

**Responsabilité du bailleur : le preneur qui poursuit son exploitation doit prouver le préjudice effectif résultant de la modification du statut juridique des lieux loués (Cass. com. 2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 44452	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 690/1
<b>Date de décision</b> 14/10/2021	<b>N° de dossier</b> 2020/3/3/1228	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Trouble de jouissance, Responsabilité du bailleur, Rejet, Preuve du préjudice, Obligations du bailleur, Modification du statut juridique de l'immeuble, Lien de causalité, Copropriété, Charge de la preuve, Bail commercial, Action en indemnisation	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'indemnisation d'un preneur à bail commercial pour trouble de jouissance, retient que ce dernier ne rapporte pas la preuve du préjudice effectif qu'il aurait subi du fait de la modification par le bailleur du statut juridique des lieux loués, soumis au régime de la copropriété et dont la destination a été changée en parking. En effet, l'engagement de la responsabilité civile du bailleur suppose la réunion cumulative d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité entre eux, de sorte que l'absence de preuve du dommage suffit à rendre la demande d'indemnisation infondée.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الأول، القرار عدد 1/690، المؤرخ في 2021/10/14، ملف تجاري عدد 2020/3/3/1228

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/10/08 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ محمد (خ.) الرامي إلى نقض القرار رقم 5591 الصادر بتاريخ 2019/11/25 في الملف عدد 8232 /4680 / 2019 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ؛

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

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/09/02؛

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/10/14؛

و بناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم ؛

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد هشام العبودي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني ؛

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالب دوس سانطوس (م.) تقدم بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه سبق أن أبرم عقد كراء تجاري بتاريخ 3 نونبر 1976 مع مالكي العقار المكتري والذي هو عبارة عن محل بالطابق السفلي للعمارة الكائنة (...) مساحته 500 متر من أصل المساحة الإجمالية 1048 مترا مربعا خصصه لمزاولة أشغال الميكانيك وإصلاح السيارات و أنشأ به أصلا تجاريا حسب ما هو مضمن بشهادة التقييد في السجل التجاري عدد 104906، وأن هذه العمارة كانت في ملكية (ش.خ.) الممثلة من طرف محمد توفيق (ت.) (مورث المطلوبين ، وأنه بتاريخ 1989/12/30 تم حل الشركة وتوزيع منتوجها على أعضائها : محمد توفيق (ت.) بنسبة 85% في العمارة - عدنان (ت.) بنسبة 15% في العمارة . ونتيجة لذلك تم تقديم طلب للمحافظ لتغيير هذه الوضعية دون إشعاره بالوضعية الجديدة، ما يعتبر تحايلا عليه، فصار العقار في ملكية أشخاص ذاتيين مع تحملهم لجميع التزامات الشركة مع الأغيار وفقا للفصل 1046 من ق.ل.ع، واستمر خلال هذه الفترة مفعول عقد الكراء التجاري بعد تغيير المركز القانوني لمالكي العمارة واستخلاص المالكين الجدد لواجبات الكراء بواسطة الوكيل العقاري المدخل في الدعوى، وأنه مباشرة بعد حل الشركة بتاريخ 1989/12/20 تقدم محمد توفيق (ت.) للمحافظ العقاري بملف تقني من أجل إخضاع العمارة لنظام الملكية المشتركة مع طلب استخراج رسوم عقارية فرعية خاصة بشقق العمارة ومرافقها وكل ذلك في غيبة المدعي ودون مراعاة لحقوقه وترتب عن ذلك بالفعل استخراج رسوم عقارية لجميع شقق العمارة ، مع تخصيص موقف خاص للسيارات بالطابق السفلي لكل شقة وهو الذي يتواجد به المحل المكتري مما ترتب عنه إقصاء وضعية المكتري وتواجهه القانوني بالمحل المكتري، وهو ما يدخل في أعمال الغش والاحتيال الممارس من طرف مالكي العمارة، و يعد إهدارا لحقوقه على محله التجاري، وتبعاً لذلك فقد ترتب عن هذه الوضعية الإنهاء التعسفي لعقد الكراء التجاري والفقدان القانوني للمحل التجاري المكتري، وبالتبعية تدنى عناصر الأصل التجاري المقام عليه، وأنه لم يكن على علم بهذه الوضعية إلا مؤخرا بعد أن قام أحد مالكي الشقق المتواجدة بالعمارة بالمطالبة بالمكان المخصص له بالطابق السفلي ليستغله كموقف للسيارات ، مدليا بشهادة ملكية تفيد ذلك ومن جهة أخرى فان جزءا من الطابق السفلي للعمارة يتواجد به محل تجاري آخر مخصص كمطعم اقر مالكو العمارة لصاحبه بحقه في الكراء ، كما أن الطالب يعتبر مالكا للأصل التجاري المقام بالمحل التجاري المكتري وفقا لمقتضيات المادتين 79 و 80 من مدونة التجارة، وإن مقومات الأصل التجاري ثابتة، وأنه خال من أي رهن أو تكليف أو حجز وأن وضعيته سليمة حسب شهادة التقييد في السجل التجاري، كما ان عقد الكراء المبرم بين الطرفين تضمن أن المكتري قدم مبلغ 60.000 درهم، مقابل الحق في الكراء مما يمنحه الحق في البقاء في المحل التجاري والتمتع به، وأنه طبقا للفصل 229 من ق.ل.ع، فإن الورثة يتحملون بالتزامات موروثهم المترتبة عن الإخلال بعقد الكراء ملتصا أساسا بالحكم على المدعى عليهم بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به جراء الإنهاء التعسفي للكراء التجاري وفقدان عناصر الأصل التجاري واحتياطيا الحكم عليهم بتعويض مؤقت قدره 200.000,00 درهم في انتظار إجراء خبرة لتقدير قيمة حقوقه على محله وأصله التجاري. وبعد جواب المدعي عليهم والمطلوب الحكم بحضوره وتام الإجراءات صدر الحكم في الشكل بعدم قبول الطلب ، أيد استئنافيا بموجب القرار المطلوب نقضه.

في شان الوسيلة الفريدة ،

حيث ينعى الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى انه بالرجوع إلى تعليلاته يلقى انه ورد فيها ما يلي : « انه طبقا للفصل 94 من ق. ل. ع فلا محل للمسؤولية المدنية إذا فعل شخص بغير قصد الإضرار ما كان له الحق في فعله » إضافة الى : « أن إقدام موروث المستأنف عليهم بصفته مالكا على إخضاع العقار المكترى لنظام الملكية المشتركة وتخصيص المحل المكترى كموقف للسيارات يكون قد مارس ما يخوله له حق الملكية وأن الطاعن لم يثبت بمقبول أن المالك تجاوز في ممارسة حقه الحدود المألوفة لممارسة الحق فضلا عن أن ملف النازلة خال مما يفيد أن تصرفات المالك للعقار كانت هي السبب المباشر في إلحاق الضرر بالطاعن » وردا على هذا التعليل يتولى الطاعن ابراز التوضيحات التالية: ان المحكمة أقرت في تعليلها إقدام المستأنف عليهم بتغيير المحل المكترى لمزاولة نشاط تجاري وهو ما أدى إلى إلحاق ضرر مؤكد بالمكتري مستدلة بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 94 من ق ل ع الذي وضع القاعدة العامة والحال انه كان عليها استحضار مقتضيات الفقرة الثانية من نفس الفصل الناصتة على مايلي « غير أنه إذا كان من شأن مباشرة هذا الحق ان تؤدي إلى إلحاق ضرر فادح بالغير وكان من الممكن تجنب هذا الضرر او ازالته من غير اذى جسيم لصاحب الحق فان المسؤولية المدنية تقوم إذا لم يجر الشخص ما كان يلزم لمنعه أو لايقا فه « والطاعن ادلى للمحكمة بما يفيد خضوع العقار المكترى لنظام الملكية المشتركة وتخصيصه كموقف للسيارات لفائدة مالكي شقق العمارة وكون هذا التخصيص ثابت أيضا من خلال شواهد الملكية وهو دليل قطعي يفيد تغيير تخصيص العقار المكترى من محل تجاري الى موقف للسيارات . وقد تم الإدلاء في المرحلة الابتدائية بالوثائق التالية : نسخة من طلب اخضاع العقار لنظام الملكية المشتركة ونسخة من محضر تقسيم العقار الى شقق والطابق السفلي كموقف سيارات ونسخة من شواهد ملكية ، و أقرت المحكمة بهذه الوضعية بقولها بان تخصيص المكري المحل المكترى كموقف سيارات يكون قد مارس ما يخوله له حق الملكية من سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف. وأنه أمام هذه الوضعية لا يمكن للمحل المكترى أن يكون مخصصا لأغراض متناقضة ، إذ حسب نظام الملكية المشتركة فهو مخصص لموقف السيارات وحسب عقد الكراء فهو مخصص للاستعمال التجاري وأن ترتيب حقوق أخرى على المحل المكترى ضيق من حرية المكتري في استغلال محله التجاري والحق ضررا محققا أدى الى التأثير على نشاطه التجاري. والطاعن التمس في مقاله التعويض عن الضرر الحاصل جراء حرمانه من استغلال محله التجاري في إطار المسؤولية العقدية التي مصدرها عقد الإيجار علما ان الالتزام بالضمان المنصوص عليه في الفصل 635 من ق ل ع يلزم المكري برفع كل تشويش يتعرض له المكتري في الانتفاع بالعين المكترة ويتحمل المكري تبعا لذلك استنادا الى قاعدة ان الاجرة تقابل الانتفاع بالعين .

كما أن ما ورد في تعليل المحكمة من تخصيص المحل المكترى كموقف للسيارات ، وأن الطاعن لم يثبت بمقبول أن المالك تجاوز في ممارسة الحدود المألوفة لممارسة الحق وانه لم يقصد من التصرفات التي قام بها الإضرار بحقوق مالك الأصل التجاري فان هذا المنحى يتسم بنقصان التعليل ، ذلك أنه لئن كان من حق مالك العقار تغيير وضعية العقار الى نظام الملكية المشتركة فان تخصيصه للعقار المكترى كموقف للسيارات يفيد إلغاء الصريح للتخصيص الوارد في عقد الكراء وقول المحكمة ان تصرفات مالك العقار كانت هي السبب في إلحاق الضرر بالطاعن هو قول مردود وتعليل مجاني للصواب أمام ادلاء الطاعن بالوثائق التي تثبتت تغيير وضعية العقار والتي لم تأخذها بعين الاعتبار. علاوة على أنه في إطار تحقيق الدعوى فقد التمس الطاعن اجراء خبرة لتقدير التأثير الحاصل على نشاط الأصل التجاري نتيجة إخضاع العقار للملكية المشتركة . غير أن المحكمة لم تستجب للطلب وهو ماله تاثير على ملف القضية مما يتعين التصريح بنقض القرار المطعون فيه .

لكن حيث أن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لم تأت بالتعليل المنتقد وحده للقول بما انتهت اليه بل جاءت بتعليل آخر جاء فيه: « ... فضلا عن أن هذا الأخير لم يثبت الضرر اللاحق به وانه ادى فعليا إلى تناقص مدخوله بعد وضع نظام الملكية المشتركة عن الحالة التي عليها قبل حصول التغيير .. » ، وهذا الجزء من التعليل كاف لتبرير قرارها ومعلل تعليلا سليما وموافق للقانون خاصة بعد أن ثبت للمحكمة من واقع الملف كون الطالب مازال يستغل العقار المكري له وانه وللقول بمسؤولية المطلوبين يكون لزاما على الطالب اثبات الفعل الضار والضرر والعلاقة السببية بين الفعل والضرر ، والمحكمة التي لم يثبت لها الضرر اللاحق بالطالب وأيدت الحكم الابتدائي تكون قد بنت قرارها على أساس سليم وعلته بما يكفي والوسيلة على غير أساس .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

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

رئيس الغرفة

المستشار المقرر

كاتب الضبط

محكمة النقض

الحامل لتوقيع المستشار

المقرر وكاتب الضبط

عن رئيس كتابة الضبط

مونية زيدون

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Première section, Arrêt n° 1/690 du 14/10/2021, Dossier commercial n° 2020/3/3/1228

Vu le pourvoi en cassation formé le 08/10/2020 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mohamed (Kh.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5591 rendu le 25/11/2019 dans le dossier n° 4680/8232/2019 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca ;

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974, tel que modifié et complété ;

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 02/09/2021 ;

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 14/10/2021 ;

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hicham El Aboudi, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Rachid Bennani ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le demandeur, M. dos Santos (M.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé avoir conclu, le 3 novembre 1976, un contrat de bail commercial avec les propriétaires du bien loué, consistant en un local au sous-sol de l'immeuble sis à (...), d'une superficie de 500 mètres carrés sur une superficie totale de 1048 mètres carrés, qu'il a affecté à l'exercice d'une activité de mécanique et de réparation automobile, et y a créé un fonds de commerce tel qu'inscrit au certificat d'immatriculation au registre du commerce sous le n° 104906 ; que cet immeuble était la propriété de la société (Sh. Kh.), représentée par M. Mohamed Taoufiq (T.) (l'auteur des défendeurs) ; que le 30/12/1989, la société a été dissoute et son actif réparti entre ses membres : M. Mohamed Taoufiq (T.) à hauteur de 85% de l'immeuble, et M. Adnane (T.) à hauteur de 15% de l'immeuble ; qu'en conséquence, une demande a été présentée au conservateur foncier pour modifier cette situation sans qu'il en soit informé, ce qui constitue une manœuvre frauduleuse à son encontre ; que le bien est ainsi devenu la propriété de personnes physiques, lesquelles assument toutes les obligations de la société envers les tiers, conformément à l'article 1046 du Dahir formant Code des obligations et contrats (DOC) ; que pendant cette période, le contrat de bail commercial a conservé ses effets après le changement de la situation juridique des propriétaires de l'immeuble, les nouveaux propriétaires percevant les loyers par l'intermédiaire de l'agent immobilier mis en cause ; que, immédiatement après la dissolution de la société le 20/12/1989, M. Mohamed Taoufiq (T.) a présenté au conservateur foncier un dossier technique en vue de soumettre l'immeuble au régime de la copropriété, en demandant la création de titres fonciers distincts pour les appartements de l'immeuble et leurs dépendances, tout cela à l'insu du demandeur et sans tenir compte de ses droits ; qu'il en est effectivement résulté la création de titres fonciers pour tous les appartements de l'immeuble, avec l'attribution d'un emplacement de stationnement privatif au sous-sol pour chaque appartement, emplacement où se trouve le local loué, ce qui a eu pour conséquence d'exclure la situation du preneur et sa présence légale dans le local loué, ce qui relève d'actes de fraude et de manœuvres dolosives de la part des propriétaires de l'immeuble et constitue une violation de ses droits sur son local commercial ; qu'en conséquence, cette situation a entraîné la résiliation abusive du contrat de bail commercial et la perte juridique du local commercial loué, et, par voie de conséquence, la dépréciation des éléments du fonds de commerce qui y est exploité ; qu'il n'a eu connaissance de cette situation que récemment, après que l'un des propriétaires d'un appartement de l'immeuble a revendiqué l'emplacement qui lui était réservé au sous-sol pour l'utiliser comme emplacement de stationnement, en produisant un certificat de propriété l'attestant ; que, d'autre part, une partie du sous-sol de l'immeuble abrite un autre local commercial à usage de restaurant, pour lequel les propriétaires de l'immeuble ont reconnu le droit au bail de son exploitant ; que le demandeur est propriétaire du fonds de commerce exploité dans le local commercial loué, conformément aux dispositions des articles 79 et 80 du Code de commerce ; que les éléments constitutifs du fonds de commerce sont établis, et que celui-ci est libre de tout nantissement, charge ou saisie, sa situation étant saine selon le certificat d'immatriculation au registre du commerce ; que le contrat de bail conclu entre les parties mentionnait que le preneur avait versé la somme de 60.000 dirhams au titre du droit au bail, ce qui lui confère le droit de se maintenir dans le local commercial et d'en jouir ; que, conformément à l'article 229 du DOC, les héritiers sont tenus des obligations de leur auteur résultant de l'inexécution du contrat de bail ; il a demandé, à titre principal, la condamnation des défendeurs à l'indemniser pour les préjudices subis du fait de la résiliation abusive du bail commercial et de la perte des éléments du fonds de commerce et, à titre subsidiaire, leur condamnation au paiement d'une indemnité provisionnelle de 200.000,00 dirhams dans l'attente d'une expertise pour évaluer la valeur de ses droits sur son local et son fonds de commerce. Après réponse des défendeurs et du mis en cause, et l'accomplissement des formalités de procédure, le tribunal a rendu un jugement déclarant la demande irrecevable, lequel a été confirmé en appel par l'arrêt dont pourvoi.

Sur le moyen unique de cassation

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un défaut de motivation équivalant à son absence, au motif qu'il ressort de sa motivation ce qui suit : « que, conformément à l'article 94 du DOC, il n'y a pas lieu à responsabilité civile lorsque quelqu'un, sans intention de nuire, fait ce qu'il avait le droit de faire », et que : « le fait pour l'auteur des intimés, en sa qualité de propriétaire, d'avoir soumis le bien loué au régime de la copropriété et d'avoir affecté le local loué à un usage de stationnement de véhicules, constitue l'exercice des prérogatives que lui confère son droit de propriété, et que le demandeur au pourvoi n'a pas établi de manière probante que le propriétaire avait, dans l'exercice de son droit, dépassé les limites normales de cet exercice, et qu'en outre, le dossier de l'espèce est dépourvu de tout élément prouvant que les agissements du propriétaire du bien ont été la cause directe du préjudice subi par le demandeur au pourvoi ». En réponse à cette motivation, le demandeur au pourvoi avance les éclaircissements suivants : la Cour a admis dans sa motivation que les intimés avaient modifié la destination du local loué pour l'exercice d'une activité commerciale, ce qui a causé un préjudice certain au preneur, en se fondant sur les dispositions du premier alinéa de l'article 94 du DOC, qui pose une règle générale, alors qu'elle aurait dû tenir compte des dispositions du second alinéa du même article, qui énonce ce qui suit : « Toutefois, lorsque l'exercice de ce droit est de nature à causer un préjudice excessif à autrui, et qu'il était possible d'éviter ce préjudice ou de le faire cesser sans inconvénient grave pour le titulaire du droit, il y a lieu à responsabilité civile si l'on n'a pas fait ce qu'il fallait pour le prévenir ou pour le faire cesser ». Le demandeur au pourvoi a fourni à la Cour les preuves de la soumission du bien loué au régime de la copropriété et de son affectation à un usage de stationnement au profit des propriétaires des appartements de l'immeuble, cette affectation étant également établie par les certificats de propriété, ce qui constitue une preuve irréfutable du changement d'affectation du bien loué, qui est passé d'un local commercial à un emplacement de stationnement. Les documents suivants ont été produits en première instance : une copie de la demande de soumission de l'immeuble au régime de la copropriété, une copie du procès-verbal de division de l'immeuble en appartements avec le sous-sol comme parc de stationnement, et une copie des certificats de propriété. La Cour a reconnu cet état de fait en affirmant qu'en affectant le local loué à un usage de stationnement, le bailleur n'a fait qu'exercer les prérogatives d'usage, de jouissance et de disposition que lui confère son droit de propriété. Or, face à cette situation, le local loué ne peut être affecté à des fins contradictoires : selon le règlement de copropriété, il est destiné au stationnement, tandis que selon le contrat de bail, il est destiné à un usage commercial. La constitution d'autres droits sur le local loué a restreint la liberté du preneur dans l'exploitation de son local commercial et lui a causé un préjudice certain qui a affecté son activité commerciale. Le demandeur au pourvoi a sollicité dans sa requête une indemnisation pour le préjudice résultant de la privation de l'exploitation de son local commercial, dans le cadre de la responsabilité contractuelle trouvant sa source dans le contrat de bail, sachant que l'obligation de garantie énoncée à l'article 635 du DOC oblige le bailleur à garantir le preneur contre tout trouble de jouissance de la chose louée, et que le bailleur est responsable en conséquence, sur la base du principe selon lequel le loyer est la contrepartie de la jouissance de la chose.

