

Bail commercial et modification des lieux : la dénaturation des conclusions d'une expertise par les juges du fond entraîne la cassation (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 44755	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 37/2
Date de décision 20200123	N° de dossier 2017/2/3/1976	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Charge de la preuve, Dahir du 24 mai 1955, Défaut de base légale, Dénaturation de la preuve, Eviction, Expertise judiciaire, Cassation, Modification des lieux loués, Non renouvellement, Pouvoir d'appréciation des juges du fond, Preuve, Rapport d'expertise, Témoignage, Transformation des lieux, Motif grave et légitime, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 11 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale et dénaturation de la preuve, l'arrêt qui retient un motif grave et légitime justifiant l'éviction du preneur d'un bail commercial, en se fondant sur une modification substantielle des lieux loués, tout en dénaturant les conclusions claires et précises d'un rapport d'expertise judiciaire. Viole ainsi l'article 11 du dahir du 24 mai 1955, la cour d'appel qui qualifie de murs en dur des séparations que l'expert avait décrites comme des cloisons métalliques et en bois amovibles, assimilables à des étagères, et qui écarte sans motivation pertinente des témoignages concordants qui infirmaient la thèse du bailleur, privant ainsi sa décision de fondement juridique.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/37، المؤرخ في 2020/01/23، ملف عدد 2017/2/3/1976

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2017.09.20 من طرف الطالبين المذكورين اعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ عبد اللطيف (م.) الرامي الى نقض القرار رقم 972 الصادر بتاريخ 2017.02.15 في الملف رقم 2016.8206.2342 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

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 : 2019.12.19.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/01/09.

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 . تقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2020/1/23.

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطالبين تقدموا بواسطة دفاعهم بتاريخ 2013.07.03 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم توصلوا من المدعى عليهم ورثة محمد (م.) بإنذار في إطار مقتضيات ظهير 1955.05.24 بني على إحداث تغييرات بالمحل وذلك بتقسيمه إلى أربع محلات بدلا من محلين وتم توليتها للغير بحيث أصبح المسمى لحسن (ض.) يستغل محلا لبيع الخضر والمسماة أمينة (أ.) تستغل محلا لبيع مواد التنظيف، المسمى محمد أيت (أ.) يستغل محلا لبيع المواد الغذائية والمسمى مصطفى (ح.) يستغل محلا لبيع الحليب ومشتقاته، وأنهم سلكوا مسطرة الصلح التي انتهت بصدور مقرر بفسله وأن الأسباب التي بني عليها الإنذار غير جدية لكونهم لم يحدثوا تغييرات بالمحل المكروى لهم ولم يقوموا بتوليته للغير وأن الأشخاص الموجودين به يشتغلون لديهم والتمسوا الحكم ببطان الإنذار المبلغ إليهم بتاريخ 2013.12.20.

كما تقدم المدعى عليهم ورثة محمد (م.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 2014/07/03 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء فتح له الملف رقم 2014.15.6686 عرضوا فيه أن المدعى عليهم ورثة أحمد (م.) والعربي (ب.) يكترون منهم المحل المتواجد بسفلي العقار الكائن (...) إلا أنهم عمدوا إلى تغيير معالمه وذلك بتقسيمه من محلين إلا أربع محلات وقاموا بتوليته للغير بحيث أصبح المسمى لحسن (ض.) يستغل محلا لبيع الخضر والمسماة أمينة (أ.) تستغل محلا لبيع مواد التنظيف والمسمى محمد أيت (أ.) يستغل محلا لبيع المواد الغذائية ومصطفى (ح.) يستغل محلا لبيع الحليب ومشتقاته وأن هذه التغييرات المحدثه بالمحل والتولية ثابتة بمقتضى المعاينة والشهادات المصادق على صحة إمضائها من طرف من يكترون المحلات والتمسوا الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إليهم بتاريخ 2013.12.23 وبإفراغهم ومن يقوم مقامهم من المحل موضوع النزاع .

وبعد ضم الملفين وتقديم الطالبيين لطلب الطعن بالزور الفرعي وطلب إدخال الغير في الدعوى، وإجراء خبرة بواسطة الخبير محمد (ب.) ثم خبرة ثانية بواسطة الخبير العربي (أ.) وإجراء بحث وانتهاء الإجراءات صدر حكم قضى برفض الطلب الأصلي الرامي الى بطلان الإنذار وفي الطلب المضموم الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعين ورثة أحمد (م.) ومن يقوم مقامهم من العين المكراة ويرفض باقي الطلبات استأنفه الطاعنون وبعد إجراء بحث وتمام الإجراءات أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث من جملة ما يعيبه الطاعنون على القرار خرق القانون الداخلي بخرق مقتضيات الفصل 11 من ظهير 1955.05.24 وعدم الارتكاز على أساس قانوني وفساد التعليل بدعوى ان الإنذار بني على سبب التغييرات بتقسيم المحل المكري من محلين إلى أربع محلات وأن قيام المكترى بتغييرات بالعين المكراة يقتضي إثبات الحالة التي كان عليها المحل المكري عند تسليمه للمكترى أو الإدلاء بما يثبت قيام المكترى بالتغييرات وقت حدوثها وان الثابت من خلال وثائق الملف أن الوثيقة الوحيدة التي تثبت الحالة التي كان عليها العقار وقت بنائه هي تصميمه الذي أشار إليه الخبير العربي (أ.) واعتمده المحكمة في قرارها بمقارنته بالوضع الحالي للعقار والقول بوجود تغييرات جوهرية لكن التصميم الهندسي للعقار لا يقوم حجة على تسلم العين المكراة وفقا لما هو مبين فيه ، خاصة إذا كان هذا التصميم الهندسي يؤكد أن السفلي عبارة عن محل واحد لا يفصله أي فوارق جدرانية أو غيرها وكان الثابت بإقرار المكري من خلال إنذاره وخلال جلسة البحث بأن نفس الطابق السفلي يتكون عند كرائه من ثلاث محلات الأول لبيع المواد الغذائية، والثاني محلبة وهما موضوع النزاع والمدعى تقسيمهما والثالث مستغل من طرفه - المالك - في بيع الأسماك وأن محكمة الاستئناف التجارية قد أثبتت في قرارها بأن التصميم الهندسي قد عرف تغييرات قبل كراء المحل لما ضمنت في الصفحة العاشرة منه " وبخصوص الجدار الفاصل بين المحل المعد لبيع المواد الغذائية وبين المحل المعد كمحلبة فإنه لا نزاع في إحداثه بإقرار المستأنف عليهم أنفسهم وهو ما صرحوا به في الإنذار المتنازع فيه .. " وأنه لئن كان المكري يطالب بالإفراغ من أجل تغيير معالم المحل فإنه ملزم بإقامة البيئة على ادعائه بمقبول وان المطلوبين في النقض لم يدلوا بأدنى حجة على وجود تغييرات بالمحل وبأنهم أو مورثهم هم من قاموا بهذه التغييرات بعد كرائه وأن الحجة التي أتى بها المالك للإشهاد بوجود السبب الخطير بتغيير معالم المحل لإفراغهم بدون تعويض حجة ناقصة لعدم إثباتهم الحالة التي كان عليها المحل عند كرائه لمورثهم مما يكون معه القرار الذي قضى بإفراغهم خارقا لمقتضيات الفصل 11 من ظهير 1955.05.24 وفساد التعليل باعتماده للتصميم للقول بوجود سبب خطير.

