

**Bail commercial - Preuve de la
modification des lieux loués -
L'appréciation de la valeur
probante des documents relève
du pouvoir souverain des juges
du fond (Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52222	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 487
Date de décision 20110331	N° de dossier 2010/3/250	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Travaux non autorisés, Rejet, Rapport d'expertise, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation, Obligations du preneur, Modification des lieux loués, Dénaturation des documents, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source	

Résumé en français

Une cour d'appel rejette à bon droit la demande d'éviction d'un preneur à bail commercial pour modification des lieux loués en se fondant sur son appréciation souveraine des éléments de preuve versés aux débats. Ayant constaté, au vu de rapports d'expertise antérieurs aux faits allégués et de pièces administratives dont il a été ultérieurement demandé la révision par l'autorité émettrice, que les constructions litigieuses préexistaient à la période des faits reprochés au preneur, elle en déduit exactement que la preuve de la modification des lieux par ce dernier n'est pas rapportée. Une telle appréciation des faits et de la valeur probante des documents, dès lors qu'elle est motivée et exempte de dénaturation, échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2007/05/31 في الملف 3491 تحت رقم 2984/07 ان المطلوبين ورثة الصفاوي (ب). تقدموا بمقال مفاده: أنهم توصلوا بتاريخ 2002/11/22 بإنذار من المدعى عليه أوضح فيه أنه أكرى لهم محلا تجاريا برقم 88-90 زاعما أنهم قاموا مؤخرا بتشييد بناء عشوائي داخل المحل المذكور مغيرين معالم المحل دون موافقته وانذرهم بالإفراغ ، فتقدموا بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه وينازعون في الإنذار المذكور ويتمسكون بالفصل 33 من الظهير (1955/05/24) لثبوت واقعة التقادم ، ولأن الإنذار لم يوجه لهم إلا بعد مرور سنتين على تاريخ الوقائع التي استند عليها ، ملتزمين التصريح بأن الإنذار والأسباب التي بني عليها قد تقادمت وابطال الإنذار واحتياطيا ابطال الإنذار واستمرار عقد الكراء بين الطرفين واحتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة في الموضوع ، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل عرض فيه أن شرطة البناء بالجماعة الحضرية حررت محضرا بشأن ما قام به المكثرون من بناء بتاريخ 2001/08/23 وأحالته على السيد وكيل الملك، كما أن المعاينة المنجزة أثبت وجود أشغال بالمحل دون موافقة المالك كما أن تصميم البناء يفيد تواجد مراحيض فقط، في حين أن البنائات الجديدة أي الدرج والبيتين المشيدين بالاسمنت المسلح هي حديثة العهد، ملتصقا بالصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليهم من محل النزاع بدون تعويض فصدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي ببطال الإنذار المبلغ للمدعين بتاريخ 2002/11/22 وفي الطلب المقابل برفضه، استأنفه الطالب فأيد استئنافا بمقتضى القرار المطلوب نقضه، بعلم مفادها >

