

Bail - Point de départ des obligations - La date de prise d'effet convenue entre les parties rend le loyer exigible nonobstant l'impossibilité ultérieure d'exploiter les lieux (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44241	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 430/1
Date de décision 20210624	N° de dossier 2020/1/3/853	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Contrat de Location, Date de prise d'effet, Exigibilité du loyer, Interprétation du contrat, Jouissance paisible, Loyer, Manquement du bailleur, Charge de la preuve, Obligation de délivrance, Obligations du preneur, Paiement du loyer., Point de départ du contrat, Preuve de l'empêchement, Procès verbal, Rejet, Obligations du bailleur, Bail	
Base légale Article(s) : 230 - 231 - 499 - 635 - 636 - 643 - 644 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté, par une interprétation des clauses claires et précises du contrat et de son avenant, que les parties étaient convenues de faire courir les effets du bail à compter de la date de signature du procès-verbal d'ouverture du chantier, une cour d'appel en déduit à bon droit que les loyers sont dus à partir de cette date. Il appartient dès lors au preneur, qui allègue ne pas avoir pu jouir des lieux loués, de rapporter la preuve d'un manquement du bailleur à son obligation de lui assurer une jouissance paisible, preuve qui ne peut résulter d'un simple constat d'huissier attestant de la fermeture des lieux.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية القسم الأول – القرار عدد 1/430 – بتاريخ 2021/6/24 – ملف تجاري عدد 2020/1/3/853

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 27 يوليوز 2020 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ صلاح الدين (ب.) والرامي إلى نقض القرار رقم 862 الصادر بتاريخ 2020/2/25 في الملف 2019/8202/3896 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2021/5/27.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/6/24.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد كرام والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عاتق المزبور.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن الطالبة (ا. م.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه، أنها أبرمت مع المدعى عليه يوسف (ب.) عقد كراء سطح (...) قصد تثبيت محطة هاتفية غير أنه أخل بالتزامه ولم يمكنها من العين المكراة الأمر الذي حال دون تركيب المحطة الهاتفية المبرم بشأنها عقد الكراء، ملتزمة الحكم بفسخ عقد الكراء المبرم بينها والمدعى عليه المشار إليه أعلاه والحكم لها بتعويض قدره 200.000 درهم.

وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد تروم الأولى التصريح برفض الطلب ويروم الثاني الحكم له بمبلغ 38.500 درهم واجب الكراء عن المدة من 2018/10/21 لغاية 2019/5/20 مع تعويض مسبق قدره 3.000 درهم مع إجراء خبرة تقنية لتحديد الخسائر اللاحقة بالعين المكراة، أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بعدم قبول المقال الأصلي وفي المقال المضاد في الشكل بعدم قبول طلب أداء تعويض مسبق وإجراء خبرة حسابية وقبول الباقي وفي الموضوع بأداء (ا. م.) للمدعي فرعيا واجبات الكراء بمبلغ 38.500 درهم. استأنفته المحكوم عليها وبعد إدلاء المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية مع مقال إضافي تروم الأولى تأييد الحكم المستأنف ويروم الثاني الحكم على المستأنفة (ا. م.) بأدائها له مبلغ 44.000 درهم واجبات الكراء عن الفترة من 2019/5/21 الى 2020/1/20، وبعد التعقيب، قضت محكمة الاستئناف التجارية في الشكل بقبول الاستئناف الأصلي والطلب الإضافي وفي الموضوع بتأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنفة للمستأنف عليه مبلغ 44.000 درهم كواجبات كرائية عن المدة من 2019/5/21 الى 2020/1/20 بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلتين مجتمعتين:

حيث تنعى الطالبة على القرار انعدام التعليل وفساده الموازي لانعدامه بدعوى أنها تمسكت في مقالها الاستئنافي بكون الحكم الابتدائي مخالف الصواب عندما قضى برفض طلبها الرامي الى فسخ عقد الكراء على الرغم من عدم منازعة المطلوب في طلبها ورغبته كذلك في

فسخ عقد الكراء الا ان المحكمة لم تجب عنه مما يجعل قرارها مشوبا بعيب انعدام التعليل.

