهاء عقد كراء محل تجاري في إطار ظهير 24 ماي 1955 ، وأن الأخطاء التي تعتريه بشأن رقم المحل أو هوية الأطراف لا يمكن تداركها بتقديم مقال إصلاحي أمام المحكمة، كما أن المحكمة أيدت الحكم الابتدائي وعدلته في جزء منه لصالح المطلوبين في النقض دون أن يستعمل هؤلاء الطعن بالاستئناف في الحكم المذكور، فتكون بذلك قد أضرت بحقوق الطاعن الذي استأنف بمفرده الحكم الابتدائي، فأتى قرارها على هذا النحو متسما بفساد التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض.

وحيث أن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرة لتبنت فيها بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, 16/01/2020, Arrêt n° 2/29, Dossier n° 2017/2/3/1045

Vu le pourvoi en cassation formé le 16/03/2017 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelmajid (M.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 6028 rendu le 02/11/2016 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2016/8206/323.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 26/12/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 16/01/2020.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed 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, que le demandeur au pourvoi, Monsieur El Mostafa (M.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête introductive d'instance dans laquelle il exposait avoir reçu, le 11/11/2013, une sommation de la part du défendeur, Monsieur Bouchaib (T.), auteur des défendeurs au pourvoi, visant son expulsion pour non-paiement des loyers ; qu'il a engagé une procédure de conciliation qui s'est soldée par un échec, ajoutant qu'il avait antérieurement obtenu un jugement ordonnant la restitution du local litigieux des mains du bailleur, qui en avait conservé la possession pendant trois ans ; que parmi les biens mobiliers se trouvant dans le local figurait un coffre-fort en fer contenant des quittances de loyer ; que ce coffre-fort avait disparu des biens mobiliers le jour de l'ouverture du local et de sa remise au bailleur et n'avait pas été mentionné dans le procès-verbal d'inventaire en date du 02/03/2011, alors qu'il est réapparu lors de la restitution du local au demandeur et a été mentionné dans le procès-verbal en date du 11/11/2013, ce qui confirme que le bailleur s'était emparé du coffre contenant les quittances prouvant le paiement des loyers ; affirmant avoir réglé l'intégralité des loyers à sa charge, il a demandé, à titre principal, de juger de la nullité de la sommation et, à titre subsidiaire, d'ordonner une enquête afin de vérifier la réalité du paiement. Les défendeurs, héritiers du bailleur Bouchaib (T.), ont répliqué par un mémoire accompagné d'une demande reconventionnelle, soutenant que la période réclamée et spécifiée dans la sommation courait du 01/11/2006 à la fin du mois de février 2011, période qui leur était due avant la restitution du local en leur faveur, intervenue le 02/03/2011, et que le demandeur n'ayant pas prouvé le paiement, sa défaillance était établie ; ils ont conclu au rejet de la demande principale et, sur leur demande reconventionnelle, à la condamnation du demandeur à leur verser la somme de 67.600 dirhams au titre des loyers pour la période réclamée, à la validation de la sommation et à l'expulsion du local commercial sis à (...) de sa personne et de tous occupants de son chef ou avec son autorisation, sous peine d'une astreinte ; après échange de conclusions, un jugement a été rendu, condamnant le demandeur à payer au défendeur les loyers de décembre 2008 à la fin du mois de février 2011, pour un montant de 35.100 dirhams, et pour la période de décembre 2013 à novembre 2014, pour un montant de 15.600 dirhams, et ordonnant son expulsion du local commercial sis à (...) ainsi que celle de tous occupants de son chef. Le demandeur a interjeté appel de ce jugement ; après qu'une enquête a été menée, la Cour d'appel de commerce a confirmé le jugement, tout en précisant que le local objet de l'expulsion est celui portant le numéro 58 et non 60 comme indiqué dans le jugement attaqué, par son arrêt objet du présent pourvoi.

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche notamment à l'arrêt attaqué la violation d'une règle de droit substantielle, à savoir le principe selon lequel « la situation de l'appelant ne peut être aggravée », en ce qu'il a soutenu dans sa requête d'appel que la sommation qui lui avait été adressée était entachée d'une erreur quant au numéro du local dont l'expulsion était demandée, y étant indiqué le numéro 60 alors que le local commercial occupé par le demandeur au pourvoi porte le numéro 58 ; que les défendeurs au pourvoi ont demandé dans leur requête reconventionnelle la validation de la sommation et l'expulsion du demandeur au pourvoi du local numéro 60 ; que le jugement de première instance a validé la sommation entachée d'erreur et a ordonné l'expulsion du demandeur au pourvoi d'un local qu'il n'occupe pas ; que la Cour ayant rendu l'arrêt attaqué, suite à ces moyens, a ordonné une enquête pour vérifier la réalité de l'erreur ; qu'à l'audience d'enquête, les défendeurs au pourvoi ont présenté une requête en rectification de l'erreur figurant dans la sommation et dans leur requête reconventionnelle ; que la Cour a fait droit à leur demande et a confirmé le jugement de première instance tout en rectifiant l'erreur commise par les défendeurs au pourvoi dans tous leurs actes, alors que la Cour n'est pas habilitée à rectifier les erreurs qui entachent la sommation et les requêtes des parties, car il ne s'agit pas

d'erreurs matérielles émanant d'elle, mais bien des défendeurs eux-mêmes ; que, par ailleurs, le demandeur au pourvoi était le seul appelant du jugement de première instance et que la rectification de l'adresse du local commercial dont l'expulsion est demandée a été prononcée au profit des défendeurs au pourvoi, qui n'avaient formé aucun appel ; qu'en conséquence, l'arrêt a violé le principe selon lequel « la situation de l'appelant ne peut être aggravée » et est entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence, ce qui l'expose à la cassation.

Attendu, en effet, que le demandeur au pourvoi a soutenu dans sa requête d'appel que la sommation qui lui a été adressée était entachée d'une erreur quant au numéro du local dont l'expulsion était demandée, y étant indiqué le numéro 60 alors que le local qu'il occupe porte le numéro 58 ; que le jugement de première instance, se fondant sur les conclusions des défendeurs au pourvoi, a validé la sommation entachée d'erreur quant au numéro du local et a ordonné l'expulsion du demandeur au pourvoi d'un local qu'il n'occupe pas ; que la Cour ayant rendu l'arrêt attaqué, afin de vérifier la réalité des faits, a ordonné une enquête sur l'affaire ; que, sur la base d'une requête en rectification présentée par les défendeurs, elle a confirmé le jugement de première instance tout en déclarant que le local objet de l'expulsion est celui portant le numéro 58 et non 60 comme mentionné dans le jugement de première instance ; or, la sommation adressée au demandeur au pourvoi est un acte juridique visant à mettre fin à un contrat de bail commercial dans le cadre du dahir du 24 mai 1955, et les erreurs qui l'entachent, que ce soit concernant le numéro du local ou l'identité des parties, ne peuvent être corrigées par le dépôt d'une requête en rectification devant la juridiction ; que, par ailleurs, la Cour a confirmé le jugement de première instance tout en le réformant partiellement au profit des défendeurs au pourvoi, sans que ces derniers aient interjeté appel dudit jugement ; qu'elle a ainsi aggravé la situation du demandeur au pourvoi, qui était le seul à avoir fait appel du jugement de première instance ; que son arrêt, rendu en ces termes, est entaché d'une motivation viciée équivalant à son absence, ce qui l'expose à la cassation.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi du dossier devant la même juridiction qui l'a rendu.

Par ces motifs

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué et renvoie la cause et les parties devant la même juridiction qui l'a rendu, pour qu'il y soit statué par une autre formation, conformément à la loi, et condamne les défendeurs au pourvoi aux dépens.

Elle ordonne la transcription du présent arrêt sur les registres de la juridiction qui l'a rendu, en marge ou à la suite de la décision cassée.