

**Bail commercial et obligation de
jouissance paisible : La preuve
du manquement du bailleur
relève de l'appréciation
souveraine des juges du fond
(Cass. com. 2021)**

Identification			
Ref 43955	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 182/1
Date de décision 25/03/2021	N° de dossier 2019/3/3/1907	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Trouble de jouissance, Résiliation, Procès-verbal de constat, Preuve, Pourvoi en cassation, Obligations du bailleur, Moyen non soulevé en appel, Loyers impayés, Irrecevabilité, Garantie de jouissance paisible, Expulsion, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui sont soumis, notamment des procès-verbaux de constat d'huissier contradictoires, retient que le preneur ne rapporte pas la preuve du manquement du bailleur à son obligation de lui garantir la jouissance paisible des lieux loués. Par ailleurs, est irrecevable le moyen qui, bien que soulevé en première instance, n'a pas été repris devant la cour d'appel par le demandeur au pourvoi, qui était alors appelant.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية (القسم الأول)، القرار عدد 1/182، المؤرخ في 2021/03/25، في الملف التجاري عدد 2019/3/3/1907
بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/07/29 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ خالد (ح). الرامي إلى نقض

القرار رقم 1569 الصادر بتاريخ 2019/04/10 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8206/4119.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/02/05.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/03/25.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الصغير والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أنه بتاريخ 2016/10/24 تقدمت الطالبة أمينة (هـ) بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها توصلت بالحكم رقم 298 المؤرخ في 2016/03/09 ، القاضي بعدم نجاح الصلح ، دون أن تتم الإشارة فيه إلى أجل 30 يوما للمنازعة في الإنذار، ملتزمة بالحكم بطلانه لهذا السبب ، واحتياطيا بطلانه لكونها لا تستغل المحل برمته بل جزءا منه خاص بالمطعم والحانة ، ولكونها لم تتقاعس عن أداء الكراء لأن صاحب الفندق حرماها من استغلال رخصة بيع الخمر، وإحداثه عدة أضرار بالمحل، و منعها بالقوة من التصرف فيه. ملتزمة بالحكم بطلان الإنذار، واحتياطيا استحقاقها التعويض الكامل، بعد إجراء خبرة مع حفظ حقها في الإدلاء بالمستنتجات. ثم تقدمت المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مقابل عرضت من خلاله أن الدفع المثار بخصوص أجل 30 يوما للمنازعة دفع مردود بالنظر لكون قانون 49.16 لم ينظم دعوى المنازعة، كما أن ملف الصلح دليل على العلاقة الكرائية وإقرار من المدعى عليها فرعيا بذلك، وبالسومة الشهرية المقدرة في 65.000,00 درهم، ملتزمة رد دفع المدعى عليها فرعيا والحكم بأدائها مبلغ 910.000,00 درهم، الذي يمثل واجب كراء 14 شهرا إلى حدود تاريخ تبليغ الإنذار 2016/01/05 ، مع إفراغها ومن يقوم مقامها . وبعد التعقيب ، وتمام الإجراءات ، صدر الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي ، وقبول الطلب المقابل ، والحكم تبعا لذلك على المكترية أمينة (هـ) بأن تؤدي للمكترية مبلغ 910.000,00 درهم ، عن واجبات الكراء المتعلقة ب 14 شهر إلى تاريخ تبليغ الإنذار 2016/01/05 ، وإفراغها ومن يقوم مقامها من المقهى وحانة (ل. ش. ت.). استأنفته المحكوم عليها ، وتقدمت المستأنف عليها بطلب إضافي يتعلق بأداء الفرق بين ما طالبت به وهو مبلغ 1.560.000,00 درهم واجبات الكراء من يناير 2014 إلى 2016/01/05 ، وما تم الحكم به ، كما طالبت الحكم لها بواجبات كراء 33 شهرا اللاحقة للمدة المحكوم بها التي تبتدئ من يناير 2016 ، والمقدرة بمبلغ 2.759.000,00 درهم ، وبعد إجراء بحث ، قضت محكمة الاستئناف التجارية بعدم قبول طلب أداء مبلغ 650.000,00 درهم ، وبتأييد الحكم المستأنف ، وبخصوص الطلب الإضافي حكمت على المستأنفة بأن تؤدي للمستأنف عليها مبلغ 2.145.000,00 درهم ، واجب كراء 33 شهرا من فاتح يناير 2016 . وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرقة لمقتضيات المادتين 26 و 38 من القانون رقم 49.16، بقولها أن المادة 38 المذكورة نصت على أن القانون يسري بعد ستة أشهر من نشره في الجريدة الرسمية على القضايا غير الجاهزة للبت فيها. كما نصت المادة 26 على إن حق المكري في المصادقة على الإنذار يسقط بعد مرور أجل ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح له في الإنذار . وان القانون رقم 49.16 تم نشره في الجريدة الرسمية رقم 6490 بتاريخ 2016/08/11، وأنه باحتساب المدة المنصوص عليها في المادة 38 أعلاه ، فإنه سيدخل حيز التنفيذ في شهر فبراير من سنة 2017 . غير أنه بالرجوع إلى مقال المصادقة على الإنذار المقدم من طرف المطلوبة ، فإنه يلقى أنه مقدم بتاريخ 2018/03/14 ، أي بعد شهر من تاريخ دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ، و بعد 14 شهرا من تاريخ التوصل بالإنذار

الذي تم بتاريخ 2016/01/05 . وبذلك فإن القرار المطعون في لما قضى بتأييد الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار، وكذا شقه المتعلق بالحكم بالإفراغ ، على الرغم من سقوط حق المطالبة في ذلك، فقد خرق مقتضيات المادتين 26 و 38 من القانون رقم 49.16 ، فجاء مبنيًا على غير أساس مما يعرضه للنقض.