كما أن المحكمة المصدرة له لما استندت فيما قضت به من إقرار للتقسيم على الخبرتين المنجزتين من طرف كل من الخبير محمد (ب.) والعربي (أ.) وكذا محضر المعاينة المنجز من قبل المفوض القضائي مصطفى (س.) يكون جميع ما اعتمده في قرارها لا ينهض على مرتكز سليم، لأنها في حكمها التمهيدي كانت قد حددت مهمة الخبير محمد (ب.) في وصف التغييرات المنجزة من طرف المكترين على العين المكراة وتحديد طبيعتها إلا انه وجوبا على ذلك اكتفى بالقول بأن المحلين موضوع الكراء أصبحا أربع محلات من غير إعطاء الوصف المطلوب منه للتغييرات التي عاينها أو أن يقدم أي توضيح حول طبيعة الفواصل المنجزة على مستوى كل محل وهل الأمر يتعلق بجدران بالأجور كما يزعمه الطرف المكري أم هي مجرد فواصل معدنية أو خشبية على شكل رفوف وهل هي قابلة لل فك والإزالة أم ثابتة وما درجة تأثيرها على العين المكراة علما بأن هذه العناصر تبقى بالغة الأهمية في تحديد مآل النزاع المعروض على أنظار المحكمة وأن الخبرة المنجزة من طرف الخبير العربي (أ.) كانت مفصلة وشاملة وأعطت وصفا دقيقا للتغييرات المزعومة في حقهم قبل أن تقوم محكمة الاستئناف بتحريفها بشكل واضح وخطير بعدما أوردت في تعليلها " أن الحواجز الفاصلة بين محل بيع المواد الغذائية وبين المحل المخصص كمحلبة والمحل الذي يستغل لبيع مواد النظافة هي عبارة عن جدران بالأجور خلافا لما تمسك به الطرف المستأنف من كون المحلين بداخلهما حواجز معدنية قابلة للتفكيك كما أن القول بأن الإنذار موضوع النزاع هو محصور فقط في تقسيم المحلين إلى أربع محلات هو قول مردود على اعتبار أن التقسيم الذي تمت الإشارة إليه ينتج عنه إقامة جدران وإحداث أبواب ,, " وما ورد في هذا التعليل ينم عن تحريف لخلاصات الخبير كما هي واردة في تقرير الخبرة حيث جاء في الصفحة 12 منه " أما الحواجز الفاصلة بين المحل التجاري لبيع المواد الغذائية وبين المحل الذي يستغل في بيع الخضر وكذلك السدات الثلاثة الموجودة بهم فإنها تتكون من صفائح معدنية وخشبية وإطارات معدنية قابلة للتفكيك وهي على هيئة رفوف لوضع السلع كما هو جاري به العمل في المحلات التجارية لبيع المواد الغذائية، وأن الجدار المبني بالأجور الفاصل بين محل بيع المواد الغذائية والمحل الذي كانت تباع فيه الخضر وبين المحلبة والمحل الذي كانت تباع فيه مواد التنظيف فقد صرح السيد بوشعيب (م.) بأن إحداثه كان من طرف المكترى الأول للمحل التجاري

