

Bail commercial et modification des lieux loués : la contradiction entre constats d'huissier impose une mesure d'instruction préalable (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34520	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 98
Date de décision 09/02/2023	N° de dossier 2020/2/3/318	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés Violation des stipulations contractuelles, Cassation avec renvoi, Cassation pour défaut de motivation, Constat contradictoire d'huissier, Constat d'huissier, Contradiction entre constats d'huissiers, Défaut de motivation, Division interne des locaux, Base légale insuffisante, Division interne du local, Mesure d'instruction complémentaire, Modification substantielle des lieux loués, Modification substantielle du local loué, Obligation d'investigation judiciaire, Obligation d'investigation judiciaire complémentaire, Résiliation du bail, Expertise judiciaire, Bail commercial		
Base légale Article(s) : 8 - 24 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisie d'un pourvoi portant sur un litige relatif à l'exécution d'un bail commercial, la Cour de cassation précise l'étendue de l'obligation d'instruction des juges du fond en présence de procès-verbaux de constat d'huissier présentant des contradictions quant à la modification alléguée des locaux loués.

En l'espèce, le bailleur sollicitait la résiliation du bail assortie d'une indemnisation, reprochant au preneur d'avoir substantiellement modifié les lieux loués en procédant à leur division matérielle interne pour y exercer deux activités commerciales distinctes, en violation tant des stipulations contractuelles que des dispositions de l'article 24 de la loi n° 49.16 régissant les baux commerciaux. À l'appui de ses prétentions, le bailleur versait aux débats un procès-verbal d'huissier constatant expressément la division effective du local en deux parties distinctes. De son côté, le preneur produisait un procès-verbal ultérieur se limitant à relever, depuis l'extérieur des lieux, la présence de deux portes métalliques ainsi que l'absence apparente de modification de la superficie initialement louée.

Pour rejeter les prétentions du bailleur, la cour d'appel avait écarté le constat produit par ce dernier, estimant qu'il établissait seulement l'existence simultanée de deux activités commerciales distinctes, sans démontrer de manière explicite la matérialité de la division du local, tout en privilégiant le constat produit par le preneur, pourtant limité à une appréciation sommaire et extérieure.

La Cour de cassation censure ce raisonnement. Elle considère qu'en présence de constats contradictoires portant sur un élément factuel déterminant pour l'issue du litige – en l'occurrence la modification matérielle interne des locaux loués –, la cour d'appel ne pouvait légalement se déterminer sur la base d'un procès-verbal superficiel se bornant à une simple observation extérieure des lieux. Elle aurait dû, en application des principes directeurs du procès et conformément à son obligation d'instruction, recourir à une mesure complémentaire appropriée, telle qu'une expertise judiciaire ou un transport sur place, afin de vérifier précisément la réalité de la division alléguée par le bailleur.

Faute d'avoir ordonné cette mesure d'instruction nécessaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale et l'a entachée d'un défaut de motivation équivalant à son absence.

Par ces motifs, la Cour de cassation prononce la cassation et l'annulation de l'arrêt attaqué, renvoyant les parties devant la même cour d'appel autrement composée afin qu'il soit procédé à la mesure d'investigation indispensable à la juste résolution du litige, conformément aux exigences de motivation prévues par la loi n° 49.16 relative aux baux commerciaux.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/11/29 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع. د.)، الرامي إلى نقض القرار رقم 4097 الصادر بتاريخ 2019/09/23 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف 2019/8201/2977. وبعد المداولة طبقا للقانون: حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطالب (ت. ك.) تقدم بتاريخ 2018/2/15 نيابة عن زوجته (س. خ.) بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرض فيه أن المطلوبة تكتري منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 5000.00 درهم وأنها قامت بتقسيمه إلى نصفين، أكرت النصف الأول إلى أحد الأشخاص يمارس فيه بيع المواد الغذائية واحتفظت بالنصف الآخر تمارس فيه بيع الأجهزة الالكترونية، مما يعد مخالفة لعقد الكراء المبرم بينهما وللمادة 24 من القانون رقم 49.16، ملتمسا الحكم بفسخ عقد الكراء وتسليمه مفاتيح المحل وبتعويض قدره 20000,00 درهم.