De plus, l'affirmation de la Cour, dans sa motivation, selon laquelle le local loué a été affecté à un usage de stationnement et que le demandeur au pourvoi n'a pas établi de manière probante que le propriétaire avait dépassé les limites normales de l'exercice de son droit ni qu'il avait eu l'intention, par ses agissements, de porter préjudice aux droits du propriétaire du fonds de commerce, est empreinte d'un défaut de motivation. En effet, s'il est vrai que le propriétaire d'un immeuble a le droit de modifier le statut de son bien en le soumettant au régime de la copropriété, le fait d'affecter le bien loué à un usage de stationnement signifie qu'il annule expressément l'affectation prévue dans le contrat de bail. L'affirmation de la Cour selon laquelle les agissements du propriétaire n'ont pas été la cause du préjudice subi par le demandeur au pourvoi est une assertion infondée et une motivation erronée, face à la production par le demandeur des documents prouvant le changement de statut de l'immeuble, que la Cour n'a pas pris en considération. En outre, dans le cadre de l'instruction de l'affaire, le demandeur au pourvoi a sollicité une expertise pour évaluer l'impact de la soumission de l'immeuble au régime de la

copropriété sur l'activité du fonds de commerce. Cependant, la Cour n'a pas fait droit à cette demande, ce qui a une incidence sur le dossier de l'affaire, justifiant la cassation de l'arrêt attaqué.

Mais attendu que la Cour, auteur de l'arrêt attaqué, ne s'est pas fondée uniquement sur la motivation critiquée pour parvenir à sa conclusion, mais a également retenu une autre motivation ainsi libellée : « ... en outre, ce dernier n'a pas prouvé le préjudice subi et que celui-ci a effectivement entraîné une diminution de ses revenus après l'établissement du régime de la copropriété par rapport à la situation antérieure à ce changement... » ; que cette partie de la motivation suffit à justifier sa décision, est dûment motivée et conforme à la loi, d'autant plus qu'il est ressorti à la Cour des faits du dossier que le demandeur exploite toujours le bien qui lui est loué et que, pour retenir la responsabilité des défendeurs, il incombait au demandeur de prouver le fait dommageable, le préjudice et le lien de causalité entre le fait et le préjudice ; que la Cour, à laquelle le préjudice subi par le demandeur n'a pas été prouvé, a, en confirmant le jugement de première instance, fondé sa décision sur une base légale saine et l'a suffisamment motivée ; que le moyen est dénué de fondement.

Par ces motifs

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