

# Bail commercial - Détermination de l'étendue des lieux loués - Appréciation souveraine des juges du fond fondée sur un faisceau d'indices (Cass. com. 2021)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 44256	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 331/2
<b>Date de décision</b> 20210701	<b>N° de dossier</b> 2018/2/3/1306	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> Rejet, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation, Occupation sans droit ni titre, Faisceau d'indices, Expertise judiciaire, Étendue des lieux loués, Effet relatif des contrats, Bail commercial, Assiette du bail, Action en expulsion	
<b>Base légale</b> Article(s) : 228 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 55 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant souverainement constaté, sur la base d'un faisceau d'indices concordants comprenant un rapport d'expertise, les déclarations des parties et un acte de partage successoral, que le local litigieux, bien que disposant d'une entrée distincte, faisait partie intégrante d'un ensemble commercial unique donné à bail au preneur, une cour d'appel en déduit à bon droit que la demande d'expulsion pour occupation sans droit ni titre doit être rejetée. L'appréciation d'un tel acte de partage comme élément de preuve, bien que le preneur n'y soit pas partie, relève du pouvoir souverain des juges du fond et ne viole pas le principe de l'effet relatif des contrats.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/331، الصادر بتاريخ 2021/07/01، في الملف عدد 2018/2/3/1306 بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2018.07.20 من طرف الطالبة المذكورة اعلاه بواسطة نائبها الأستاذ رشيد (د.) الرامي الى نقض القرار رقم : 1896 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018.04.11 في الملف رقم 2016.8206.6238.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021.05.06.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/07/01.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطالبة أمينة (هـ) قدمت مقالا إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك العقار المشتمل على سفلي وطابق أول صدقة من أمها زهرة (أ). وأن المدعى عليه صاحب المحل المجاور للسفلي المملوك لها عمد إلى احتلال الطابق السفلي بفتح باب بالحائط الفاصل بينهما وأصبح يستغله بدون سند قانوني وأنها انجزت محضر معاينة واستجواب أثبت أن بالمحل مدخل من دون باب يؤدي إلى المحل المملوك لها والمطل على (...) وان المدعى عليه يدعي أن المحل الذي احتله تابع لمحلته التجاري (...) المكرى له ملتزمة الحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بالطابق السفلي من المنزل الكائن (...).

وأجاب المدعى عليه بكون موروثه السيد مدرك الحاج (أ). كان قيد حياته يكتري من موروث المدعية مجموع المحل التجاري . الهري . الكائن (...) الذي يشمل على دويرات وانه بعد وفاة موروثه استمر في أداء مبالغ الكراء كاملة إلى حدود سنة 2005 وذلك لفائدة زهرة (أ). والدة المدعية والتي امتنعت بعد ذلك عن قبض الكراء بدعوى أن جزءا من المحل التجاري - الهري - أصبح في ملكية ابنتها عن طريق الصدقة ثم الإرث وأنه قام بعرض الكراء على المالكة الجديدة إلا أنها رفضت تسلمه كما امتنعت عن تحويل وصل الكراء باسمه مدعية أنها لا تربطها به أي علاقة كرائية، وأن المحل التجاري يشمل سفلي ودويرات أخرى منها (...) و (...) وكذا سفلي العقار (...) وقد عمد أحد الورثة وهو السيد عبد الرفيع (هـ) إلى قبض المبالغ الكرائية كاملة باعتباره واحدا من الورثة وسلمه وصولات الكراء بالمبالغ المقبوضة وان المحل التجاري موضوع النزاع كان مستغلا من طرف والده قبل وفاته وحل محله من بعده منذ ما يناهز 40 سنة قبل تقسيم المتروك بين الورثة وقبل أن يكون هناك ترقيم للدويرات حيث كان عبارة عن محل تجاري بمدخلين كما يشهد بذلك الموجب العدلي المرفق وبعد استكمال الإجراءات صدر حكم قضى بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بالطابق السفلي من العقار الكائن (...) ورفض باقي الطلبات استأنفه المحكوم عليه وبعد إجراء بحث ثم خبرة بواسطة الخبير عبد العالي (ب). قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى بفروعها الثلاثة مجتمعة :