وبعد صدور حكم قضى باختصاص المحكمة التجارية للبت في الطلب وجواب المدعى عليها قضت المحكمة التجارية برفض الطلب بحكم أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه. في شأن الوسيلة الأولى للنقض: حيث ينعي الطاعن على القرار فساد ونقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس وخرق المادة 8 من القانون رقم 49.16، بدعوى أن المحكمة المصدرة له اعتبرت أن محضر المعاينة المدلى به في الملف، والذي عين بمقتضاه المفوض القضائي المنجز له وجود نشاطين تجاريين فقط ولم يرد فيه ما يفيد أنه تم تقسيم المحل موضوع الدعوى إلى محلين وتغيير معالمه، كما أوردت تعليلا ضمنته أن المطلوبة

أدلت بمحضر المعاينة لاحق عاين بموجبه المفوض القضائي بأن المحل المدعى فيه له بابان حديديان مساحته 64 متر مربع، وهي نفس المساحة الواردة في عقد التسيير الحر الرابط بين الطرفين.

والحال أن ما أتت به المحكمة في تعليلها اعتمدت فيه أقوال المطلوبة رغم أنها غير معززة بأي دليل، وأن محضر المعاينة المدلى به من طرفها اقتصر فيه منجزه على معاينة مجردة للمحل المنازع فيه دون الإشارة إلى محتوياته المتواجدة بالداخل والتي هي صلب النزاع مع المطلوبة والتي سايرتها المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه في أقوالها واستبعدت حجج الطاعن التي تثبت تغيير معالم المحل، تكون قد عللت قرارها تعليلًا ناقصًا يوازي انعدامه، ذلك أن الطاعن عزز مقال الدعوى ومقال استئنائه بمجموعة من الوثائق تثبت بأن المحل موضوع الدعوى يستغل في بيع المواد الغذائية إلى جانب بيع وإصلاح الأجهزة الإلكترونية ومنها محضر المعاينة المؤرخ في 2017/12/25 الذي أفاد فيه المفوض القضائي بأنه عاين بأن المحل ينقسم إلى محلين تجاريين أحدهما تحت اسم (ن. أ.) لبيع وإصلاح الأجهزة الإلكترونية، والثاني مخصص لبيع المواد الغذائية، وهو محضر عاين معالم المحل من الداخل خلاف محضر المعاينة المدلى به من طرف المطلوبة واعتمدته المحكمة الذي اقتصر على معاينة مجردة للمحل من الخارج دون الإشارة إلى محتوياته بالداخل، مما يستنتج منه أن المحل المكترى للمطلوبة تم تغيير معالمه، إذ أنه كان معدا في الأصل لبيع الأجهزة الإلكترونية وعلى هذا الأساس تم كراهه للمطلوبة واشترط عليها استعماله للغرض المذكور ومنع عليها استعماله لغرض آخر، إلا أنها جعلته معدا لبيع المواد الغذائية بعد أن قامت بتقسيمه إلى قسمين وغيرت معالمه، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت بأن تقسيم المحل غير ثابت مما جعل قرارها غير مصادف للصواب يستوجب نقضه.

حيث إن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه التي أدلى أمامها الطاعن بمحضر معاينة لإثبات تقسيم المحل موضوع الدعوى إلى محلين وتغيير معالمه، كما أدلت المطلوبة بمحضر معاينة لاحق يفيد أن المحل المذكور له بابان حديديان، وأن مساحته لم تعرف أي تغيير، وأنها اعتمدت في قضائها المحضر المدلى به من طرف المطلوبة الذي يتبين منه أن المفوض القضائي المنجز له اقتصر على معاينة مجردة للمحل المنازع فيه من الخارج واستبعدت محضر المعاينة المدلى به من طرف الطالب بتعليلها الذي جاء فيه: « أن هذا المحضر عاين فيه فقط المفوض القضائي المنجز له وجود نشاطين تجاريين فقط ولم يرد فيه أنه تم تقسيم المحل موضوع الدعوى إلى محلين وما يفيد تغيير معالمه »، ودون أن تقوم بإجراء تحقيق في النازلة للوقوف على ما إذا تم تغيير معالم المحل أم لا، تكون قد عللت قرارها تعليلًا ناقصًا يوازي انعدامه وعرضته للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركة من هيئة أخرى وتحمل المطلوبة الصائر. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البايين رئيسة، والمستشارين السادة: السعيد شوكيب مقررا، محمد الكراوي ومحمد طيبي وزاني ونور الدين السيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.