كما عللت المحكمة قرارها في رد تمسكها المتخذ من منازعتها في عدم سريان عقد الكراء لإخلال المطلوب بمقتضياته بعلّة أن المطلوب لم يخرق أي مقتضى اتفاقي وأن الطالبة وقعت على ملحق العقد المتعلق بافتتاح الورش، والحال أنه بالرجوع الى المادة الأولى من العقد المؤرخ في 2014/3/5 الرابط بين الطرفين يلقى أن من ضمن الوثائق التي يتعين تحققها لاستخلاص الواجبات الكرائية ما يلي: محضر يثبت بداية الأشغال وترخيص بالأشغال ومعطيات المكري ووثائق الملكية موقعة من الطرفين الى جانب محضر بداية أشغال المحطة والتوقيع عليه من الطرفين كذلك، ذاكرة بأن المحضر المدلى به من المطلوب موقع عليه من طرفه دونها مما تكون معه محكمة الاستئناف قد حرفت مضمون المحضر المذكور في حين أن الأمر يتعلق بالتزامات متبادلة تستوجب لتجسيدها على أرض الواقع تحرير محضر موقع من الطرفين يثبت نهاية الأشغال وبداية تشغيل المحطة وهو شرط واقف يتوقف عليه العقد لينتج آثاره بين عاقيه، وبعد توقيع المحضر المذكور من الطرفين يجعل الشرط الواقف غير محقق وهو ما يعتبر خرقا لمقتضيات المادتين 230 و 231 من قانون الالتزامات والعقود - الصحيح الفصلين -، وهو ما كرسته محكمة الاستئناف في نازلة مماثلة في إطار الملف عدد 2019/8232/1002 في قرارها عدد 1996 بتاريخ 2019/4/29، وعلاوة على ما ذكر فان الطالبة لم تتمكن من تثبيت معداتها لعدم تمكنها من الولوج للعين المكراة بسبب اغلاقها باستمرار من طرف المطلوب ومنع تقنيها من ولوجها وهو ما يشكل مانعا حال دون ترتيب عقد الكراء لآثاره القانونية كما تثبت ذلك المحاضر المنجزة من طرف المفوض القضائي البشير (ب.)، وانه خلافا لما ناه القرار من كون عقد الكراء يسري مفعوله ابتداء من تاريخ افتتاح الورش والثابت من خلال الملحق رقم 1 المدلى به من طرف المطلوب الموقع والمصادق على توقيعه بتاريخ 2014/2/20 فانه بالرجوع الى محضر المعاينة المؤرخ في 2014/7/4 فانه لا يتضمن ما يفيد الاستغلال الفعلي للعين المكراة ولا يتضمن كذلك ما يفيد تشغيل الآليات المتواجدة والتي على أساسها تم إبرام عقد الكراء، وأنه بإجراء مقارنة للمحاضر المستدل بها من طرف المطلوب يتبين انها لا تتضمن ما يثبت اشتغال محطة الطالبة واستغلالها الفعلي للعين المكراة على اعتبار ان محضر الورش لا يمكن التوقيع عليه إلا بعد وضع وتثبيت كافة التجهيزات بالعين المكراة وانطلاق تشغيل هذه التجهيزات الذي جاء مؤرخا في 2014/4/20 وموقع عليه من المطلوب دون الطالبة الذي يبقى سابقا لتاريخ تحرير محضر المعاينة المعتمد عليه للقول بتمكن الطالبة من العين المكراة واستغلالها، وأن عدم تركيب وتثبيت كافة الآليات بالتاريخ الذي أنجزت فيه المعاينة الذي هو 2014/7/4 يعني وبالبداية أنه يستحيل استحالة مطلقة التوقيع على محضر فتح الورش في تاريخ سابق لتثبيت الآليات التي يفيد محضر المعاينة المذكور أنه بتاريخ تحريره لم يتم تشغيل المحطة لعدم تثبيت آليات الطالبة وتجهيزاتها بالعين المكراة لذلك فان بدء سريان العقد لن يتأتى إلا بعد الانتهاء بصفة نهائية من الاشغال التقنية المتعلقة بتثبيت وتركيب المحطة الهاتفية وتشغيلها والكل بعد تحرير محضر مفصل بذلك موقع من الطرفين، وبذلك فان المحضر المحتج به من المطلوب لا يمكن إلزامها به لعدم توقيعها عليه مما جعل القرار مشوبا بانعدام التعليل وفساده مما تعين معه نقضه.