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق القانون بخرق الفصول 228 و 405 و 410 و 440 من قانون الالتزامات والعقود والفصول 59 و 67 و 336 من قانون المسطرة المدنية بدعوى أن المحكمة المصدرة له لم ترد على دفعه بخصوص مقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود والذي ينص على أن الوثائق التي يمكن التمسك بها هي الوثائق المشهود بمطابقتها للأصل من طرف الموظفين الرسميين المأذون لهم في ذلك، وأنها لما اعتمدت العقد الاتفاقي المؤرخ في 2012.01.03 للقول بتبعية محلها للمحل (...) المؤجر للمطلوب بالرغم من أنه ليس طرفا في الاتفاق المذكور تكون قد خرقت الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على نسبية العقود كما انه أقر في مسطرة قضائية سابقة بأنه يكتري من موروثها المحل الكائن (...) الكائن (...) وليس محلا آخر بمقتضى مذكرته في الملف عدد 2013.2.2339 وأن ذلك يعتبر إقرارا قضائيا صادرا عنه وملزما له وحجة كتابية لا يمكن هدمها إلا بحجة كتابية وليس بشهادة الشهود طبقا للفصلين 405 و 410 من قانون الالتزامات والعقود وأن هناك مجموعة من القرائن القانونية التي تفيد أن المطلوب في النقض لا يتوفر على أي سند لاحتلال المحل ومنها الوثائق التي أدلى بها وخاصة عقد الشراء إلا أن القرار المطعون فيه تجاهل دفعها مما يكون معه بذلك خارقا للقانون وغير مرتكز على أساس قانوني سليم مضيئة أنها تقدمت بطلب التجريح في الأمر التمهيدي الذي أمر بإجراء معاينة بواسطة خبير معتمدة في ذلك مقتضيات الفصل 67 من قانون المسطرة المدنية ومستندة إلى أن معاينة الأماكن من اختصاص المحكمة مع إمكانية الاستعانة بخبير إذا كان الأمر يتطلب معلومات لا يتوفر عليها وان الخبرة لا يمكن تصورها إلا في المسائل التقنية طبقا للفصل 59 من قانون المسطرة المدنية وان النزاع الحالي يتعلق بنقطة قانونية تتجلى في إثبات العلاقة الكرائية وأن اعتماد المحكمة للخبرة يجعل قرارها خارقا للفصل المذكور لأن معاينة الأماكن هي من اختصاص المستشار المقرر عملا بالفقرة 3 من الفصل 336 من قانون المسطرة المدنية وبمساعدة خبيرين إن اقتضى الأمر مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث انه ولما كانت المحكمة غير ملزمة بإتباع الأطراف في كل مناحي دفعهم غير المنتجة في النزاع ومناقشتها والجواب عليها فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي لم تتعرض لما أثير بموضوع الوسيلة بشأن الصور الشمسية للوثائق وتبين لها أن المطلوب في النقض أرفق مذكرته التعقيبية المدلى بجلسة 2017.02.01 بنسخ طبق الأصل للوثائق التي دفعت الطاعنة بأنها مجرد صور شمسية واعتمدها في إصدار قرارها تكون قد استبعدت بشكل ضمنى الدفع المذكور ولم تهمله ولا محل للنعي عليها اعتمادها للاتفاق المؤرخ في 2012.01.03 في تعليقه لقرارها باعتبار الاتفاق المذكور المحتج به من طرف المطلوب وإن لم يكن طرفا فيه ورقة عرفية ودليلا كتابيا في الإثبات وحجة بما ورد فيه بمجرد توقيع أطرافه عليه وان اعتماد المحكمة له بالرغم من كونه ليس طرفا فيه يدخل في إطار سلطتها بالأخذ بالحجج المعروضة عليها أو تركها، ولا يشكل خرقا لمقتضيات الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود، وأن إصدارها لأمر تمهيدي بإجراء معاينة بواسطة خبير لم يكن بشأن البحث في نقطة قانونية تتعلق بإثبات العلاقة الكرائية كما تمسكت بذلك الطاعنة وإنما من أجل التحقق من مشتملات المحل وملحقاته وهو إجراء يدخل في إطار إجراءات تحقيق الدعوى التي يمكن الاستعانة فيها بالخبرة عملا بالفصل 55 من قانون المسطرة المدنية، وبخصوص ما أثارته الطاعنة من أن المحكمة لم تجب عما ما تمسكت به من إقرار المطلوب في مذكرته المدلى بها في الملف رقم 2013.2.2339 في مسطرة قضائية سابقة كونه يكتري من موروثها المحل الكائن (...) وليس أي محل آخر وهو ما يعتبر حجة كتابية لا يمكن إثبات ما يخالفها بشهادة الشهود، فإنه خلافا لما أثارته فإن المحكمة لم ترد ما تمسكت به بشأن الإقرار الذي تدعيه بما ورد بشهادة الشهود بجلسة البحث وإنما رده بتعليل لم يكن محل انتقاد بالوسيلة والذي جاء فيه <. وهي بنهجها ذلك لم تخرق القانون والمقتضيات المحتج بخرقها وما بالوسيلة بفروعها غير جدير بالاعتبار.

في شأن الوسيلة الثانية :

حيث تعيب الطاعنة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى ان المحكمة المصدرة له جانبت الصواب لما علته بوجود علاقة كرائية على أساس طول مدة استغلال المطلوب في النقض للمحل موضوع النزاع معتدة في ذلك على ما أثاره وعلى مجريات البحث المأمور به إلا أن طول المدة ليس وسيلة من وسائل إثبات العلاقة الكرائية وان المطلوب في النقض ملزم بإثبات سند توأجه بالمحل بجميع الوسائل القانونية وهو ما لم يثبتته وإن المحكمة لما اعتمدت في قرارها على الاتفاق المؤرخ في 2012.01.03 وربطته بتقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد العالي (ب.) تكون قد جانبت الصواب ولم تجب عن دفعها بخصوص هذا الاتفاق الذي يتحدث في بنده التاسع عن (...) و (...) و (...) وليس عن رقم المحل التجاري الكائن (...) و (...) المستغل من

طرف المطلوب في النقص كما ان الاتفاق جاء عاما وما يعزز ذلك هو ان المطلوب يكتري الجزء الذي كان من نصيب السيد عبد الرفيق (هـ) ولو كان يكتري فعلا منها أو من موروثها المحل فإنه كان سيشار إليه في وصولات الكراء أو الاتفاق بين الورثة وهو ما لم يحصل. وما يعزز هذا القول هو أن المطلوب في النقص أقر في مسطرة قضائية سابقة كونه يكتري من موروثها المحل الكائن (...) وليس محلا آخر بمقتضى مذكرته في الملف رقم 2013.2.2339 وأن المحكمة لما استنتجت أن المحل له ثلاثة أبواب بما فيها باب المحل المتنازع عليه وذلك بناء على تقرير الخبرة التي لم تثبت العلاقة القانونية بينها وبين المطلوب في النقص وعلقت قرارها بالقول < تكون قد جانبت الصواب وخرقت مبدأ الحياد وبننت قرارها على الظن والتخمين وليس على وسائل إثبات قانونية لأن الخبرة تتحدث عن علاقة المحل التجاري (...) ، (...) ، (...) وليس (...) التي يتواجد بها المحل موضوع النزاع والذي يتواجد بسفلي (...) وأن المحكمة لما تجاهلت مجموعة من القرائن القانونية التي تفيد أن المحل موضوع النزاع لا علاقة له بالمحلات المستغلة من طرف المطلوب في النقص ومنها شهادة الزينة التي تثبت بأن المحل الكائن (...) هو حاليا (...) والواجهة الثالثة (...) تتناقض والوثائق التي أدلى بها المطلوب في النقص تكون قد علقت قرارها تعليلا ناقصا لأنه يستحيل منطقيا أن يكون العنوان يحمل ثلاث واجهات وعنوانين في نفس الوقت فالعناوين تختلف فهناك (...) التي يتواجد بها محل المطلوب في النقص ويحمل الرقمين (...) . (...) و (...) وهي التي يتواجد بها محلها الحامل (...) وبمقارنة رسم الزينة برسم الشراء يتبين أن هناك اختلاف في الترتيب فالأول يحمل (...) . (...) والثاني يحمل (...) . (...) كما ان المطلوب عند سؤاله صرح بأنه مسجل بالسجل التجاري (...) وهو ما يفيد ان محله منعزل عن باقي المحلات وبالرجوع إلى رسم شراء مفتاح المدلى به من طرفه يتبين أنه يتضمن عنوانا مخالفا لكل من شهادة الزينة وكذا عقد الشراء وهو (...) . (...) ويؤكد أن رسم الشراء ينصب على مفتاح محل ذي بابين وليس ثلاثة أبواب كما يدعي مما يفيد أنهما الحاملين (...) . (...) وان جميع وصولات الكراء تخص (...) وليس (...) مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

لكن حيث انه خلافا لما أثارته الطاعنة في الوسيلة فإن المحكمة مصدررة القرار المطعون فيه لم ترد ما تمسكت به بخصوص نفيها للعلاقة الكرائية مع المطلوب في النقص بخصوص المحل موضوع النزاع بأن طول مدة استغلاله للمحل المذكور دليل على ارتباطهما بعلاقة كرائية بشأنه وإنما رده بتعليقها الذي جاء فيه ،، أن ما صرح به المستأنف خلال جلسة البحث من كون المحل المكري يتوفر على واجهة على (...) وكذا واجهة (...) حيث يوجد باب صغير يستعمل لإدخال السلع اللازمة لنشاطه الذي هو بيع المواد الغذائية وما جاء أيضا في تصريحه من كون موروث المستأنف عليها كان يملك مجموعة من المحلات بنفس (...) و (...) يتوافق مع ما ورد في العقد الاتفاقي الذي استدل به رفقة مقاله الاستثنائي والذي يشير إلى تقسيم ملكية الزينة للمحلات المتواجدة (...) في كل من (...) و (...) و (...) بين السادة زهرة (أ) والمستأنف عليها أمينة (هـ) اللتين انفردتا بزينة المحل الكائن (...) مناصفة بينهما منذ 1975.12.31 قبل أن تتصدق السيدة (أ) لفائدة المستأنف عليها بنصيبها بتاريخ 2005.02.22 إذ انفردت بملكية المحل فيما آلت زينة المنزل الكائن (...) للسيد الحسين (هـ) وزينة المنزل الكائن (...) للسيد السعيد (هـ) وانه بعد وفاة هذين الطرفين تم الاتفاق . كما أشير إليه في نفس العقد بين الورثة بخصوص تقسيم ملكية زينة المنازل الثلاثة مع الإشارة دائما إلى انفرد المستأنف عليها بالمحل الكائن في (...) وانفرد السيد عبد الرفيق (هـ) بالمنزل الكائن (...) وأن المحل التجاري . الهري . الكائن في كل من (...) و (...) من نفس العنوان تبقى ملكية زينته لكل من السيد عبد الرفيق (هـ) والسيدة امينة (هـ) المستأنف عليها مناصفة ... وأن الثابت من المعاينة المنجزة من طرف السيد عبد العالي (ب) بناء على أمر هذه المحكمة أن المحل التجاري الكائن بالعنوان المذكور يمارس فيه بيع المواد الغذائية بالتقسيط ويتوفر على ثلاثة أبواب تشرف على (...) وباب حديدي يطل على (...) وبخصوص الجواب على علاقة المحل (...) أوضح الخبير بأنها تتمثل في وجوده بزواوية (...) و (...) وأن هذه الأخير لا توجد بها أي واجهة بل جدار فقط مما يتبين معه أن المقصود بالمحل المذكور في الاتفاق هو المحل التجاري . الهري . المكري للمستأنف وأن ما تمت الإشارة إليه في الاتفاق بالكائن في كل من (...) و (...) من نفس العنوان يؤكد صحة ما تمسك به المستأنف من كون المحل التجاري المكري يشمل أيضا المحل المتواجد (...) لاتفاق جميع الورثة على ذلك ويفند ما ادعته المستأنف عليها من احتلاله من طرف المستأنف << وهو تعليق يساير وثائق الملف ويطابق الواقع والقانون أبرزت من خلاله المحكمة انتفاء صفة الاحتلال بدون سند للمحل موضوع النزاع عن المطلوب في النقص بعدما اعتبرت عن صواب أن المحل المؤجر له لا يقتصر على المحلات المفتوحة على (...) وإنما يشمل أيضا المحل المفتوح على (...) المطلوب إفراغه وباعتباره جزءا من العين المكراة وقضت بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغه من المحل المذكور والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه فأتى بذلك قرارها

معللا بما يكفي لتبريره ومرتكزا على أساس وكان ما استدلت به الطاعنة في الوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.

## Version française de la décision

---

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/331, rendu le 01/07/2021, dans le dossier n° 2018/2/3/1306

Vu le pourvoi en cassation formé le 20/07/2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Rachid (D.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1896 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 11/04/2018 dans le dossier n° 2016/8206/6238.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 06/05/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 01/07/2021.

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

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca, que la demanderesse, Amine (H.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle elle a exposé être propriétaire d'un bien immobilier comprenant un rez-de-chaussée et un premier étage, reçu par donation de sa mère, Zahra (A.) ; que le défendeur, propriétaire du local adjacent au rez-de-chaussée lui appartenant, a procédé à l'occupation dudit rez-de-chaussée en ouvrant une porte dans le mur mitoyen et l'exploite depuis lors sans droit ni titre ; qu'elle a fait dresser un procès-verbal de constat et d'interrogatoire qui a établi que le local disposait d'une entrée sans porte menant à son propre local donnant sur (...), et que le défendeur prétend que le local qu'il a occupé fait partie de son fonds de commerce (...) qui lui est loué ; sollicitant qu'il soit jugé de prononcer son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef du local sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis (...).

Le défendeur a répliqué que son auteur, Monsieur Madrek El Haj (A.), louait de son vivant de l'auteur de la demanderesse l'ensemble du local commercial (le hangar) sis (...) qui comprend des petites constructions, et qu'après le décès de son auteur, il a continué à payer l'intégralité des loyers jusqu'en

2005 au profit de Zahra (A.), mère de la demanderesse, laquelle a ensuite refusé de percevoir les loyers au motif qu'une partie du local commercial (le hangar) était devenue la propriété de sa fille par donation puis par succession ; qu'il a fait une offre de loyers à la nouvelle propriétaire, mais que celle-ci a refusé de les recevoir et a également refusé de transférer le reçu de loyer à son nom, prétendant qu'aucune relation locative ne la liait à lui ; que le local commercial comprend un rez-de-chaussée et d'autres petites constructions, dont (...) et (...), ainsi que le rez-de-chaussée du bien immobilier (...) ; que l'un des héritiers, Monsieur Abderrafi (H.), a perçu l'intégralité des loyers en sa qualité d'héritier et lui a délivré des quittances pour les montants perçus ; que le local commercial objet du litige était exploité par son père avant son décès et qu'il lui a succédé depuis environ 40 ans, avant le partage de la succession entre les héritiers et avant qu'une numérotation ne soit attribuée aux petites constructions, alors qu'il s'agissait d'un local commercial avec deux entrées, comme en atteste l'acte adoulaire joint. Après l'accomplissement des formalités de procédure, un jugement a été rendu ordonnant l'expulsion du défendeur et de tous occupants de son chef du local sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis (...) et rejetant le surplus des demandes. Le condamné a interjeté appel. Après la conduite d'une enquête puis d'une expertise par l'expert Abdelali (B.), la Cour d'appel a infirmé le jugement entrepris et, statuant à nouveau, a rejeté la demande, par son arrêt objet du présent pourvoi.

Sur le premier moyen, pris en ses trois branches réunies :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir violé la loi, par violation des articles 228, 405, 410 et 440 du Dahir formant Code des obligations et des contrats et des articles 59, 67 et 336 du Code de procédure civile, au motif que la cour qui l'a rendu n'a pas répondu à son moyen de défense relatif aux dispositions de l'article 440 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, qui énonce que les documents pouvant être invoqués sont ceux certifiés conformes à l'original par les fonctionnaires publics habilités à cet effet. Qu'en se fondant sur l'accord conventionnel en date du 03/01/2012 pour conclure que son local était une dépendance du local (...) loué au défendeur, bien que ce dernier ne soit pas partie à cet accord, la cour a violé l'article 228 du Dahir formant Code des obligations et des contrats qui consacre le principe de l'effet relatif des contrats. Que, de plus, le défendeur a reconnu dans une précédente procédure judiciaire, par ses conclusions dans le dossier n° 2013/2/2339, qu'il louait de son auteur le local sis (...) et non un autre local, ce qui constitue un aveu judiciaire émanant de lui, qui le lie et constitue une preuve littérale qui ne peut être contredite que par une autre preuve littérale et non par des témoignages, conformément aux articles 405 et 410 du Dahir formant Code des obligations et des contrats. Qu'il existe un ensemble de présomptions légales indiquant que le défendeur au pourvoi ne dispose d'aucun titre pour occuper le local, notamment les documents qu'il a produits, en particulier l'acte d'achat, mais que l'arrêt attaqué a ignoré son argumentation, le rendant ainsi violateur de la loi et dépourvu de base légale saine. La demanderesse ajoute qu'elle a présenté une demande de récusation contre le jugement avant dire droit ordonnant une visite des lieux par expert, en se fondant sur les dispositions de l'article 67 du Code de procédure civile et en arguant que la visite des lieux relève de la compétence de la cour, avec la possibilité de recourir à un expert si l'affaire requiert des informations qu'elle ne possède pas, et que l'expertise ne peut se concevoir que pour des questions techniques, conformément à l'article 59 du Code de procédure civile. Le litige actuel portant sur un point de droit, à savoir la preuve de la relation locative, le recours de la cour à l'expertise rend sa décision en violation de l'article précité, car la visite des lieux est de la compétence du conseiller rapporteur en vertu du paragraphe 3 de l'article 336 du Code de procédure civile, assisté de deux experts si nécessaire, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Mais attendu que, si la cour n'est pas tenue de suivre les parties dans tous les aspects de leurs moyens de défense non pertinents pour le litige, de les discuter et d'y répondre, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué n'a pas examiné ce qui a été soulevé dans le moyen concernant les photocopies des documents, mais il lui est apparu que le défendeur au pourvoi avait joint à ses conclusions en réplique déposées à

l'audience du 01/02/2017 des copies certifiées conformes des documents que la demanderesse affirmait n'être que de simples photocopies, et s'est fondée sur celles-ci pour rendre sa décision. Elle a donc implicitement écarté ledit moyen de défense et ne l'a pas ignoré. Il n'y a pas lieu de lui reprocher de s'être fondée sur l'accord du 03/01/2012 dans la motivation de sa décision, considérant que cet accord, bien que le défendeur n'y soit pas partie, constitue une pièce de forme sous seing privé et un élément de preuve littérale, faisant foi de son contenu par la simple signature de ses parties. Le fait que la cour s'en soit prévalu bien que le défendeur n'y soit pas partie relève de son pouvoir souverain d'apprécier les preuves qui lui sont soumises ou de les écarter, et ne constitue pas une violation des dispositions de l'article 228 du Dahir formant Code des obligations et des contrats. Que le jugement avant dire droit qu'elle a rendu ordonnant une visite des lieux par expert ne portait pas sur une question de droit relative à la preuve de la relation locative, comme le soutient la demanderesse, mais visait à vérifier la consistance du local et ses annexes, ce qui constitue une mesure d'instruction pour laquelle il est possible de recourir à l'expertise en vertu de l'article 55 du Code de procédure civile. Quant à ce que la demanderesse a soulevé concernant le fait que la cour n'a pas répondu à son argumentation sur l'aveu du défendeur dans ses conclusions déposées dans le dossier n° 2013/2/2339 dans une procédure judiciaire antérieure, selon lequel il louait de son auteur le local sis (...) et aucun autre local, ce qui constituerait une preuve littérale ne pouvant être contredite par témoignages, il appert que, contrairement à ce qu'elle a avancé, la cour n'a pas réfuté son argumentation sur l'aveu allégué par le contenu des témoignages recueillis lors de l'enquête, mais l'a rejeté par une motivation qui n'a pas fait l'objet de critique par le moyen, et qui est ainsi libellée : « Attendu que le litige porte sur le local situé (...) qui est une petite porte ne portant aucune numérotation selon le constat de l'expert et les photographies produites par l'intimée, il en ressort que ce que cette dernière a soulevé concernant la reconnaissance par l'appelant dans une autre procédure qu'il loue de l'auteur de l'intimée le local sis (...) et non un autre local est dénué de pertinence, d'autant qu'il est établi par les documents susvisés, à savoir l'accord conventionnel et le constat de l'expert, qu'il s'agit d'un seul local donnant sur (...) ainsi que sur (...), avec la mention que (...) concerne la maison dont l'intimée a acquis la propriété exclusive de la superficie comme indiqué ci-dessus ». En procédant ainsi, la cour n'a pas violé la loi ni les dispositions dont la violation est invoquée, et le moyen en ses branches est dénué de fondement.

Sur le second moyen :

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt le défaut de base légale et un défaut de motivation équivalant à son absence, au motif que la cour qui l'a rendu a erré en motivant sa décision par l'existence d'une relation locative fondée sur la longue durée d'exploitation du local litigieux par le défendeur au pourvoi, se basant sur les dires de ce dernier et sur le déroulement de l'enquête ordonnée. Or, la longue durée n'est pas un moyen de preuve de la relation locative et le défendeur au pourvoi est tenu de prouver le titre de son occupation du local par tous moyens de droit, ce qu'il n'a pas fait. En fondant sa décision sur l'accord du 03/01/2012 et en le liant au rapport d'expertise établi par l'expert Abdelali (B.), la cour a erré et n'a pas répondu à ses moyens de défense concernant cet accord, qui mentionne dans sa neuvième clause (...) et (...) et non le numéro du local commercial sis (...) et (...) exploité par le défendeur au pourvoi. De plus, l'accord est formulé en termes généraux, et ce qui conforte cette thèse est que le défendeur loue la partie qui était échue à Monsieur Abderrafi (H.) ; s'il avait réellement loué d'elle ou de son auteur, le local aurait été mentionné dans les quittances de loyer ou dans l'accord entre les héritiers, ce qui n'a pas été le cas. Ce qui corrobore encore cette affirmation, c'est que le défendeur au pourvoi a reconnu dans une procédure judiciaire antérieure, par ses conclusions dans le dossier n° 2013/2/2339, qu'il louait de son auteur le local sis (...) et non un autre local. Lorsque la cour a conclu que le local avait trois portes, y compris celle du local litigieux, en se fondant sur le rapport d'expertise qui n'a pas établi de relation juridique entre elle et le défendeur au pourvoi, et a motivé sa décision en affirmant « il en ressort que le local mentionné dans l'accord est le local commercial loué à l'appelant », elle a erré, violé le principe de neutralité et fondé sa décision sur la conjecture et la

supputation plutôt que sur des moyens de preuve légaux. Car l'expertise traite de la relation du local commercial (...), (...), (...) et non de (...) où se trouve le local litigieux, qui est situé au rez-de-chaussée de (...). En ignorant un ensemble de présomptions légales indiquant que le local litigieux n'a aucun lien avec les locaux exploités par le défendeur au pourvoi, notamment l'attestation de propriété de la superficie qui prouve que le local sis (...) est actuellement (...), et que la troisième façade (...) est en contradiction avec les documents produits par le défendeur au pourvoi, la cour a entaché sa décision d'une motivation insuffisante. Il est logiquement impossible qu'une adresse ait trois façades et deux adresses en même temps ; les adresses sont différentes : il y a (...) où se trouve le local du défendeur au pourvoi, portant les numéros (...) et (...), et il y a (...) où se trouve son local, portant le numéro (...). En comparant l'acte de propriété de la superficie avec l'acte d'achat, on constate une différence de numérotation : le premier porte (...) et (...), et le second porte (...) et (...). De plus, interrogé, le défendeur a déclaré être immatriculé au registre du commerce sous le numéro (...), ce qui signifie que son local est distinct des autres. En examinant l'acte d'achat du pas-de-porte qu'il a produit, il apparaît qu'il mentionne une adresse différente de celle de l'attestation de superficie et de l'acte d'achat, à savoir (...), et confirme que l'acte d'achat porte sur le pas-de-porte d'un local à deux portes et non trois comme il le prétend, ce qui signifie qu'il s'agit des numéros (...) et (...). Toutes les quittances de loyer concernent (...) et non (...), ce qui expose l'arrêt attaqué à la cassation.

Mais attendu que, contrairement à ce qu'a soulevé la demanderesse au pourvoi dans le moyen, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué n'a pas réfuté son argumentation niant la relation locative avec le défendeur au pourvoi concernant le local litigieux en se fondant sur la longue durée de son exploitation comme preuve de leur lien locatif. Elle l'a rejetée par la motivation suivante : « que ce qu'a déclaré l'appelant lors de l'audience d'enquête, à savoir que le local loué dispose d'une façade sur (...) ainsi que d'une façade sur (...) où se trouve une petite porte utilisée pour l'introduction des marchandises nécessaires à son activité de vente de denrées alimentaires, et ce qu'il a également déclaré, à savoir que l'auteur de l'intimée possédait un ensemble de locaux dans le même (...) et (...), est conforme à ce qui est mentionné dans l'accord conventionnel qu'il a produit avec sa requête d'appel, lequel indique le partage de la propriété de la superficie des locaux situés (...) tant à (...) qu'à (...) et (...) entre Mesdames Zahra (A.) et l'intimée Amine (H.), lesquelles ont acquis en propriété exclusive la superficie du local sis (...) par moitié chacune depuis le 31/12/1975, avant que Madame (A.) ne fasse donation de sa part à l'intimée le 22/02/2005, cette dernière devenant ainsi l'unique propriétaire du local. Tandis que la propriété de la superficie de la maison sise (...) est échue à Monsieur El Houssein (H.) et la propriété de la superficie de la maison sise (...) à Monsieur Saïd (H.). Et qu'après le décès de ces deux parties, il a été convenu, comme mentionné dans le même acte, entre les héritiers, de partager la propriété de la superficie des trois maisons, tout en indiquant toujours que l'intimée était l'unique propriétaire du local sis (...) et que Monsieur Abderrafi (H.) était l'unique propriétaire de la maison sise (...), et que le local commercial (le hangar) situé à la fois à (...) et (...) de la même adresse, la propriété de sa superficie reste à Monsieur Abderrafi (H.) et Madame Amine (H.), l'intimée, par moitié... Et qu'il est établi par la visite des lieux effectuée par Monsieur Abdelali (B.) sur ordre de cette cour que le local commercial sis à l'adresse mentionnée est exploité pour la vente au détail de denrées alimentaires et dispose de trois portes donnant sur (...) et d'une porte métallique donnant sur (...). En réponse à la question sur la relation du local avec (...), l'expert a précisé qu'elle consiste en sa situation à l'angle de (...) et (...), et que sur cette dernière il n'y a aucune façade mais seulement un mur. Il en ressort que le local mentionné dans l'accord est le local commercial (le hangar) loué à l'appelant, et que la mention dans l'accord "situé à la fois à (...) et (...)" de la même adresse confirme la véracité des dires de l'appelant selon lesquels le local commercial loué inclut également le local situé (...), du fait de l'accord de tous les héritiers sur ce point, et réfute l'allégation de l'intimée d'une occupation par l'appelant ». Cette motivation, qui est conforme aux pièces du dossier et correspond à la réalité et au droit, a permis à la cour de mettre en évidence l'absence de la qualité d'occupant sans droit ni titre du local litigieux en la personne du défendeur au pourvoi, après avoir considéré à juste titre que le local qui lui était loué ne se limitait pas aux locaux ouverts sur (...)

mais incluait également le local ouvert sur (...) dont l'expulsion est demandée, le considérant comme une partie de la chose louée. Elle a donc infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait ordonné son expulsion dudit local et, statuant à nouveau, a rejeté la demande à ce sujet. Son arrêt est ainsi suffisamment motivé pour le justifier et repose sur une base légale, et les arguments invoqués par la demanderesse au pourvoi dans le moyen sont dénués de fondement.

PAR CES MOTIFS

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