

**Bail commercial - Congé fondé
sur la modification des lieux -
Validité - Preuve de
l'imputabilité des travaux au
preneur - Appréciation
souveraine des juges du fond
(Cass. com. 2019)**

Identification			
Ref 45901	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 225/2
Date de décision 20190425	N° de dossier 2017/2/3/642	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Rejet, Preuve, Obligations du preneur, Motif du congé, Modification des lieux loués, Enquête testimoniale, Congé, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour rejeter une demande d'éviction fondée sur des modifications non autorisées des lieux loués, se fonde sur les résultats d'une enquête testimoniale. Ayant souverainement apprécié les dépositions et constaté que la preuve de l'imputabilité au preneur des travaux litigieux n'était pas rapportée, elle en déduit légalement que le congé, fondé sur un motif non établi, doit être annulé, sans être tenue de répondre à d'autres moyens de preuve devenus inopérants.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/225، المؤرخ في 2019/04/25، ملف تجاري عدد 2017/2/3/642

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2017/02/09 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ محمد (س.) الرامي إلى نقض القرار رقم 5289 الصادر بتاريخ 2016/10/06 في الملف عدد 2016/8206/249 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2019/4/4.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/4/25.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد السعيد شوكيب والاستماع إلى المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

فيما يتعلق بالمذكرة الإضافية:

حيث انه وبمقتضى الفصل 364 من ق م ق م فإن المذكرة التفصيلية أو الإضافية لا تكون مقبولة إلا إذا احتفظ طالب النقض بحقه في عريضة النقض في تقديمها.

وحيث ان الطاعنة لم تحتفظ بحقها في تقديم المذكرة الإضافية المدلى بها مما تكون معه غير مقبولة.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب بابا علي (ع.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه بأنه يكتري المحل التجاري الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 700 درهم وأنه توصل بتاريخ 2011/5/19 بإنذار من المدعى عليها من أجل إفراغ المحل المذكور بسبب تغيير معالمه وأنه وبعد سلوكه لمسطرة الصلح انتهت بالفشل فإنه يطعن بالبطلان في الإنذار المبلغ اليه لكون المدعى عليها تتقاضى بسوء نية ولم تدل بما يفيد أنه قام فعلا بإحداث تغييرات على المحل ملتصا بالحكم ببطلان الإنذار الموجه اليه بتاريخ 2011/5/19 والإشهاد على الطرفين بتجديد عقد الكراء بشروط جديدة واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء نزع اليد.

وأدلت المدعى عليها بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مضاد أوضحت فيها بأن تغيير معالم المحل ثابتة بمحضر المعاينة المنجز في ملف التنفيذ عدد 2011/1529 ملتصقة بمقتضى مقالها المضاد بالحكم بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 2010/4/14 وإفراغ المدعى الأصلي هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع الطلب تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد تبادل الأجوبة والردود صدر حكم تمهيدي بإجراء خبرة أنجزها الخبير الطيب (م. س.)، وبعد التعقيب عليها صدر الحكم القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2011/5/19 والحكم بإفراغه من المحل التجاري موضوع الطلب استأنفه المحكوم عليه فصدر قرار استئنافي بتاريخ 2014/11/27 في الملف عدد 2014/8206/2002 قضي بتأييد الحكم المستأنف والقول بأن المحل المحكوم بإفراغه هو الكائن (...) طعن فيه بالنقض. فأصدرت محكمة النقض قرارها القاضي بالنقض والإحالة بعلّة أن محكمة الاستئناف قضت بإفراغ المكتري دون أن تبين من أين استقتت أو استخلصت أن الطاعن المكتري هو من قام بإغلاق نوافذ واجهة المحل بالرّخام خاصة أن محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي الذي اعتمده ليس فيه ما ينسب تلك التغييرات للمكتري، وبعد الإحالة وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما بعد النقض صدر قرار تمهيدي بإجراء خبرة أنجزها الخبير بوهو (م.)، وبعد التعقيب على هذه الخبرة أجري بحث بين الطرفين استمع فيه للشهود وبعد التعقيب على البحث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض طلب الإفراغ وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلتين مجتمعيتين :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن كل القرائن تثبت أن المطلوب هو من قام بإغلاق نوافذ المحل التجاري بالرخام وأزال الزليج من أرضية المتجر واستبداله بالرخام، وأجرى تغييرات أخرى كإنشاء سدة لا توجد في التصميم الهندسي وصرح هو نفسه بوجود التغييرات مما يعد ذلك قرينة على أنه هو الذي أحدثها فالعارضة لا يمكن لها أن تدخل للمحل وهو مكترى للمطلوب وأنها صرحت أثناء جلسة البحث بأنها كانت موجودة بالديار الهولندية مما يدل على أن المطلوب انتهز فرصة غيابها خارج المغرب وقام بالتغييرات المذكورة دون إذن الطاعنة التي أدلت بصورة يرجع تاريخها إلى سنة 1982 تجسد بكل وضوح الحالة التي كان عليها المحل قبل إغلاق النوافذ وإزالتها عن طريق تغطيتها بالرخام من طرف المطلوب وأن تصريحات الشهود بكون النوافذ الأمامية كانت موجودة قبل تغطيتها بالرخام لخير دليل على ذلك إضافة إلى المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي عبد الواحد (ع.) أكد فيها وجود النوافذ عند معاينته للعقار وأن ما ثبت بالكتابة لا يمكن دحضه عن طريق الشهادة، كما أن تصريحات شهود الإثبات تكذبها وقائع النازلة المتمثلة في أن المطلوب انتهز غياب العارضة خارج أرض الوطن وقام بإحداث تلك التغييرات دون إذنها وهو ما لم ترد عليه المحكمة مما يجعل قرارها متسما بخرق القانون وبما أن ملف النازلة لا يتضمن ما يفيد موافقة الطالبة على إجراء التغييرات التي قام بها الطالب فإن ذلك يعتبر إجراء خطير من شأنه إلحاق ضرر بالطالبة ويؤدي إلى فسخ العقد طبقا للفصل 11 من ظهير 1955/5/24 ومحكمة الاستئناف لم تناقش الدفع الذي تمسكت به الطالبة والمتمثل في عدم الإدلاء بما يفيد دخولها إلى المحل لإجراء التغييرات وأنه وعلى العكس من ذلك أنها كانت وقتها خارج المغرب وأدلت للمحكمة بجواز سفرها لإثبات ذلك إلا أن المحكمة لم تلتفت لذلك ولم تناقشه وأن تعليلها الذي جاء فيه بأن شهود الطالبة لم يؤكدوا واقعة التغييرات يعتبر تعليلا بعيدا عن الحقيقة لأن العكس هو الصحيح ذلك أن الشهود المذكورين أكدوا أن التغييرات قام بها المطلوب وهو أمر ثابت من خلال مناقشة وقائع النازلة مما يكون معه القرار المطعون فيه ناقص التعليل الموازي لانعدامه يتعين نقضه.

لكن حيث أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه وللبحث في جدية السبب المؤسس عليه الإنذار موضوع الطلب المتمثل في إجراء تغييرات في المحل أجرت بحثا بين الطرفين استمعت فيه لشهود الطالبة والمطلوب وأوردت بخصوص ذلك تعليلا جاء فيه أنه بخصوص الاستماع إلى شهود المستأنف عليها فإنهم لم يؤكدوا واقعة قيام المكتري بإغلاق النوافذ وأن كل ما عاينوه وجود أشغال بالمحل دون الحسم ما إذا كانت هذه الأشغال تتعلق فعلا بإغلاق النوافذ أم بأشغال أخرى أما شهود الطاعن فقد أكدوا عدم قيام المكتري بإغلاق النوافذ وأنه وفي غياب ما يثبت قيام المكتري بإغلاق النوافذ فإن الإنذار الموجه له يبقى غير مؤسس قانونا لاستناده على سبب غير جدي وهو تعليل يساير ما ورد بمحضر جلسة البحث كما كان معروضا على المحكمة خلافا لما ورد بالوسيلة والذي يتضح منه أن المحكمة التي تبت لها من تصريحات الشهود المستمع اليهم بكيفية قانونية أن واقعة قيام المطلوب بإغلاق نوافذ المحل موضوع الطلب غير ثابتة في النازلة لم تكن ملزمة بإجراء بحث ومناقشة ما تمسكت به الطاعنة من أن المطلوب لم يدل بما يثبت دخولها للمحل لإجراء تغييرات فيه مادام أن ما كان معروضا على المحكمة هو البحث حول جدية السبب الوارد في الإنذار وما إذا كان المطلوب هو من قام بالتغييرات في المحل أم لا مما لم يخرق معه قرارها المقتضى المحتج بخرقه وجاء معللا كفاية ومرتكزا على أساس والوسيلتان على غير أساس عدا ما هو خلاف الواقع فهو غير مقبول. /-

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Section II, Arrêt n° 2/225, en date du 25/04/2019, Dossier

commercial n° 2017/2/3/642

Vu le pourvoi en cassation formé le 09/02/2017 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mohammed (S.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5289 rendu le 06/10/2016 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2016/8206/249.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 04/04/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 25/04/2019.

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

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Saïd Chouguib, et l'audition de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Sur le mémoire additionnel :

Attendu qu'aux termes de l'article 364 du Code de procédure civile, le mémoire ampliatif ou additionnel n'est recevable que si le demandeur au pourvoi s'est réservé dans sa requête le droit de le produire.

Attendu que la demanderesse ne s'est pas réservé le droit de produire le mémoire additionnel déposé, lequel est par conséquent irrecevable.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur, Baba Ali (A.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant qu'il loue le local commercial sis (...) moyennant un loyer mensuel de 700 dirhams, et qu'il a reçu le 19/05/2011 un congé de la part de la défenderesse aux fins d'éviction dudit local pour motif de changement de sa configuration ; qu'après avoir engagé une procédure de conciliation qui a échoué, il demande l'annulation du congé qui lui a été signifié, au motif que la défenderesse agit de mauvaise foi et n'a pas rapporté la preuve qu'il aurait effectivement procédé à des changements dans le local, sollicitant qu'il soit statué sur la nullité du congé signifié le 19/05/2011, qu'il soit donné acte aux parties du renouvellement du bail à de nouvelles conditions et, à titre subsidiaire, qu'il soit ordonné une expertise afin de déterminer l'indemnité due pour le préjudice résultant de l'éviction.

Attendu que la défenderesse a produit un mémoire en réponse assorti d'une demande reconventionnelle, dans lequel elle a soutenu que le changement de la configuration du local était établi par le procès-verbal de constat dressé dans le dossier d'exécution n° 2011/1529, sollicitant par sa demande reconventionnelle la validation du congé en date du 14/04/2010 et l'expulsion du demandeur principal et de tous occupants de son chef du local commercial objet du litige, sous astreinte ; qu'après échange de conclusions, un jugement avant dire droit a été rendu ordonnant une expertise, réalisée par l'expert Tayeb (M. S.) ; qu'après observations sur ce rapport, le jugement a été rendu, validant le congé aux fins d'éviction signifié au défendeur le 19/05/2011 et ordonnant son expulsion du local commercial objet de la demande ; que le condamné a interjeté appel de ce jugement, à la suite de quoi un arrêt d'appel a été rendu le 27/11/2014 dans le dossier n° 2014/8206/2002, confirmant le jugement entrepris et précisant que le local dont l'expulsion est ordonnée est celui sis (...) ; que cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation, à la suite duquel la Cour de cassation a rendu son arrêt prononçant la cassation et le renvoi, au motif que la

cour d'appel avait ordonné l'expulsion du preneur sans indiquer d'où elle avait tiré ou déduit que le demandeur au pourvoi, preneur, était celui qui avait muré les fenêtres de la façade du local avec du marbre, d'autant que le procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice, sur lequel elle s'était fondée, ne contenait aucun élément imputant ces changements au preneur ; qu'après renvoi et dépôt des conclusions des parties, un arrêt avant dire droit a été rendu ordonnant une expertise, réalisée par l'expert Bouhou (M.) ; qu'après observations sur ce rapport, une enquête a été menée entre les parties, au cours de laquelle des témoins ont été entendus ; qu'après observations sur l'enquête, la Cour d'appel de commerce a rendu son arrêt infirmant le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejetant la demande d'expulsion, lequel constitue l'arrêt attaqué par le présent pourvoi.

Sur les deux moyens réunis :

Attendu que la demanderesse reproche à l'arrêt la violation de la loi et un défaut de motivation équivalant à son absence, au motif que toutes les présomptions établissent que le défendeur est bien celui qui a muré les fenêtres du local commercial avec du marbre, a retiré le carrelage du sol du magasin pour le remplacer par du marbre, et a procédé à d'autres changements tels que la construction d'une mezzanine qui n'existait pas sur le plan d'architecte ; qu'il a lui-même reconnu l'existence des changements, ce qui constitue une présomption qu'il en est l'auteur ; que l'exposante ne pouvait entrer dans le local alors qu'il était loué au défendeur et qu'elle a déclaré lors de l'audience d'enquête qu'elle se trouvait aux Pays-Bas, ce qui démontre que le défendeur a profité de son absence à l'étranger pour effectuer lesdits changements sans l'autorisation de la demanderesse, laquelle a produit une photographie datant de 1982 montrant clairement l'état dans lequel se trouvait le local avant que les fenêtres ne soient murées et supprimées en étant recouvertes de marbre par le défendeur ; que les dépositions des témoins attestant que les fenêtres de la façade existaient avant d'être recouvertes de marbre en sont la meilleure preuve, outre le constat dressé par l'huissier de justice Abdelouahed (A.) qui a confirmé l'existence des fenêtres lors de son examen des lieux ; que ce qui est établi par écrit ne peut être contredit par témoignage ; que, de plus, les dépositions des témoins de la défense sont contredites par les faits de l'espèce, à savoir que le défendeur a profité de l'absence de l'exposante à l'étranger pour effectuer ces changements sans son autorisation, ce sur quoi la cour n'a pas répondu, rendant ainsi son arrêt entaché de violation de la loi ; que le dossier de l'affaire ne contenant aucun élément prouvant le consentement de la demanderesse à la réalisation des changements effectués par le demandeur, il s'agit d'un agissement grave de nature à causer un préjudice à la demanderesse et justifiant la résiliation du bail conformément à l'article 11 du Dahir du 24 mai 1955 ; que la cour d'appel n'a pas examiné l'argument soulevé par la demanderesse, consistant en l'absence de preuve de son entrée dans le local pour y effectuer les changements et, au contraire, le fait qu'elle se trouvait à l'étranger à cette période, ce qu'elle a prouvé à la cour en produisant son passeport, ce que la cour a ignoré et n'a pas examiné ; que sa motivation, selon laquelle les témoins de la demanderesse n'ont pas confirmé le fait des changements, est une motivation éloignée de la réalité, car c'est le contraire qui est vrai, lesdits témoins ayant confirmé que les changements ont été effectués par le défendeur, ce qui est établi par l'examen des faits de l'espèce, de sorte que l'arrêt attaqué est entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence et doit être cassé.

Mais attendu que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, afin d'examiner le bien-fondé du motif invoqué dans le congé objet de la demande, à savoir la réalisation de changements dans le local, a mené une enquête entre les parties au cours de laquelle elle a entendu les témoins de la demanderesse et du défendeur ; qu'elle a fourni à cet égard une motivation énonçant que, s'agissant de l'audition des témoins de l'intimée, ils n'ont pas confirmé le fait que le preneur ait muré les fenêtres, et que tout ce qu'ils ont constaté est la présence de travaux dans le local, sans pouvoir déterminer si ces travaux concernaient effectivement le murage des fenêtres ou d'autres interventions ; que, quant aux témoins du demandeur, ils ont confirmé que le preneur n'avait pas muré les fenêtres ; qu'en l'absence de preuve que le preneur a

muré les fenêtres, le congé qui lui a été signifié demeure juridiquement infondé car reposant sur un motif non sérieux ; qu'une telle motivation est conforme aux mentions du procès-verbal d'enquête tel qu'il était soumis à la cour, contrairement à ce qui est allégué dans le moyen ; qu'il en ressort que la cour, ayant établi à partir des dépositions des témoins entendus légalement que le fait que le défendeur ait muré les fenêtres du local objet de la demande n'était pas prouvé en l'espèce, n'était pas tenue de procéder à une enquête et de discuter les arguments de la demanderesse selon lesquels le défendeur n'avait pas prouvé qu'elle était entrée dans le local pour y effectuer des changements, dès lors que la question soumise à la cour était d'examiner le bien-fondé du motif énoncé dans le congé et de déterminer si le défendeur était ou non l'auteur des changements dans le local ; que, par conséquent, son arrêt n'a pas violé la disposition dont la violation est invoquée, est suffisamment motivé et repose sur une base légale ; et que les moyens sont donc dénués de fondement, et pour le surplus, irrecevables comme étant contraires à la réalité des faits.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.

Le présent arrêt a été rendu et lu en audience publique à la date susmentionnée, en la salle d'audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat.

La Cour était composée de Madame Latifa Reda, présidente de chambre, et de Messieurs les conseillers : Saïd Chouguib, rapporteur, Khadija El Bayne, Mohammed El Karaoui et Hassan Serrar, membres, en présence de Monsieur Mohammed Sadek, avocat général, et avec l'assistance de Monsieur Abderrahim Ait Ali, greffier.