لكن حيث لئن سبق للطالبة أن تمسكت أمام محكمة أول درجة بما ورد بموضوع الوسيلة ، فإنها لم تجدد تمسكها بذلك أمام قضاة الاستئناف ، خصوصا وأنها هي من بادرت إلى استئناف الحكم الصادر عن المحكمة التجارية ، وبالتالي لاحق لها في إثارة ذلك أمام محكمة النقض ، والوسيلة غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق الفصلين 643 و 644 من ق. ل. ع ، وقلب عبء الإثبات ، ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ، وانعدام الأساس القانوني ، بدعوى أن المحكمة مصدرته لم تناقش مجموعة من الوثائق المؤثرة في النازلة، منها المحضر الاستجوابي المنجز من طرف المفوض القضائي عزيز (ع). المؤرخ في 2018/04/27 ، الذي عاين إغلاق المحل موضوع النزاع ، وأثبت تعذر الولوج إليه، وذلك بعد استجوابه كل من حسن (ك). صاحب محل بيع الفواكه المقابل لمحل النزاع وحفيظ صاحب كشك المواد الغذائية المجاور له، اللذين صرحا أن هذا الأخير مغلق منذ حوالي ثلاث سنوات. ومن جهة ثانية فإن المطالبة أدلت بمحضر معاينة مجردة منجز من طرف المفوض القضائي محمد (ح). بتاريخ 2019/02/20، أكد أن المحل موضوع النازلة مغلق ، وان قيام المطالبة بهذه الأعمال التدليسية معروف عنها ، إذ سبق لها أن استقطبت أشخاصا لانتزاع المحل من الطاعنة لحرمانها من الانتفاع به و تعكير صفو حيازتها له، مما دفعها إلى أن تتقدم بشكاية بهذا الخصوص إلى وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بتمارة صدر على إثرها حكم قضائي بإدانتهم بهذه الجريمة ، والذي لم يراعه القرار المطعون فيه ، كما لم يراع كذلك القرار الصادر بتاريخ 2016/04/26 ، من طرف المجلس الجماعي لهرورة، و الذي تم بمقتضاه إغلاق الفندق والمحلات المتواجدة فيه التي تعتبر جزء لا يتجزأ منه، وأن من يدعي أن قرار الإغلاق لا يشمل تلك المحلات ، هو من يقع عليه عبء الإثبات. ذاكرة – الطاعنة – أن القرار المطعون فيه بعدم مراعاته إخلال المطالبة بالضمان الملزمة به تجاهها المقرر بالفصلين 643 و 644 من ق. ل. ع ، اللذان يلزمان المطالبة كمكترية بتمكين الطاعنة كمكترية من حيازة المحل المكترى لتنتفع به بدون معارض و بدون تعكير صفوة هذه الحيازة . وكذا حينما أغفل – القرار المطعون فيه – إخلال المطالبة بالتزامها بالضمان والذي يتجلى في انتزاع العقار ، و إغلاق المحل بالألواح الخشبية ، و صدور قرار الإغلاق، وجعله عبء إثبات أن هذا القرار الأخير يشمل المحل موضوع النزاع يقع على كاهل الطالبة ، بالرغم من انه تابع للفندق، يكون قد انبنى على غير أساس، و خرق للفصلين 643 و 644 ق. ل. ع ، و قلب عبء الإثبات ، واعتمد تعليلا ناقصا ، مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه ردت تمسك الطالبة بعدم أحقية المطالبة في دعواها لكونها لا تستفيد من العين المكراة بعلة أنها مغلقة بتعليل جاء فيه (إن المستأنفة أدلت بقرار إغلاق (ف. س.) صادر عن السلطة المحلية لإثبات حرمانها من استغلال المحل، موضحة بجلسة البحث بأن المحل ليس له باب مستقل عن الفندق، في حين أكدت المستأنفة عليها أن المحل موضوع النزاع له باب مغلق في الواجهة الخارجية ، ومدخل من داخل الفندق.

وثبت من محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ح). بتاريخ 2019/02/20 ، بأن المحل موضوع النزاع يتوفر على باب مغلق بالواجهة الخارجية، ومدخل من داخل الفندق، وهو ذات المحضر الذي أكد فيه المفوض القضائي انه عاين مقهى تتواجد بساحة الفندق المطلة على الشاطئ مشغلة وبها زبناء، كما عاين مقهى تتواجد بهو الفندق مشغلة أيضا ويتواجد بها زبناء) . التعليل الذي يتضح منه أن المحكمة وفي إطار الترجيح بين الحجج المدلى بها من الطرفين ، أخذت بحجج المطالبة المتمثلة في المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (ح). ، والذي أثبت أنه وإن كان الفندق الذي تتواجد به العين المكترية مغلق ، إلا أن المقهى كانت تشتغل إلى تاريخ إنجازها في 2019/02/20. والطالبة لم تثبت كون المقهيين اللذين عاين المفوض القضائي اشتغالهما لا تتعلق أية واحدة منهما بالعين التي تكتريها ، ما دام أن إدلائها بقرار إغلاق الفندق لم يكن كافيا للقول بإغلاق المقهى ، بعدما ثبت للمحكمة اشتغال المقهيين بالرغم من وجود قرار الإغلاق . وتعليل المحكمة المشار إليه أعلاه فيه رد كاف على ما تمسكت به الطالبة ،

ومبني على أساس سليم ، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا والمستشارين السادة : محمد الصغير مقررا و محمد القادري ومحمد كرام ومحمد رمزي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد رشيد بناني وبمساعدة كاتب الضبط السيد نبيل القبلي.

الرئيس الموقع

المستشار المقرر

كاتب الضبط

مونية (ز).