

**Bail commercial : Doit être cassé pour défaut de motifs l'arrêt qui écarte des preuves de l'altération des lieux loués sans les examiner (Cass. com. 2015)**

Identification			
<b>Ref</b> 52931	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 195/2
<b>Date de décision</b> 20150319	<b>N° de dossier</b> 2014/2/3/1041	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Défaut de motifs, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Témoignage, Résiliation du bail, Preuve, Obligation du preneur, Obligation de motivation, Modification des lieux loués, Expertise judiciaire, Défaut de motifs, Constat d'huissier, Cassation, Bail commercial, administration de la preuve	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de motifs, l'arrêt d'une cour d'appel qui, statuant sur la validité d'un congé fondé sur des modifications non autorisées des lieux loués, écarte la demande du bailleur en se fondant sur un rapport d'expertise et une déclaration ne constatant pas les faits, sans examiner ni répondre aux moyens du bailleur s'appuyant sur un constat d'huissier et des témoignages précis attestant de la réalité des travaux litigieux, et sans ordonner une mesure d'instruction complémentaire pour établir la matérialité des faits allégués.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 14/804 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/2/13

في الملف رقم 09/5089 ادعاء الطاعن ابراهيم (ك.) أن المطلوب في النقص مصطفى (ش.) يشغل منه على وجه الكراء محلا معدا للتصوير وأنه قام بحفر تحت الأرض للعمارة وتحت المحل المكترى دون موافقته وأصبح يشغل المحل تحت الأرض كمختبر للتصوير فأندره في إطار الفصل السادس من ظهير 55/5/24 من أجل الافراغ توصل به بتاريخ 04/3/11 طالبا الحكم بالمصادقة على الإنذار وعلى المكتري بإفراغ المدعى فيه المبين في المقال، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مضاد التمس بموجبه الحكم ببطان الإنذار وذلك لعدم إحداثه لأية تغييرات بالمحل واحتياطيا إجراء خبرة لتقييم الأصل التجاري، وبعد إجراء بحث والاستماع الى الشهود أصدرت المحكمة التجارية حكماً وفق طلب المدعي وبرفض الطلب المضاد استأنفه المحكوم عليه، وبعد انتهاء المناقشة أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرار نقضه المجلس الاعلى (محكمة النقض حاليا) بعلّة نقصان التعليل، وبعد عرض القضية من جديد على محكمة الإحالة أصدرت هذه الأخيرة أمرا بإجراء بحث ثم قرارا تمهيدا بإجراء خبرة بواسطة الخبير شفيق (ج.) الذي خلص الى أنه لا توجد بالمحل أي حفرة أو قبو، وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف وحكمت من جديد ببطان الانذار وبرفض طلب المصادقة عليه وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث من جملة ما يعيب الطاعن به القرار في وسائله مجتمعة نقصان التعليل الموازي لاتعدامه. ذلك أن الطاعن دفع بأن المطلوب في النقص أحدث تغييرا بالعين المكراة يتمثل في حفر أرضية بشكل عميق أخذ شكل طابق تحت أرضي أي قبو لم يكن موجودا من قبل وأدلى بتصميم البناء شهادة هذا الأخير إلا أنه امتنع عن الحضور رغم توصله، ثم أمرت بخبرة أسندتها للخبير شفيق وكلفته بمعاينة المحل والاطلاع على التصميم والقول ما إذا كان المحل يتوفر على قبو أم لا وفي حالة وجوده هل هو حديث البناء أم لا إلا أن الخبير اكتفى بمعاينة ظاهرية للعين المكتراة والحالة الراهنة التي يوجد عليها وخلص الى أنه لم يعثر على أي قبو ولا أي حفرة مع أن الخبرة أنجزت بعد مضي أكثر من 8 سنوات على المحل الذي تغيرت معالمه من طرف المشتري عبد العزيز (م.) الذي حضر أمام الخبير وصرح أنه قام بردم القبو وأنجز فوقه ضالة، والمحكمة كان عليها أن تراعي ما جاء بتصريحات الأطراف أو أن تأمر الخبير بإتمام المهمة الموكولة اليه والتحقق من الحالة التي كان عليها المحل قبل تنفيذ الحكم بالإفراغ وتحديد تاريخ حفر القبو إلا أنها لم تفعل ولم تأخذ بشهادة شهود الطاعن خاصة شهادة محمد (خ.) الذي باع المحل التجاري للمطلوب في النقص والذي أفاد أن المحل لم يكن به أي قبو وقت تفويت الأصل التجاري، وكذلك شهادة نادية (ر.) والحسين (أ.) التي جاء فيها أنهما بجوار المطلوب في النقص وانهما شاهدا هذا الأخير وهو يقوم بأعمال الحفر وإخراج التراب ولم تقم باستدعائهم للاستماع اليهم، ولم تناقش حجج الطاعن الحاسمة في إثبات التغييرات الهامة، وعللت قرارها كذلك بأن الحفرة لم تلحق أي ضرر بالمحل والحال أنه بالملف محضر معاينة المنجز بتاريخ 04/1/26 عاين فيه المفوض القضائي وجود عدة شقوق بالطوابق الثلاث وبشرفات الشقق بها وهي بذلك تكون قد استبعدت وثائق الطاعن بدون موجب حق وبنيت حكمها على استنتاج غير مثبت بوسائل تقنية فعرضت بذلك قرارها للنقض.

حيث إن الإنذار موضوع الدعوى ينسب الى المطلوب في النقص إحداث تغييرات تتمثل في حفر التحت الأرضي تحت العمارة وتحت المحل المكترى أخذ شكل طابق تحت أرضي أي قبو ترتبت عنه أضرار بالغة بالعمارة ككل وأن المحكمة والتي أحيلت عليها القضية بعد النقص من أجل المزيد من التحقيق في ثبوت الواقعة من عدمها ومدى نسبتها إلى المطلوب في النقص اعتبرت أن التغييرات المدعى بها غير ثابتة مقتصرة في تعليقه على كون المالك الجديد لم يصرح بوجود قبو وإنما حفرة استطاع أن يقوم بتغطيتها وان الخبير لم يعاين أي ضرر بالعقار دون مناقشة وسائل الطاعن المستدل بها أمامها والمستندة إلى المعاينة المنجزة بتاريخ 04/1/26 والتي أفادت عن معاينة تحت أرضي داخل الدكان، وكذا عدة شقوق بالشقق المقامة فوقه وبالعمارة، وكذلك شهادة السيد محمد (خ.) الذي فوت الأصل التجاري للمطلوب في النقص والذي أكد أن المحل لم يكن به التحت الأرضي وقت التفويت، وشهادة السيدة نادية (ر.) التي أكدت مشاهدتها للمطلوب في النقص وهو يقوم بحفر التحت الأرضي (لاكاف) وكان يخرج التراب بحضور عبد الهادي (ب.)، ودون الفصل في الخلاف القائم بين الطرفين حول ما اذا كان الأمر يتعلق بإحداث طابق تحت أرضي (قبو) كما يتمسك بذلك الطاعن أم أن الأمر لا يعدو أن يكون مجرد حفرة لا تتخذ شكل قبو. وذلك على ضوء إجراء من إجراءات التحقيق للكشف عن طبيعة الإحداثات المنجزة بمحل النزاع خاصة أن الخبرة التي أمرت بها بذلك تكون قد بنت قرارها على تعليل ناقص مما يعرضه للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، أثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.