لكن حيث أن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه عللت قرارها بقولها " ان الثابت من الملحق الأول المستدل به ان الورش تم فتحه بتاريخ 2014/2/20 وان الملحق المذكور يحمل توقيع الطاعنة، كما انه لم يكن محل منازعة من طرفها، ومن تم يكون عقد الكراء أصبح منتجا لآثاره في مواجهة طرفي النزاع انطلاقا من التاريخ المذكور وأن ما تمسكت به الطاعنة من كونها لم تتمكن من تشغيل آلياتها ليس من شأنه التأثير على نفاذ عقد الكراء في مواجهتها مادام أن هذا الأخير لم يتضمن الشرط المذكور وإنما حدد سريان آثار العقد من تاريخ فتح الورش، وما دامت الطاعنة لم تثبت للمحكمة بواسطة حجة مقبولة قانونا منعها من طرف المستأنف عليه من ولوج العين المكراة حتى يسعها التمسك بمقتضيات المواد 635، 643، 644 - الصحيح الفصول من ق ل ع - والتي تلزم المكري بالالتزام بعدم القيام بأي عمل من شأنه التأثير على انتفاع المكثري بالمحل موضوع الكراء وان محاضر المعاينة المستدل بها وان كانت تثبت كون الفيلا مغلقة فإنها لا تثبت واقعة منع الطاعنة من طرف المستأنف عليه من استغلال التجهيزات المتواجدة على سطح الفيلا المذكورة واستنادا لما ذكر يتبين ان المستأنف عليه لم يخرق أي مقتضى اتفاقي كما جاء في سبب الطعن لأنه مكن الطاعنة من المحل وشرعت فعلا في استغلاله وما تمسكت به من منع لدخول المحل لم تثبته خاصة ان ما أدلى به المستأنف عليه من وثائق تدحض أسباب طعنها لان محضر المعاينة الذي استدل به لا يفيد أنها منعت من دخول المحل "، التعليل الذي تضمن ردا على تمسك الطالبة المتخذ من كون المطلوب لا ينازع في طلبها الرامي الى فسخ عقد الكراء لكون المطلوب اخل بالتزاماته العقدية المتمثل في قول القرار " ان المستأنف

عليه لم يخرق أي مقتضى اتفاقي كما جاء في سبب الطعن لأنه مكن الطاعنة من المحل وشرعت فعلا في استغلاله وما تمسكت به من منع الدخول المحل لم تثبته خاصة أن ما أدلى به المستأنف عليه من وثائق تدحض أسباب طعنها لان محضر المعاينة الذي استدللت به لا يفيد انها منعت من دخول المحل " وبذلك يكون النعي بعدم الجواب على طلبها الرامي الى الفسخ خلاف الواقع، علاوة على ذلك فان تعليل المحكمة فيه تطبيق سليم لمقتضيات الفصول 499 و 635 و 636 من قانون الالتزامات والعقود بعد أن أثبتت المحكمة من خلاله كون العين المكراة سلمت للطالبة التي أنجزت بها أشغال بعد ان تم توقيع محضر فتح الورش من الطرفين وهو الوثيقة الوحيدة المنصوص عليها في المادة 3 من عقد الكراء والتي بعد توقيعها من الطرفين تصبح الواجبات الكرائية مستحقة للمكري والمحكمة بنهجها المذكور تكون قد راعت شروط العقد وطبقت الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود بشكل سليم وبنيت قرارها على أساس سليم، والوسيلتان على غير أساس عدا ما هو خلاف الواقع فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع إبقاء المصاريف على الطالبة.

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale, Première section - Arrêt n° 1/430 - du 24 juin 2021 - Dossier commercial n° 2020/1/3/853

Vu le pourvoi en cassation formé le 27 juillet 2020 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Salah Eddine (B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 862 rendu le 25 février 2020 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2019/8202/3896.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 27 mai 2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 24 juin 2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohamed Karam, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Atik El Mazbour.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la demanderesse, (A. M.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une demande par laquelle elle a exposé avoir conclu avec le défendeur, Youssef (B.), un contrat de bail portant sur une toiture (...) en vue d'y installer une station de téléphonie, mais que celui-ci a manqué à son obligation et ne lui a pas délivré la chose louée, ce qui l'a empêchée d'installer la station de téléphonie objet du contrat de bail ; elle a sollicité le prononcé de la résiliation du contrat de bail conclu entre elle et le défendeur susmentionné, ainsi que l'octroi d'une

indemnité de 200.000 dirhams.