حيث ينعى الطاعن على القرار في وسيلتي النقض الأولى والثانية مجتمعين . خرق الفصل 230 ق ل ع والفصل 692 من نفس القانون والفصل 11 من ظهير 1955/05/24 ونقصان التعليل وانعدامه وتحريف الوثائق. بدعوى أن المطلوبين عمدوا إلى أحداث تغييرات مهمة وجوهرية من خلال بناء بيتين بالاسمنت المسلح والحديد وأنه أثبت واقعة البناء بواسطة مفوض قضائي عين من خلاله البناء . كما أنه أدلى بالتصميم الأصلي للمحل المدعى فيه الذي لا يتضمن بتاتا التعديلات المدخلة من طرف المطلوبين الذين أقروا بقيامهم بالتغييرات إلا أنهم أطلقوا عليها لفظة إصلاحات ، فكان على محكمة الاستئناف تقدير قيمة اعترافاتهم اذ لا وجود لاتفاق مكتوب بين الطرفين يسمح لهم بإدخال تلك التغييرات . كما أنه أدلى بتقرير خبره أفاد من خلالهما الخبران أن المحل كان يتوفر على سديتين ومعلوم أن السديتين لا تبني بالخرسانة المسلحة وإنما بالخشب والحديد فقط . وأن تلك التغييرات ترهق كاهله في حالة الرغبة في استرجاع محله ، وأن القرار لما اعتبر المطلوبين لم يحدثوا أي تغييرات بالرغم من اعترافهم الضمني أساء تطبيق القانون، كما أن الخبير يوسف (ف.) اشار في خبرته الى وجود مستودع مصنوع من الخشب ونفس الأمر أكده الخبير (ض.) ، والمحكمة أساءت تقدير وثائق الملف المذكورة وعللت ما انتهت إليه بتأويل خاطئ وهذا التحريف كان سببا مباشرا في النتيجة التي انتهى إليها القرار مما يعرضه للنقض .

لكن حيث إن الثابت لقضاة الموضوع من الإنذار موضوع النزاع انه تضمن مطالبة الطالب المطلوبين بإفراغ محل النزاع، على أساس انهم خلال سنة 2000 استغلوا فرصة غيابه وشيدوا بناءً عشوائيا في المحل المكري بإقامة بيتين ومرحاض ودرج بالاسمنت المسلح مغيرين معالم المحل دون موافقته، ومن كتاب رئيس الجماعة الحضرية للصخور السوداء الموجه من هذه الأخيرة الى وكيل الملك بالمحكمة الابتدائية بعين السبع الحي المحمدي والي يفيد طلب الجماعة المذكورة من السيد وكيل الملك إعادة النظر في الملف المشار اليه بالكتاب، لقيامها ببحث دقيق بعد إدلاء المشتكى به بوثائق تثبت أن السدة قديمة العهد، ومن تقرير خبره المنجزتين من طرف كل من الخبير أحمد (ض.) والخبير يوسف (ف.) اذ تضمن التقرير الأول الذي أنجز بتاريخ 1997/09/16 أن محل النزاع تضمن حجرتي سلم (سديتين) ويشمل على المرافق التالية مكتبين ، مستودع قطع الغيار محل استبدال الملابس ، حجرة للصبغة ، مرحاض. وتضمن التقرير الثاني أن المحل يشمل مكتبا ومستودعا بالإضافة الى حجرة للصبغة ومستودعا ومرحاض للعمال، ولما كان المطلوبون يتمسكون بكونهم لم يقوموا بأي تغييرات وان البيتين كانا متواجدين ، وأنهم قاموا بمجرد إصلاحات لاستغلال المحل دون إحداث أي تغيير، ولما كان محضر المعاينة المدلى به قد تم التراجع عنه ، فإن محكمة الاستئناف المؤيد قرارها للحكم الابتدائي المستأنف التي اعتبرت مجمل ما ذكر مستخلصة أن الخبرتين المدلى بهما والمنجزتين خلال سنتي 97 و 99 أفادت أن الغرفتين والسدة المشار إليهما بالإنذار كأنها موجوتين الهندسي لاعتباره ليس دليلا على تسليم العين المكراة ، وفق ما هو مبين به ، تكون قد سايرت الوثائق المدلى بها ، ولم تحرف أي وثيقة مستعملة ما لها من سلطة في هذا المجال من حيث تقييمها والتي لا رقابة عليها من طرف المجلس الأعلى الا من حيث التعليل ، فلم تخرق أي مقتضى مما احتج به وبما جاء في تعليلها وتعليل الحكم المؤيد يعتبر كافيا ، ولم تكن في حاجة الى تقييم أي اعتراف مادام المطلوبون يتمسكون بعدم قيامهم بأي تغيير والوسيلتان غير جديرتين بالاعتبار .

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف .