

Bail commercial - La demande reconventionnelle en validation de congé n'est pas irrecevable du seul fait de l'omission de l'adresse du bailleur (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 53201	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 771/2
Date de décision 20141211	N° de dossier 2014/2/3/875	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Vice de forme, Rejet, Omission d'une mention obligatoire, Irrecevabilité (Non), Demande reconventionnelle, Congé pour reprise, Bail commercial, Adresse du demandeur, Absence de grief	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant relevé qu'une demande reconventionnelle en validation de congé avait été présentée en réponse à une action principale intentée par le preneur, dont l'acte introductif d'instance mentionnait l'adresse des deux parties, une cour d'appel retient à bon droit que l'omission de l'adresse du bailleur dans ladite demande reconventionnelle ne la rend pas irrecevable. En effet, une telle omission ne cause aucun préjudice au preneur, défendeur à la demande reconventionnelle.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن ناجية (ب.) (الطالبة) تقدمت بمقال للمحكمة التجارية مفاده أنها توصلت بإنذار من المكري من أجل الإفراغ للاستعمال الشخصي؛ فتقدمت بدعوى الصلح فصدر قرار بعدم نجاحه؛ وأنها تنازع في الإنذار؛ والتمست الحكم بطلانه؛ و احتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن ضياع أصلها التجاري؛ و أجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد

التمس رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد إجراء خبرة لتحديد التعويض الذي تستحقه المدعية عن فقدان الأصل التجاري ؛ فأمرت المحكمة بإجراء خبرة وبعد إنجازها وتعقيب الطرفين أصدرت المحكمة حكما بأداء المكري لفائدة المكترية تعويضا عن الإفراغ قدره 55000 درهم مقابل إفراغها من المحل موضوع النزاع ؛ فاستأنفته المكترية فأيدته محكمة الاستئناف مع تعديله بتحديد التعويض في مبلغ 73000 درهما وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى خرق الفصل 3 من ظهير 24-5-1955 بدعوى أنها أبرمت عقد كراء طويل الأمد مند 1985 وغير محدد المدة أي أمد سريانه امتد إلى 30 سنة ؛ و أن الفصل المذكور نص على أنه لا تطبق مقتضيات الظهير على عقود الكراء الطويل الأمد ؛ وأن الكراء الطويل الأمد غير قابل للتجديد طبقا للفصل 87 من ظهير المطبق على العقارات المحفظة.

لكن حيث إن ما جاء بالوسيلة اختلط فيها الواقع بالقانون وأثير لأول مرة أمام محكمة النقض فهي غير مقبولة.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الثانية خرق الفصل 6 من ظهير 24-5-1955 وخرق الفصلين 1 و 32 ق م م بدعوى أنه يجب أن يتوفر في الإنذار شروط صحة التصرف القانوني فضلا على اشتماله على البيانات التي تضمنها الظهير المذكور أعلاه ؛ وعليه يجب أن المحكمة مصدره الحكم و المقال المضاد لم يتضمننا عنوان المستأنف عليه وهو دفع سبق إثارته ولم تجب عنه المحكمة ؛ وبالإضافة إلى ذلك يجب تضمين الإنذار بيانات الأجل و الأسباب الداعية للإفراغ علاوة على نص الفصل 27 من الظهير المذكور أعلاه ؛ وأن المكري لم يذكر سبب الإفراغ الذي يؤدي إغفاله إلى عدم إمكانية مواجهة المكترية بسقوط حقه حسب اجتهاد محكمة النقض مما يتعين معه نقض القرار المطعون فيه.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه لما عللته (أن ما أثارته المستأنفة من وجود خلل شكلي طال الطلب المضاد والإنذار بأنهما لم يتضمننا عنوان المكري دفع لن يرتب القول بعدم قبول الطلب المضاد لأنه قدم تبعا لدعوى أصلية قائمة وتضمن المقال المتعلق بها عنواني الطرفين معا ؛ أما الإنذار فإنه وجه لها وفق الشكل المنصوص عليه في الفصل 6 من ظهير 24-5-1955 وهو إنذار صحيح مرتب لأثاره وأن الدفع لم يلحق أي ضرر وهو مردود طبقا للفصل 49 ق م م) تكون بذلك قد أجابت عن الدفوع المثارة ؛ وبخصوص صفة المدعي فإن الثابت من أوراق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطالبة أقرت بالعلاقة الكرائية بينها وبين المطلوب بصفته مالك العقار في مقالها الرامي إلى بطلان الإنذار ؛ أما بخصوص الإجتهادين المتمسك بهما فلا علاقة لهما بالنازلة لأنهما يتعلقان بعدم تضمين الإنذار سبب الإفراغ و هي حالة غير معروضة على هذه المحكمة ؛ مما يبقى معه ما ورد بالوسيلة غير جدير بالاعتبار عدا ما هو غير مقبول.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.