Attendu qu'après le dépôt par le défendeur de conclusions en réponse accompagnées d'une demande reconventionnelle, les premières tendant au rejet de la demande principale et la seconde à la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 38.500 dirhams au titre des loyers pour la période du 21/10/2018 au 20/05/2019, ainsi qu'une indemnité provisionnelle de 3.000 dirhams, avec la réalisation d'une expertise technique pour déterminer les préjudices subis par la chose louée, le Tribunal de commerce a rendu son jugement déclarant la demande principale irrecevable ; et, sur la demande reconventionnelle, déclarant irrecevables en la forme la demande de paiement d'une indemnité provisionnelle et d'organisation d'une expertise, et recevant le surplus, a condamné au fond (A. M.) à payer au demandeur reconventionnel la somme de 38.500 dirhams au titre des loyers. La partie succombante a interjeté appel de ce jugement ; après le dépôt par l'intimé de conclusions en réplique accompagnées d'une demande additionnelle, les premières tendant à la confirmation du jugement entrepris et la seconde à la condamnation de l'appelante (A. M.) à lui verser la somme de 44.000 dirhams au titre des loyers pour la période du 21/05/2019 au 20/01/2020, et après réplique, la Cour d'appel de commerce a, par son arrêt attaqué par le présent pourvoi, déclaré recevables en la forme l'appel principal et la demande additionnelle et, au fond, a confirmé le jugement entrepris et, statuant sur la demande additionnelle, a condamné l'appelante à payer à l'intimé la somme de 44.000 dirhams au titre des loyers pour la période du 21/05/2019 au 20/01/2020.

Sur les deux moyens de cassation réunis :

Attendu que la demanderesse fait grief à l'arrêt d'un défaut de motivation et d'une motivation viciée équivalant à un défaut de motivation, au motif que, dans ses conclusions d'appel, elle a soutenu que le jugement de première instance avait statué à tort en rejetant sa demande tendant à la résiliation du contrat de bail, bien que l'intimé n'ait pas contesté sa demande et ait lui-même exprimé le souhait de résilier le contrat de bail, ce à quoi la cour n'a pas répondu, entachant ainsi sa décision d'un défaut de motivation.

Qu'elle a également soutenu que la cour a motivé le rejet de son argument tiré de l'inapplicabilité du contrat de bail pour manquement de l'intimé à ses dispositions, au motif que ce dernier n'avait violé aucune disposition contractuelle et que la demanderesse avait signé l'avenant au contrat relatif à l'ouverture du chantier ; qu'or, à la lecture de l'article premier du contrat du 05/03/2014 liant les parties, il appert que parmi les documents dont la réunion est nécessaire pour l'exigibilité des loyers figurent : un procès-verbal constatant le début des travaux, une autorisation de travaux, les informations sur le bailleur et les titres de propriété signés par les deux parties, ainsi qu'un procès-verbal de début des travaux de la station également signé par les deux parties ; qu'elle a fait valoir que le procès-verbal produit par l'intimé n'est signé que par lui et non par elle, ce qui signifie que la Cour d'appel a dénaturé le contenu dudit procès-verbal ; qu'il s'agit en réalité d'obligations réciproques dont la matérialisation requiert l'établissement d'un procès-verbal signé des deux parties, constatant la fin des travaux et le début de l'exploitation de la station, ce qui constitue une condition suspensive dont dépend la production des effets du contrat entre les cocontractants ; que la non-signature dudit procès-verbal par les deux parties rend la condition suspensive non réalisée, ce qui constitue une violation des dispositions des articles 230 et 231 du Dahir sur les obligations et les contrats, ce que la Cour d'appel a d'ailleurs consacré dans une affaire similaire par son arrêt n° 1996 du 29/04/2019 dans le dossier n° 2019/8232/1002 ; qu'en outre, la demanderesse n'a pu installer son équipement faute d'avoir pu accéder à la chose louée, celle-ci étant constamment fermée par l'intimé qui a empêché ses techniciens d'y accéder, ce qui constitue un obstacle ayant empêché le contrat de bail de produire ses effets juridiques, comme le prouvent les procès-verbaux dressés par l'huissier de justice El Bachir (B.) ; que contrairement à ce qu'a retenu l'arrêt, à savoir que le contrat de bail prend effet à compter de la date d'ouverture du

