

**Bail commercial - Modification
des lieux loués - Preuve de
l'imputabilité au preneur
relevant de l'appréciation
souveraine des juges du fond
(Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52285	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 706
Date de décision 20110519	N° de dossier 2010/2/3/1310	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Témoignage, Résiliation, Rejet, Preuve, Présomptions, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Faisceau d'indices, Congé pour motif grave et légitime, Clause de non-modification, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source	

Résumé en français

Une cour d'appel, exerçant son pouvoir souverain d'appréciation des éléments de preuve, déduit légalement que le preneur est l'auteur de modifications non autorisées des lieux loués en se fondant sur un faisceau de présomptions graves, précises et concordantes. Ces présomptions peuvent être tirées du silence du contrat de bail sur l'existence des aménagements litigieux, du témoignage de l'ancien locataire attestant de leur absence à son départ, et des mises en demeure administratives adressées au preneur aux fins de remise en état. En présence de tels éléments, les juges du fond ne sont pas tenus par l'interprétation littérale d'un terme isolé figurant dans l'une des pièces produites.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ادعاء السيد محمد (ك.) - طالب النقض - انه توصل بتاريخ 2002/8/1

من السيدة فاطمة (ل.) - المطلوبة في النقض - بانذار من أجل افرار المحل المكروى له بحجة احدات تغييرات به ، فتقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه وتقدم بهذه الدعوى للمنازعة في صحة أسباب الانذار مؤكدا أنه لم يحدث السدة بل كانت موجودة عند ابرام عقد الكراء ملتصا التصريح ببطلان الانذار، وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لطلب مضاد عرضت فيه أن المدعي هو من قام بإحداث السدة حسب الثابت من المعاينة التي قامت بها اللجنة المختصة التابعة للجماعة الحضرية ملتصا بالحكم بالمصادقة على الانذار والافراغ، قضت المحكمة التجارية في الطلب الأصلي ببطلان الانذار وفي الطلب المضاد برفضه بحكم استأنفته المطلوبة في النقض وقضت محكمة الاستئناف بتاريخ 2005/5/12 بتأييد الحكم المستأنف نقضه المجلس الأعلى بعلّة أن المحكمة قصرت في تحقيق الدعوى وبعد عرض القضية من جديد على محكمة الاستئناف ، وبعد إجراء بحث تم خلاله الاستماع الى المكتري السابق كشاهد ، وبعد انتهاء الاجراءات قضت هذه المحكمة بالغاء الحكم المستأنف ، وبعد التصدي قضت برفض طلب بطلان الانذار وبالمصادقة عليه وافرار العين المكراة بعلّة أن الشاهد صرح بأن السدة لم تكن بالعين المكراة الى حين مغادرته المحل كمكتري وأن عقد الكراء الرابط بين طرفي النزاع لم يتضمن أية اشارة الى وجود السدة من بين مرافق العين المكراة وأن السلطة المختصة سبق لها أن أنذرت المستأنف عليه بضرورة ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه بإزالة السدة فكان ذلك بقرارها المطلوب حاليا نقضه .

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلتيه الأولى والثانية مجتمعتين انعدام التعليل وعدم الارتكاز على اساس. من حيث ان المجلس الاعلى في قراره السابق قيد محكمة الاحالة بضرورة اجراء تحقيق في الدعوى للتأكد من أن الطاعن هو من قام فعلا بتشبيد السدة ولو بالاستماع الى تواجده به، مضيفا بأنه لم يتسن له الاطلاع على حالة المحل منذ أن غادره الى أن تم استدعاؤه لأداء الشهادة، غير أن محكمة الإحالة عللت قرارها بما يلي <> وهو تعليل فاسد ولم تتقيد فيه المحكمة بالنقطة الأساسية التي جاء بها قرار المجلس الأعلى علما أن الشاهد غادر المحل قبل كراء الطاعن له لمدة تزيد عن 4 سنوات فتكون الشهادة غير منتجة وكان ينبغي استبعادها، كما أن المحكمة اعتبرت خلو عقد الكراء من الاشارة الى وجود السدة بالعين المكراة قرينة على قيام الطاعن باحداثها وهو تعليل غير سليم لأنه لم يسبق للمطلوبة في النقض ان أثارت هذا الدفع وليس ضروريا عن التعاقد الاشارة الى ما يشتمل عليه المحل من إضافات، والطاعن أكد بأنه اكثرى المحل وبه السدة، كما أن المحكمة ذهبت الى القول بأن الطاعن لم يستجب لانذار أعوان المصلحة المختصة بهدم السدة والحال أن الانذار المذكور وصف السدة وصفاً دقيقاً بأنها قديمة مما يدل على أنها كانت موجودة منذ كراء الطاعن للعين .

لكن أمام تمسك الطاعن بأن تشبيد السدة لم تكن بفعله وانه اقتنى المحل على الحالة التي يوجد عليها الآن وبه السدة أمرت محكمة الإحالة تمشياً مع ما جاء به قرار المجلس الأعلى باجراء بحث تم خلاله الاستماع الى الشاهد سرحان (ع.) وهو المكتري السابق للعين المكراة وصرح بأنه غادر العين المكراة خلال سنة 84 أو 86 ولم تكن به أية سدة، ولاحظت المحكمة من عقد الكراء المؤرخ في 88/9/20 أنه لا يتضمن ما يفيد وجود السدة من بين مشتملات المحل المكترى وأن أعوان السلطة المختصة سبق لها أن وجهت للطاعن انذاراً مؤرخاً في 2001/10/2 من أجل ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه بإزالة السدة، وتم انذاره مرة ثانية برسالة مؤرخة في 201/10/5 - وان عبارة السدة قديمة الواردة بالانذار المشار إليه أعلاه لا تعني بالضرورة أن السدة كانت موجودة قبل كراء الطاعن للمحل خاصة وأن تاريخ تحرير الانذار لم يكن إلا في اكتوبر 2001 بينما عقد الكراء أبرم في 88/9/20 - واستخلصت المحكمة من مجمل ما ذكر أن ما ادعاه الطاعن بأن السدة كانت موجودة من قبل غير ثابت وردت دفوعه بعد أن قدرت الوثائق المعروضة عليها والقرائن المتوفرة لديها بما لديها من سلطة فجاء قرارها معللاً بما فيه الكفاية ومركز على أساس وكان ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر .