

L'omission de l'adresse du bailleur dans sa demande reconventionnelle en fixation d'indemnité d'éviction est un vice de forme qui n'entraîne pas l'irrecevabilité en l'absence de grief (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52859	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 Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Vice de forme, Rejet, Pas de nullité sans grief, Omission de l'adresse, Moyen nouveau devant la Cour de cassation, Mélange de fait et de droit, Irrecevabilité, Demande reconventionnelle, Congé pour reprise, Bail commercial, Absence de préjudice	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant relevé qu'une demande reconventionnelle du bailleur, tendant à la désignation d'un expert pour fixer l'indemnité d'éviction, avait été formée en réponse à l'action principale du preneur qui mentionnait les adresses des deux parties, et constaté que l'omission de l'adresse du bailleur dans sa demande n'avait causé aucun préjudice au preneur, une cour d'appel en déduit à bon droit, par application de l'article 49 du Code de procédure civile, que cette omission ne saurait entraîner l'irrecevabilité de la demande. Par ailleurs, est irrecevable comme nouveau et mélangé de fait et de droit, le moyen relatif à la qualification du contrat de bail, soulevé pour la première fois devant la Cour de cassation.

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 ؛ و أنها تنازع في الإنذار ؛ و التمسست الحكم ببطلانه؛ و احتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن ضياع أصلها التجاري ؛ وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد التمس رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد إجراء خبرة وتعقيب الطرفين أصدرت المحكمة حكما بأداء المكري لفائدة المكترية تعويضا عن ؛ 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 و غير 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 ؛ و أن الكراء الطويل الأمد غير قابل للتجديد طبقا للفصل 87 من ظهير المطبق على العقارات المحفوظة .

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 الفصيلين 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 مصدرة الحكم والمقال 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 المكتري بسقوط حقه حسب اجتهاد محكمة النقض مما يتعين معه نقض القرار المطعون فيه .

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه لما علته (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 .