chantier, prouvée par l'avenant n° 1 produit par l'intimé, signé et à signature légalisée le 20/02/2014, il ressort du procès-verbal de constat du 04/07/2014 que celui-ci ne mentionne aucune exploitation effective de la chose louée, ni la mise en service des équipements présents, pour lesquels le contrat de bail a été conclu ; qu'en comparant les procès-verbaux produits par l'intimé, il apparaît qu'ils ne contiennent aucun élément prouvant le fonctionnement de la station de la demanderesse et son exploitation effective de la chose louée, considérant que le procès-verbal de chantier ne peut être signé qu'après l'installation et la fixation de tous les équipements dans la chose louée et le début de leur exploitation ; que ce procès-verbal, daté du 20/04/2014 et signé par l'intimé seul, serait antérieur à la date d'établissement du procès-verbal de constat sur lequel la cour s'est fondée pour dire que la demanderesse avait été mise en possession de la chose louée et l'exploitait ; que la non-installation et la non-fixation de tous les équipements à la date du constat, soit le 04/07/2014, signifie par évidence qu'il était absolument impossible de signer un procès-verbal d'ouverture de chantier à une date antérieure à l'installation des équipements, alors que le procès-verbal de constat mentionné indique qu'à la date de son établissement, la station n'était pas en service faute d'installation des équipements et matériels de la demanderesse dans la chose louée ; que par conséquent, la prise d'effet du contrat ne pouvait intervenir qu'après l'achèvement définitif des travaux techniques relatifs à l'installation et au montage de la station téléphonique et sa mise en service, le tout après l'établissement d'un procès-verbal détaillé signé par les deux parties ; que de ce fait, le procès-verbal invoqué par l'intimé ne peut lui être opposé, faute de l'avoir signé, ce qui entache l'arrêt d'un défaut de motivation et d'une motivation viciée, justifiant sa cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, auteur de l'arrêt attaqué, a motivé sa décision en énonçant qu'« il est établi par le premier avenant produit aux débats que le chantier a été ouvert le 20/02/2014 et que ledit avenant porte la signature de la demanderesse au pourvoi, et qu'il n'a d'ailleurs pas été contesté par elle ; que, dès lors, le contrat de bail a commencé à produire ses effets à l'égard des parties au litige à compter de cette date ; que l'argument de la demanderesse au pourvoi selon lequel elle n'a pu mettre en service ses équipements n'est pas de nature à affecter l'opposabilité du contrat de bail à son égard, dès lors que ce dernier ne contenait pas ladite condition mais a fixé la prise d'effet du contrat à la date d'ouverture du chantier ; que, dès lors que la demanderesse au pourvoi n'a pas prouvé à la cour, par une preuve légalement admissible, avoir été empêchée par l'intimé d'accéder à la chose louée, elle ne saurait se prévaloir des dispositions des articles 635, 643, 644 du Dahir sur les obligations et les contrats, qui obligent le bailleur à ne commettre aucun acte de nature à nuire à la jouissance du preneur du local objet du bail ; que les procès-verbaux de constat produits, bien qu'ils établissent que la villa était fermée, ne prouvent pas le fait que la demanderesse au pourvoi ait été empêchée par l'intimé d'exploiter les équipements se trouvant sur le toit de ladite villa ; que sur la base de ce qui précède, il apparaît que l'intimé n'a violé aucune disposition contractuelle, comme allégué dans le moyen de cassation, car il a mis le local à la disposition de la demanderesse au pourvoi, laquelle a effectivement commencé à l'exploiter, et que l'empêchement d'accès au local qu'elle a invoqué n'a pas été prouvé, d'autant que les documents produits par l'intimé réfutent les motifs de son recours, car le procès-verbal de constat qu'elle a produit ne prouve pas qu'elle a été empêchée d'accéder au local » ; que cette motivation contient une réponse à l'argument de la demanderesse tiré de ce que l'intimé ne contesterait pas sa demande de résiliation du contrat au motif que ce dernier aurait manqué à ses obligations contractuelles, contenue dans l'affirmation de l'arrêt selon laquelle « l'intimé n'a violé aucune disposition contractuelle, comme allégué dans le moyen de cassation, car il a mis le local à la disposition de la demanderesse au pourvoi, laquelle a effectivement commencé à l'exploiter, et que l'empêchement d'accès au local qu'elle a invoqué n'a pas été prouvé, d'autant que les documents produits par l'intimé réfutent les motifs de son recours, car le procès-verbal de constat qu'elle a produit ne prouve pas qu'elle a été empêchée d'accéder au local » ; qu'ainsi, le grief de défaut de réponse à sa demande de résiliation manque en fait ; qu'en outre, la motivation de la cour d'appel constitue une application saine des dispositions des articles 499, 635 et 636 du Dahir sur les obligations et les contrats, dès lors qu'elle a établi que la chose louée a été livrée à la demanderesse, qui y a réalisé des travaux après la signature par les deux parties du procès-verbal d'ouverture de chantier,

ce dernier étant le seul document prévu à l'article 3 du contrat de bail, et dont la signature par les deux parties rend les loyers exigibles au profit du bailleur ; qu'en statuant ainsi, la cour a respecté les termes du contrat et a appliqué correctement l'article 230 du Dahir sur les obligations et les contrats, et a fondé sa décision sur une base légale saine ; d'où il suit que les moyens, pour partie irrecevables comme manquant en fait, sont pour le surplus dénués de fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.