المسمى (أ.) وليس من إحداه السيد أحمد (م.) ويتأكد من ذلك أن الحاجز بالأجور الوحيد المشار إليه في الخبرة هو الفاصل بين محل بيع المواد الغذائية والمحل المستغل كمحلبة وما يؤكد ذلك هو ما ورد في الفقرة الأخيرة أعلاه إذ يتحدث الخبير عن الجدار المبني بالأجور أي جدار واحد فيما الفواصل القائمة على مستوى كل واحد من المحليين والتي تطرق لها الخبير بوصف دقيق وحدد نوعيتها فهي فواصل معدنية وخشبية قابلة لللك وبخصوص الجدار فإن المكريين لا ينازعون في كونهم لم يقوموا بإنجازه فهو كان متواجدا من الأصل ويفصل بين المحليين موضوع عقد الكراء ولا أدل على ذلك أن نص الإنذار الموجه من قبلهم قد أشير فيه إلى أن التغييرات المنسوبة إليهم تتعلق بتقسيم المحليين موضوع الكراء إلى أربع محلات وليس إلى تقسيم محل واحد إلى أربع هذا علاوة على تصريح وكيلهم بوشعيب (م.) للخبير والذي جاء فيه أن من أقام هذا الجدار هو المكثري السابق الحسين (أ.) وأن هذا الأخير حضر لجلسة البحث وصرح للمحكمة بأن الجدار كان متواجدا منذ تاريخ تسلمه للمحل من والد المكريين وبالنسبة للتغيير المزعوم بشأن أبواب هذه المحلات والذي استندت فيه إلى ما جاء في محضر المعاينة المنجز ابتداءً والذي خلصت من خلاله إلى وجود باين بالواجهة الجانبية للعقار فإنهم قد أكدوا جاهدين من خلال مقالهم الاستنفاي وفي محرراتهم أن المحل الثاني بهذه الواجهة المستغل لطهي السمك لا علاقة له بعقد الكراء وهو محل مستغل من قبل المالكين أنفسهم في هذا النشاط وهو الأمر الذي أكده وكيل المستأنف عليهم للخبير وتم تأكيده بما يكفي من الوضوح من خلال الخبرة المنجزة من طرف الخبير العربي (أ.) كما وقف البحث المنجز استنفايا على هذه الواقعة حيث أكد وكيل المكريين من خلال جوابه على السؤال المطروح عليه حول مدى صحة إضافة المكثريين لأي باب حيث أكد أن المحليين موضوع الكراء يتوفران على نفس - الريدوات - الأبواب وأن التغيير المنسوب لهم يتعلق بتقسيم المحليين وليس إحداث أبواب إضافية غير أن المحكمة بالرغم مما راج أمامها ومن تصريح المكريين أنفسهم بالبحث ومن تأكيدات جميع اطراف الدعوى والخبير القضائي بشأن محل طهي الأسماك المتواجد على مستوى الواجهة الجانبية قد أصرت على إقحامه في التعليل والذهاب أبعد مما يزعمه الطرف المكري للقول بوجود باب محدث على مستوى هذه الواجهة مما يكون معه تعليلها قد انطوى على تحريف للوقائع وللخبرة المنجزة من طرف الخبير العربي (أ.) كما أن القرار المطعون فيه أشار إلى المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي مصطفى (س.) وأدرجها ضمن وسائل الإثبات التي اعتمدها المحكمة المصدرة له والحال أن المحضر المذكور يبقى باطلا لتجاوز المفوض القضائي حدود المهام المخولة له بعدما تضمن فقط تصريحات الأشخاص المتواجدين بالمحليين موضوع عقد الكراء وبمحل بيع الأسماك وذلك في إطار الاستجواب الذي قام به والذي يخرج عن اختصاصه وان المحكمة لما اعتمدهت كوسيلة من وسائل الإثبات بالرغم من كونه لا يتضمن أي معاينة وما قام به المفوض القضائي وضمنه فيه من خلال الاستجواب يخرج عن اختصاصه يجعل قرارها غير مرتكز على أساس قانوني . كما أنها أمرت تمهيداً بإجراء بحث أنجز بحضور كل من وكلي الطرفين والشاهدين الحسين (أ.) ومحمد أيت (أ.) وأن تصريحات الشاهدين جاءت حاسمة في تنفيذ الأسباب التي بني عليها الإنذار وتأكيد صحة منازعتهم فيها من الناحية الواقعية والقانونية حيث صرح الشاهد الأول الحسين (أ.) وهو الشخص الذي كان قد اشترى المحليين التجاريين بداية من عند والد المستأنف عليهم حيث كانا مستغلين من طرفه الأول لبيع المواد الغذائية والثاني كمحلبة ثم قام بتفويتها لمورثهم الذي استمر بدوره في نفس الأنشطة إلى أن وافته المنية حيث استمر ورثته من بعده كما صرح بأنه بحكم نشاطه التجاري بهذا الحي فإنه يتردد بشكل مستمر على المحليين موضوع الكراء ويقنتي منهما جميع مستلزماته الغذائية ويعرفهما حق المعرفة وأنه لم يعاين وجود أي حائط على مستوى المحليين كما ختم تصريحاته بالتأكيد على أنه خلال معاينته واطلاعه على وضعية المحليين فإنه لا وجود لأي تغييرات قد طرأت عليهما وبقي كما تسلمها من مورث المستأنف عليهم وكما فوتها إلى مورثهم وأن الشاهد الثاني محمد أيت (أ.) وهو مسير المحل المخصص لبيع المواد الغذائية فقد أكد بأن المحل واحد ولا يوجد فيه أي حائط يقسمه سوى الحائط الذي يفصله عن المحل المستغل كمحلبة إلا أن المحكمة استبعدت شهادتهما في إطار سلطتها التقديرية واعتبرت أن ما ورد في تصريحاتهما مخالف لما ورد في تقرير الخبرة المنجزين بتاريخ سابق عن شهادتهما وبالنسبة للشاهد الأول فقد اعتبرت انه فوت المحل منذ سنة 1988 فيما التغييرات المزعومة وقعت بين سنتي 2005 و 2006 فيما اعتبرت أن تصريحات الشاهد الثاني المدلى بها أمامها مخالفة لتصريحات سابقة أدلى بها للمفوض القضائي بناء على طلب الطرف المكري إلا أن ما استبعدت به شهادة الشاهدين يبقى مفتقدا لكل أساس قانوني وينم عن سوء تقدير للحجج لأن السلطة التقديرية للمحكمة في تقدير الحجج تبقى خاضعة لرقابة محكمة النقض من حيث التعليل وان ما أوردته في تعليلها من كون ما جاء في الشهادتين يخالف مضمون الخبرتين يخالف الواقع ذلك أنهم في معرض مناقشتهم للخبرة الوحيدة التي أنجزت بشكل سليم في الملف وهي خبرة الخبير العربي (أ.) فقد أوضحوا بما يكفي أن خلاصتها قد أكدت عدم صحة السبب المتعلق بتقسيم المحليين إلى أربع محلات كما أن

القول بإنجاز الخبرتين بتاريخ سابق عن الشهادتين أعلاه قول لا يستقيم والمنطق السليم لأن تصريحات الشاهد الأول بشأن وضعية المحلين لم تكن تسري على فترة معينة بل أنها تعلق بمجموع المدة منذ تاريخ تفويته للأصل التجاري إليهم وإلى حين الاستماع إليه من قبل المحكمة وبالتالي فهي تصريحات تسري قبل إنجاز الخبرة وبعدها وفيما يخص شهادة الشاهد محمد أيت (أ.) فإن المحكمة أخطأت التقدير لما رجحت تصريحه أمام المفوض القضائي على شهادته أمامها لأن التصريح تم أمام جهة غير مخولة قانونا لإجراء الاستجواب القضائي فيما شهادته خلال جلسة البحث تمت في إطار إنجاز المحكمة لإجراء من إجراءات التحقيق في الدعوى والتي تنظمها نصوص قانونية وهي تتم بعد أداء الشاهد اليمين القانونية مما يكون معه التعليل الذي اعتمدته المحكمة لاستبعاد شهادة الشاهدين بالبحث هو تعليل فاسد وغير مرتكز على أساس قانوني مما يعرض قرارها للنقض .

حقا صح ما نعه الطاعنون على القرار، ذلك أنه بمقتضى الفصل 11 من ظهير 1955.05.24 لا يحق للمكري أن يرفض تجديد العقدة دون إلزامه بأداء أي تعويض إلا إذا أتى بحجة تشهد ضد المكثري المطالب بالإفراغ بأن هناك سببا خطيرا ومشروعا والثابت من خلال وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن المطلوبين في النقض ورثة محمد (م.) وجهوا للطاعنين ورثة أحمد (م.) إنذارا في إطار مقتضيات الظهير المذكور بني على إحداثهم لتغييرات بالمحل المكثري وذلك بتقسيمه من محلين إلى أربع محلات وتوليتهم للغير والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن السبب الأول المتعلق بتقسيم المحلين إلى أربع محلات جدي وثابت بما أوردته في تعليلها الذي جاء فيه "، حيث إن الإنذار موضوع النزاع بني على سبب التغييرات ذلك أن الطرف المكثري قام بتقسيم المحل من محلين إلى أربع محلات وتم كراؤها للغير وأن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تكتف بمحضر المعاينة المدلى به في الملف الابتدائي بل أمرت بإجراء خبرتين في النازلة الأولى قام بها الخبير محمد (ب.) اختصاصي في الهندسة المعمارية والذي توصل في تقريره إلى القول بأن المحلين أصبحا فعلا عبارة عن أربع محلات وهي غير مطابقة للتصميم المحدد برخصة البناء وتقسيم المحلين إلى أربع محلات هو من قبيل التغييرات الجوهرية التي تؤثر على معالم المحل وتنقل كاهل مالكي العقار لما يرغبون في استرجاع محليهم ويعد ذلك إخلالا بالتزامات التعاقدية عمالا بمقتضيات الفصل 663 من ق ل ع التي تلزم المكثري بالمحافظة على الشيء المكثري وذلك بأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي وهذا السبب وحده كاف للقول بجدية السبب الذي بني عليه الإنذار، في حين أن تقرير الخبرة المذكور الذي اعتمدته المحكمة للقول بجدية السبب الأول المؤسس عليه الإنذار - إحداث تغييرات - إن أثبت تقسيم المحلين موضوع عقد الكراء إلى أربع محلات بشكل مخالف للتصميم الهندسي فإنه لم يثبت الجهة التي أحدثت هذا التقسيم خاصة وأن الجدار الفاصل بين المحل المخصص لبيع المواد الغذائية والمحل المستغل كمحلبة كان قد أحدث من طرف المكثري السابق للمحل الحسين (أ.) وهو ما أكده وكيل المطلوبين بوشعيب (م.) بجلسة البحث بشكل يخالف التصميم كما أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد (ب.) لم تحدد طبيعة الفواصل والحواجز بين المحلات وما إذا كان قد نتج عنها تغييرات جوهرية أثرت على معالم المحلين وهو ما أثبتته الخبرة المنجزة من طرف الخبير العربي (أ.) الذي خلص في تقريره إلى أن الحواجز الفاصلة بين المحل التجاري المخصص لبيع المواد الغذائية وبين المحل المستغل في بيع الخضر تتكون من صفائح معدنية وخشبية مع إطارات معدنية قابلة للتفكيك وهي على هيئة رفوف لوضع السلع كما هو جاري به العمل في محلات بيع المواد الغذائية وأن الجدار الفاصل بين محل المواد الغذائية وبين المحلبة والمحل الذي كان يستغل في بيع مواد النظافة كان موجودا قبل كرائه من طرف مورث الطاعنين وأحدث من طرف المكثري السابق حسب ما صرح به له وكيل المطلوبين في النقض والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن تقسيم المحل إلى أربع محلات وردت ما تمسك به الطاعنون بخصوص ما ورد في تقرير الخبير العربي (أ.) بتعليلها الذي جاء فيه " فإن مجرد تقسيم المحل إلى أربع محلات هو كاف كما سبق ذكره للتصريح بالمصادقة على الإنذار لثبوت هذا التغيير إذ خلص الخبير أعلاه بأن الحواجز الفاصلة بين محل بيع المواد الغذائية وبين محل المحلبة والمحل الذي كان يستغل لبيع مواد النظافة هي عبارة عن جدران بالأجور خلاف ما تمسك به الطرف المستأنف من كون المحلين بداخلهما حواجز معدنية قابلة للتفكيك، بالرغم من أن الجدار الفاصل بين محلي بيع المواد الغذائية والمحلبة لم يتم إحداثه من طرف الطاعنين بإقرار المطلوبين في النقض أنفسهم، وأن المحكمة لئن كانت لها السلطة التقديرية في تقدير الحجج والأخذ بها أو تركها فإنها تخضع في ذلك الرقابة محكمة النقض وأنها لما استبعدت شهادة الشاهدين بعد استماعها لشهادتهما بجلسة البحث بعلة " فالطرف المكثري أكد انه لم يقم بأي تغيير وأن الأمر يتعلق بمحلين أما المكثري فقد صرح بأن الورثة هم من قسموا المحلين إلى أربع وأن هذه المحكمة استمعت للشاهدين الحسين (أ.) ومحمد أيت (أ.) وصرح الشاهد

الأول بأنه هو من اشترى الأصليين التجاريين للمحلين وقام بتفويتها لمورث الطرف المستأنف وأن الأمر يتعلق بمحلين اثنين الأول يستغل في بيع المواد الغذائية والثاني كمحلبة كما صرح الشاهد محمد أيت (أ.) بصفته مسيرا للمحل المزاول فيه نشاط بيع المواد الغذائية منذ سنة 2011 أن هذا المحل عبارة عن مساحة واحدة ولا يفصله إلا جدار مع المحل المستغل كمحلبة إلا ان هذه المحكمة لما لها من سلطة في تقييم الحجج فإن ما صرح به الشاهدان أعلاه مخالف لما جاء في تقرير الخبيرين في المرحلة الابتدائية وبتاريخ سابق عن تاريخ الشهادتين المذكورتين ذلك انه بالنسبة للشاهد الأول فإنه يعتبر المالك السابق للأصليين التجاريين أي قبل حتى تملك مورث الطرف المستأنف والحال أن التغييرات يدعي الطرف المكري أنه تم القيام بها ما بين سنة 2005 و 2006 حسب ما جاء في جلسة البحث المأمور به استئنافيا إذ جاءت لاحقة للتفويت الذي تم من طرف الشاهد الأول لمورث المستأنفين وإبرام عقد الكراء مع مورث المستأنف عليهم بين سنة 1988 و 1989 وبالتالي تكون شهادته لا تأثير لها في النازلة فضلا على أن الطرف المكري أدلى بإشهادات صادرة عن الأشخاص الذين يوجدون بالمحلات الأربع وهو ما عاينه كل من الخبيرين، في حين أن ما ورد بالشهادتين لا يتعارض مع تقرير الخبيرين وخاصة الخبير العربي (أ.) الذي حدد طبيعة الفواصل بين المحلات التجارية وخلص إلى أن الحاجز الذي يفصل بين المحل المخصص لبيع المواد الغذائية والمحل المخصص لبيع الخضار مكون من صفائح معدنية وخشبية فقط والحاجز الفاصل بين محلي المحلبة وبيع المواد الغذائية مبني بالأجر من طرف المكثري السابق للمحلين وليس من طرف الطاعنين كما ان تصريحاتهما بخصوص المحللين لا تتعلق بمدة سابقة أو لاحقة عن تقرير الخبيرين وإنما عن المدة السابقة عن تاريخ تلقي شهادتهما من قبل المحكمة كما أنها باستبعادها لشهادة الشاهد محمد أيت (أ.) لتناقض شهادته مع ما صرح به لدى المفوض القضائي بأنه مكثري للمحل وما صرح به أمامها بعد أدائه اليمين القانونية بكونه مسير له تكون قد أساءت تطبيق سلطتها التقديرية في تقييم هذه الشهادة، فأتى قرارها على النحو المذكور خارقا للمقتضيات المحتج بها ومعللا تعليلا فاسدا مما يستوجب نقضه.

وحيث أن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبنت فيها بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/37, en date du 23/01/2020, Dossier n° 2017/2/3/1976

Vu le pourvoi en cassation formé le 20/09/2017 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Abdel-Latif (M.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 972 rendu le 15/02/2017 dans le dossier n° 2016.8206.2342 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

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

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 19/12/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 09/01/2020.

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 l'audition des observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek, il a été décidé de mettre l'affaire en délibéré à l'audience du 23/01/2020.

Après en avoir délibéré conformément à la loi

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca, que les demandeurs au pourvoi ont, par l'intermédiaire de leur défenseur, saisi le 03/07/2013 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle ils ont exposé avoir reçu des défendeurs, les héritiers de Mohamed (M.), un congé dans le cadre des dispositions du dahir du 24 mai 1955, fondé sur la réalisation de transformations dans les lieux, consistant en sa division en quatre locaux au lieu de deux, et en leur sous-location à des tiers, de sorte que le nommé Lahcen (Dh.) exploite un local pour la vente de légumes, la nommée Amina (A.) exploite un local pour la vente de produits d'entretien, le nommé Mohamed Aït (A.) exploite un local pour la vente de produits alimentaires, et le nommé Mustapha (H.) exploite un local pour la vente de lait et de ses dérivés ; qu'ils ont engagé la procédure de conciliation qui s'est soldée par une décision de non-conciliation ; que les motifs sur lesquels le congé est fondé ne sont pas sérieux, car ils n'ont pas effectué de transformations dans le local qui leur est loué et ne l'ont pas sous-loué à des tiers ; que les personnes s'y trouvant sont leurs employés ; et ils ont sollicité que soit prononcée la nullité du congé qui leur a été notifié le 20/12/2013.

Attendu également que les défendeurs, les héritiers de Mohamed (M.), ont, par l'intermédiaire de leur défenseur, saisi le 03/07/2014 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête, enregistrée sous le numéro 2014.15.6686, dans laquelle ils ont exposé que les défendeurs, les héritiers de Ahmed (M.) et El-Arbi (B.), louent auprès d'eux le local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à (...), mais qu'ils ont procédé à la modification de sa configuration en le divisant de deux locaux en quatre, et l'ont sous-loué à des tiers, de sorte que le nommé Lahcen (Dh.) exploite un local pour la vente de légumes, la nommée Amina (A.) exploite un local pour la vente de produits d'entretien, le nommé Mohamed Aït (A.) exploite un local pour la vente de produits alimentaires, et Mustapha (H.) exploite un local pour la vente de lait et de ses dérivés ; que ces transformations opérées dans le local et la sous-location sont établies par un procès-verbal de constat et des attestations dont les signatures sont légalisées par les locataires des locaux ; et ils ont sollicité la validation du congé qui leur a été notifié le 23/12/2013 et leur expulsion, ainsi que celle de tous occupants de leur chef, des lieux objets du litige.

Attendu qu'après la jonction des deux dossiers, la présentation par les demandeurs au pourvoi d'une demande d'inscription de faux incident et d'une demande de mise en cause d'un tiers, la réalisation d'une expertise par l'expert Mohamed (B.), puis d'une seconde expertise par l'expert El-Arbi (A.), et la tenue d'une enquête, un jugement a été rendu, après clôture de l'instruction, rejetant la demande principale tendant à la nullité du congé et, sur la demande jointe, validant le congé et ordonnant l'expulsion des demandeurs, les héritiers de Ahmed (M.), et de tous occupants de leur chef, des lieux loués, et rejetant le surplus des demandes ; les demandeurs au pourvoi en ont interjeté appel ; et après la tenue d'une enquête et la clôture de l'instruction, la Cour d'appel de commerce l'a confirmé par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que, parmi les griefs que les demandeurs au pourvoi font à l'arrêt, figurent la violation de la loi interne par la violation des dispositions de l'article 11 du dahir du 24 mai 1955, le défaut de base légale et le vice de motivation, au motif que le congé est fondé sur le grief de transformations consistant en la division du local loué de deux en quatre locaux ; que le fait pour le preneur d'opérer des transformations dans les lieux loués requiert de prouver l'état dans lequel se trouvait le local lors de sa remise au preneur ou de fournir la preuve de la réalisation des transformations par le preneur au moment de leur survenance ; qu'il est établi par les pièces du dossier que le seul document prouvant l'état de l'immeuble au moment de sa construction est son plan, mentionné par l'expert El-Arbi (A.) et sur lequel la cour s'est

fondée dans son arrêt pour le comparer à l'état actuel de l'immeuble et conclure à l'existence de transformations substantielles ; mais que le plan d'architecte de l'immeuble ne constitue pas une preuve de la réception des lieux loués dans l'état qui y est décrit, surtout lorsque ce même plan indique que le rez-de-chaussée est un local unique, non séparé par des murs ou autres cloisons ; qu'il est établi, par l'aveu du bailleur dans son congé et lors de l'audience d'enquête, que ce même rez-de-chaussée était composé, au moment de la location, de trois locaux : le premier pour la vente de produits alimentaires, le deuxième une crèmerie - tous deux objet du litige et de l'allégation de division - et le troisième exploité par lui-même - le propriétaire - pour la vente de poissons ; que la Cour d'appel de commerce a établi dans son arrêt que le plan d'architecte avait subi des modifications avant la location du local, en énonçant à la page 10 : « et s'agissant du mur séparant le local destiné à la vente de produits alimentaires de celui destiné à la crèmerie, sa réalisation n'est pas contestée, de l'aveu même des intimés, ce qu'ils ont déclaré dans le congé litigieux... » ; que si le bailleur demande l'expulsion pour modification de la configuration des lieux, il est tenu de rapporter la preuve de ses allégations par des moyens admissibles ; que les défendeurs au pourvoi n'ont rapporté aucune preuve de l'existence de transformations dans le local, ni du fait qu'eux-mêmes ou leur auteur en sont à l'origine après la location ; que la preuve apportée par le propriétaire pour attester de l'existence d'un motif grave de modification de la configuration des lieux justifiant leur expulsion sans indemnité est une preuve insuffisante, faute pour eux de prouver l'état dans lequel se trouvait le local lors de sa location à leur auteur ; ce qui rend l'arrêt ayant prononcé leur expulsion en violation des dispositions de l'article 11 du dahir du 24 mai 1955 et entaché d'un vice de motivation en se fondant sur le plan pour conclure à l'existence d'un motif grave.

Attendu également que lorsque la cour d'appel a fondé sa décision de reconnaissance de la division sur les deux expertises réalisées par les experts Mohamed (B.) et El-Arbi (A.), ainsi que sur le procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Mustapha (S.), tous les éléments sur lesquels elle a fondé son arrêt ne reposent sur aucune base solide ; en effet, dans son jugement avant dire droit, elle avait fixé la mission de l'expert Mohamed (B.) à la description des transformations effectuées par les preneurs sur les lieux loués et à la détermination de leur nature, mais celui-ci, en réponse, s'est contenté de dire que les deux locaux objets de la location étaient devenus quatre locaux, sans fournir la description requise des transformations qu'il a constatées ni aucune précision sur la nature des séparations réalisées au niveau de chaque local, à savoir s'il s'agissait de murs en briques comme l'allègue le bailleur, ou de simples cloisons métalliques ou en bois sous forme d'étagères, si elles étaient amovibles ou fixes, et quel était leur degré d'impact sur les lieux loués, sachant que ces éléments sont d'une importance capitale pour déterminer l'issue du litige ; que l'expertise réalisée par l'expert El-Arbi (A.) était détaillée et complète et a donné une description précise des transformations alléguées à leur encontre, avant que la cour d'appel ne la dénature de manière manifeste et grave en indiquant dans sa motivation que « les cloisons séparant le local de vente de produits alimentaires, le local destiné à la crèmerie et celui exploité pour la vente de produits d'entretien sont des murs en briques, contrairement à ce qu'a soutenu la partie appelante, à savoir que les deux locaux contenaient des cloisons métalliques amovibles ; de même, l'affirmation selon laquelle le congé litigieux se limite uniquement à la division des deux locaux en quatre est un argument irrecevable, considérant que la division mentionnée entraîne la construction de murs et la création de portes... » ; que ce qui est énoncé dans cette motivation révèle une dénaturation des conclusions de l'expert telles qu'elles figurent dans son rapport, où il est indiqué à la page 12 : « Quant aux cloisons séparant le local commercial de vente de produits alimentaires du local exploité pour la vente de légumes, ainsi que les trois mezzanines qui s'y trouvent, elles sont constituées de plaques métalliques et en bois et de cadres métalliques amovibles, et se présentent sous forme d'étagères pour le placement de marchandises, comme il est d'usage dans les locaux commerciaux de vente de produits alimentaires. Quant au mur en briques séparant le local de vente de produits alimentaires et le local où étaient vendus les légumes, de la crèmerie et du local où étaient vendus les produits d'entretien, Monsieur Bouchaib (M.) a déclaré qu'il a été construit par le premier preneur du local commercial, nommé (A.), et non par Monsieur Ahmed (M.) » ; il s'en déduit que la seule cloison en briques mentionnée dans l'expertise est

celle qui sépare le local de vente de produits alimentaires et le local exploité comme crèmerie, ce qui est confirmé par la dernière phrase ci-dessus, où l'expert parle du mur en briques, c'est-à-dire un seul mur, tandis que les séparations existantes au niveau de chacun des deux locaux, que l'expert a décrites avec précision et dont il a déterminé la nature, sont des cloisons métalliques et en bois amovibles ; s'agissant du mur, les bailleurs ne contestent pas ne pas l'avoir construit, car il était préexistant et séparait les deux locaux objet du contrat de bail ; la meilleure preuve en est que le congé qu'ils ont adressé mentionne que les transformations qui leur sont imputées concernent la division des deux locaux objet de la location en quatre locaux, et non la division d'un seul local en quatre ; à cela s'ajoute la déclaration de leur mandataire, Bouchaib (M.), à l'expert, dans laquelle il a indiqué que c'est le précédent preneur, El-Houcine (A.), qui a construit ce mur ; ce dernier a comparu à l'audience d'enquête et a déclaré à la cour que le mur existait déjà à la date où il a pris possession du local du père des bailleurs ; s'agissant de la prétendue modification des portes de ces locaux, sur laquelle la cour s'est fondée en se référant au procès-verbal de constat dressé en première instance, duquel elle a conclu à l'existence de deux portes sur la façade latérale de l'immeuble, ils ont soutenu avec insistance, dans leur requête d'appel et dans leurs écritures, que le deuxième local sur cette façade, utilisé pour la cuisson de poisson, n'a aucun lien avec le contrat de bail et qu'il est exploité par les propriétaires eux-mêmes pour cette activité, ce que le mandataire des intimés a confirmé à l'expert et ce qui a été confirmé avec suffisamment de clarté par l'expertise réalisée par l'expert El-Arbi (A.) ; de même, l'enquête menée en appel a établi ce fait, le mandataire des bailleurs ayant confirmé, en réponse à la question qui lui a été posée sur l'ajout de portes par les preneurs, que les deux locaux objet de la location disposent des mêmes rideaux métalliques - portes - et que la modification qui leur est imputée concerne la division des deux locaux et non la création de portes supplémentaires ; cependant, la cour, malgré ce qui a été débattu devant elle, la déclaration des bailleurs eux-mêmes lors de l'enquête, et les confirmations de toutes les parties au litige et de l'expert judiciaire concernant le local de cuisson de poisson situé sur la façade latérale, a insisté pour l'inclure dans sa motivation et aller au-delà de ce qu'allègue la partie bailleresse pour conclure à l'existence d'une porte créée sur cette façade ; sa motivation est donc entachée d'une dénaturaison des faits et de l'expertise réalisée par l'expert El-Arbi (A.) ; de plus, l'arrêt attaqué a mentionné le procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Mustapha (S.) et l'a inclus parmi les moyens de preuve sur lesquels la cour s'est fondée, alors que ledit procès-verbal est nul pour dépassement par l'huissier de justice des limites de sa mission, car il ne contient que les déclarations des personnes présentes dans les deux locaux objet du contrat de bail et dans le local de vente de poisson, dans le cadre d'un interrogatoire qu'il a mené, ce qui excède sa compétence ; et le fait que la cour l'ait retenu comme moyen de preuve, bien qu'il ne contienne aucun constat et que l'acte accompli par l'huissier de justice et consigné dans le procès-verbal, à savoir l'interrogatoire, excède sa compétence, rend sa décision dépourvue de base légale. La cour a également ordonné avant dire droit une enquête, qui a été menée en présence des mandataires des deux parties et des témoins El-Houcine (A.) et Mohamed Aït (A.) ; les déclarations des témoins ont été décisives pour réfuter les motifs sur lesquels le congé était fondé et pour confirmer la validité de leur contestation en fait et en droit ; le premier témoin, El-Houcine (A.), qui avait initialement acheté les deux fonds de commerce du père des intimés, alors qu'il les exploitait, le premier pour la vente de produits alimentaires et le second comme crèmerie, puis les a cédés à leur auteur, qui a poursuivi les mêmes activités jusqu'à son décès, après quoi ses héritiers ont continué ; il a également déclaré qu'en raison de son activité commerciale dans ce quartier, il se rendait régulièrement dans les deux locaux objet de la location, y faisait tous ses achats alimentaires, les connaissait parfaitement et n'avait constaté l'existence d'aucun mur au niveau des locaux ; il a conclu ses déclarations en affirmant que, lors de ses inspections et de son examen de l'état des locaux, aucune transformation n'y avait été apportée et qu'ils étaient restés tels qu'il les avait reçus de l'auteur des intimés et tels qu'il les avait cédés à leur auteur ; le second témoin, Mohamed Aït (A.), gérant du local destiné à la vente de produits alimentaires, a confirmé que le local est unique et qu'aucun mur ne le divise, à l'exception du mur qui le sépare du local exploité comme crèmerie ; cependant, la cour a écarté leurs témoignages dans le cadre de son pouvoir souverain d'appréciation, considérant que le contenu de leurs déclarations était contraire à ce qui figurait dans les

deux rapports d'expertise réalisés à une date antérieure à leurs témoignages ; s'agissant du premier témoin, elle a considéré qu'il avait cédé le local en 1988, alors que les transformations alléguées auraient eu lieu entre 2005 et 2006 ; quant aux déclarations du second témoin, elle a estimé qu'elles étaient contraires à des déclarations antérieures qu'il avait faites à l'huissier de justice à la demande du bailleur ; cependant, les motifs pour lesquels elle a écarté les témoignages sont dénués de tout fondement juridique et révèlent une mauvaise appréciation des preuves, car le pouvoir souverain d'appréciation des preuves par la cour reste soumis au contrôle de la Cour de cassation quant à la motivation ; l'affirmation dans sa motivation selon laquelle le contenu des témoignages est contraire au contenu des deux expertises est contraire à la réalité, car ils ont, lors de leur discussion de la seule expertise réalisée correctement dans le dossier, celle de l'expert El-Arbi (A.), suffisamment démontré que ses conclusions confirmaient l'inexactitude du motif relatif à la division des deux locaux en quatre ; de même, l'argument selon lequel les expertises ont été réalisées à une date antérieure aux témoignages susmentionnés est illogique, car les déclarations du premier témoin concernant l'état des locaux ne portaient pas sur une période déterminée mais sur toute la durée depuis la date de cession du fonds de commerce jusqu'à son audition par la cour, et s'appliquent donc à la période antérieure et postérieure à la réalisation de l'expertise ; s'agissant du témoignage de Mohamed Aït (A.), la cour a commis une erreur d'appréciation en faisant prévaloir sa déclaration devant l'huissier de justice sur son témoignage devant elle, car la première déclaration a été faite devant une autorité non habilitée par la loi à mener un interrogatoire judiciaire, tandis que son témoignage lors de l'audience d'enquête a été recueilli dans le cadre d'une mesure d'instruction ordonnée par la cour, régie par des dispositions légales et faite après que le témoin a prêté le serment légal ; par conséquent, la motivation adoptée par la cour pour écarter les témoignages recueillis lors de l'enquête est une motivation viciée et dépourvue de base légale, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Le moyen est fondé. En effet, aux termes de l'article 11 du dahir du 24 mai 1955, le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'une indemnité que s'il justifie à l'encontre du preneur faisant l'objet de l'expulsion d'un motif grave et légitime. Il est constant, au vu des pièces du dossier telles que soumises aux juges du fond, que les défendeurs au pourvoi, les héritiers de Mohamed (M.), ont adressé aux demandeurs au pourvoi, les héritiers de Ahmed (M.), un congé dans le cadre des dispositions dudit dahir, fondé sur la réalisation de transformations dans le local loué, consistant à le diviser de deux en quatre locaux et à les sous-louer à des tiers. La cour d'appel, en considérant que le premier motif relatif à la division des deux locaux en quatre était sérieux et établi par la motivation suivante : « Attendu que le congé litigieux est fondé sur le motif de transformations, en ce que la partie preneuse a divisé le local de deux en quatre locaux qui ont été loués à des tiers ; que la juridiction de première instance ne s'est pas contentée du procès-verbal de constat versé au dossier, mais a ordonné deux expertises en l'espèce, la première réalisée par l'expert Mohamed (B.), spécialiste en architecture, qui a conclu dans son rapport que les deux locaux étaient effectivement devenus quatre locaux et n'étaient pas conformes au plan joint au permis de construire ; que la division des deux locaux en quatre constitue une transformation substantielle affectant la configuration des lieux et alourdissant la charge des propriétaires lorsqu'ils souhaitent récupérer leurs locaux, ce qui constitue un manquement aux obligations contractuelles en application des dispositions de l'article 663 du D.O.C. qui oblige le preneur à conserver la chose louée en l'utilisant sans excès ni abus, conformément à sa destination naturelle ; et que ce seul motif suffit à conclure à la gravité du motif sur lequel le congé est fondé », alors que le rapport d'expertise mentionné, sur lequel la cour s'est fondée pour conclure à la gravité du premier motif du congé - la réalisation de transformations -, s'il établit la division des deux locaux objet du contrat de bail en quatre locaux de manière non conforme au plan d'architecte, n'établit pas l'auteur de cette division, d'autant que le mur séparant le local destiné à la vente de produits alimentaires de celui exploité comme crèmerie avait été construit par le précédent preneur du local, El-Houcine (A.), ce qu'a confirmé le mandataire des défendeurs, Bouchaib (M.), lors de l'audience d'enquête, de manière non conforme au plan ; de plus, l'expertise réalisée par l'expert Mohamed (B.) n'a pas déterminé la nature des cloisons et

séparations entre les locaux, ni si elles avaient entraîné des transformations substantielles affectant la configuration des deux locaux, ce qui a été établi par l'expertise réalisée par l'expert El-Arbi (A.), qui a conclu dans son rapport que les cloisons séparant le local commercial destiné à la vente de produits alimentaires du local exploité pour la vente de légumes sont constituées de plaques métalliques et en bois avec des cadres métalliques amovibles, sous forme d'étagères pour le placement de marchandises, comme il est d'usage dans les locaux de vente de produits alimentaires, et que le mur séparant le local de produits alimentaires de la crèmerie et du local exploité pour la vente de produits d'entretien existait avant sa location par l'auteur des demandeurs au pourvoi et avait été construit par le preneur précédent, selon les déclarations que lui a faites le mandataire des défendeurs au pourvoi. La cour d'appel, en considérant que la division du local en quatre locaux justifiait le congé et en rejetant les arguments des demandeurs au pourvoi concernant les conclusions du rapport de l'expert El-Arbi (A.) par la motivation suivante : « la simple division du local en quatre locaux suffit, comme il a été dit, à valider le congé, ce changement étant avéré, l'expert susmentionné ayant conclu que les cloisons séparant le local de vente de produits alimentaires de la crèmerie et du local exploité pour la vente de produits d'entretien sont des murs en briques, contrairement à ce qu'a soutenu la partie appelante, à savoir que les deux locaux contenaient des cloisons métalliques amovibles », bien que le mur séparant les locaux de vente de produits alimentaires et la crèmerie n'ait pas été construit par les demandeurs au pourvoi, de l'aveu même des défendeurs au pourvoi ; et bien que la cour dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier les preuves, les accepter ou les rejeter, elle est soumise en cela au contrôle de la Cour de cassation. En écartant les témoignages des témoins après les avoir entendus à l'audience d'enquête au motif que « la partie preneuse a affirmé n'avoir opéré aucun changement et qu'il s'agit de deux locaux, tandis que le bailleur a déclaré que ce sont les héritiers qui ont divisé les deux locaux en quatre ; que cette cour a entendu les témoins El-Houcine (A.) et Mohamed Aït (A.), le premier ayant déclaré avoir acheté les deux fonds de commerce des deux locaux et les avoir cédés à l'auteur de la partie appelante, et qu'il s'agit de deux locaux, le premier exploité pour la vente de produits alimentaires et le second comme crèmerie ; le témoin Mohamed Aït (A.) a déclaré, en sa qualité de gérant du local d'activité de vente de produits alimentaires depuis 2011, que ce local est une seule surface, seulement séparée par un mur du local exploité comme crèmerie ; cependant, cette cour, en vertu de son pouvoir d'appréciation des preuves, estime que les déclarations des deux témoins susmentionnés sont contraires à ce qui figure dans les deux rapports d'expertise de première instance, établis à une date antérieure à celle desdits témoignages ; en ce qui concerne le premier témoin, il est l'ancien propriétaire des deux fonds de commerce, c'est-à-dire avant même l'acquisition par l'auteur de la partie appelante, alors que les transformations, selon le bailleur, auraient été effectuées entre 2005 et 2006, d'après ce qui ressort de l'audience d'enquête ordonnée en appel, c'est-à-dire postérieurement à la cession effectuée par le premier témoin à l'auteur des appelants et à la conclusion du contrat de bail avec l'auteur des intimés entre 1988 et 1989 ; par conséquent, son témoignage n'a aucune incidence sur le litige, d'autant plus que la partie bailleuse a produit des attestations émanant des personnes se trouvant dans les quatre locaux, ce que les deux experts ont constaté », alors que le contenu des témoignages ne contredit pas les rapports d'expertise, notamment celui de l'expert El-Arbi (A.), qui a déterminé la nature des séparations entre les locaux commerciaux et a conclu que la cloison séparant le local destiné à la vente de produits alimentaires et celui destiné à la vente de légumes est constituée uniquement de plaques métalliques et en bois, et que la cloison séparant les locaux de la crèmerie et de la vente de produits alimentaires est construite en briques par le précédent preneur et non par les demandeurs au pourvoi ; et que leurs déclarations concernant les deux locaux ne se rapportent pas à une période antérieure ou postérieure aux rapports d'expertise, mais à la période précédant la date de leur déposition devant la cour. De même, en écartant le témoignage du témoin Mohamed Aït (A.) au motif d'une contradiction entre sa déclaration à l'huissier de justice, selon laquelle il était locataire du local, et sa déclaration sous serment devant elle, selon laquelle il en était le gérant, elle a fait une mauvaise application de son pouvoir souverain d'appréciation de ce témoignage. Son arrêt, ainsi rendu, a violé les dispositions invoquées et est entaché d'un vice de motivation, ce qui justifie sa cassation.

Attendu que l'intérêt d'une bonne administration de la justice et celui des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué et renvoie la cause et les parties devant la même cour d'appel, autrement composée, pour qu'il y soit statué conformément à la loi, et condamne les défendeurs au pourvoi aux dépens.

Elle ordonne la transcription du présent arrêt sur les registres de la cour d'appel, en marge ou à la suite de l'arrêt attaqué.