

# **Bail commercial : La preuve de l'existence du contrat ne peut être rapportée par témoignage (Cass. com. 2014)**

Identification			
<b>Ref</b> 52703	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 271/2
<b>Date de décision</b> 20140508	<b>N° de dossier</b> 2012/2/3/704	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Preuve en matière commerciale, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Violation des règles de la preuve, Relation locative, Qualification du contrat, Preuve testimoniale, Preuve littérale, Preuve, Charge de la preuve, Cassation, Bail commercial, Acte juridique	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Le contrat de bail, qui est un acte juridique exprimant la volonté des parties et créant des obligations réciproques, ne peut, en l'absence de toute exception légale, être prouvé par témoignage. Par conséquent, encourt la cassation l'arrêt de la cour d'appel qui, pour retenir l'existence d'une relation locative contestée, se fonde exclusivement sur des dépositions de témoins au lieu d'exiger de la partie qui s'en prévaut la production d'une preuve écrite.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعي عبد اللطيف (ح.) تقدم بمقال افتتاحي و آخر اصلاحي الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه يكتري من المدعى عليهم عائشة (س.) ومن معها المحل موضوع النزاع بمشاهدة قدرها 2000 درهم منذ فبراير 2001 و انه طالبهم بتسليمه وصل كراء الا انهم تماطلوا في ذلك رغم تسلمهم الكراء امام شهود و اوضح أنه لم يكن

يتعامل مع باقي الورثة وانما مع عائشة (س.) التي سبق أن ادلت برسم وكالة بتاريخ 08-11-2001 تنوب بمقتضاها عنهم . والتمس اجراء بحث واعتبار الحكم بمثابة وصل يثبت العلاقة الكرائية بين الطرفين..

و اجاب المدعى عليهم بكونهم قاموا بتشغيل المدعي كاجير منذ 2004- وليس 2001 الى ان تم قرار إغلاق المحل و سحب الرخصة المؤقتة للورثة ، وانه لا يتوفر على عقد كراء ولا على توصيل ولا ضريبة مهنية أو سجل تجاري و التمسوا الحكم بعدم قبول الطلب و احتياطيا رفضه .

وبعد التعقيب اجرت المحكمة التجارية بحثا استمعت خلاله للطرفين والشهود . وبعد التعقيب و تبادل المذكرات قضت على المدعى عليهم بتسليمهم للمدعي توصيلا للكراء عن المحل المدعى فيه عن المدة من أكتوبر 2004 الى مارس 2006 حسب وجبة كرائية قدرها 2000 درهم .. بحكم أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطالبون القرار في وسائلهم مجتمعة بخرق مقتضيات قانونية صريحة و بانعدام التعليل و بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم ، وبخرق مقتضيات الفصل 443 ق ل ع : ذلك انهم دفعوا خلال مرحلتي التقاضي بكون المطلوب ليس مكتريا لديهم وانما اجير و انه لا يتوفر ولو على توصيل كراء واحد؛ و محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه لم تتحقق سيمكن من الاستيلاء على المحلات التجارية بشهادة الشهود ... والقرار بذلك جاء خارقا لقواعد مسطرية متعلقة بإثبات الصفة بتقديم عقد الكراء و منعدم الاساس .ثم انها قامت بتأويل شهادة الشهود المستمع اليهم في مرحلة البداية ، ان صرح الشاهد امبارك (أ.) بانه لا يعلم طبيعة العلاقة هل كرائية ام علاقة شغل ؟ وباقي الشهود صرحوا بان المطلوب كان يشيع خبر كونه مكتريا من الطالبين تمهيدا للاستيلاء على المحل .و المحكمة مصدرة القرار موضوع الطعن لم تتناول هذا الدفع مكتفية بتأييد حكم أول درجة .

حقا ، حيث لما كانت التصرفات القانونية ، تنصرف إلى كل تعبير عن الارادة يقصد منه ترتيب أثر قانوني. فإنها بذلك تختلف عن الأفعال المادية فلا يتصور اثباتها بالكتابة ولا سبيل لإثباتها الا بشهادة الشهود . ولما كانت وصف الواقعة القانونية المراد اثباتها وما اذا كانت تصرفاً قانونيا او مجرد فعل مادي يخضع لرقابة محكمة النقض . ولما كان البين من أوراق الدعوى ان النزاع بين الطرفين يتمحور أساساً حول طبيعة العلاقة التي تربطهما خاصة وان المدعي مفتتح الخصومة (المطلوب) تمسك في مقاله بكونه يكتري من الطالبين المحل المدعى فيه فيما واجهه هؤلاء بكونه مجرد اجير لديهم .و محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت الدفع بقيام العلاقة الكرائية يجوز اثباته بجميع وسائل الاثبات بما فيها شهادة الشهود واستندت في هذا الصدد للشهود المستمع اليهم بالبحث الذي اجرتة محكمة البداية : عبد العزيز (ع.) وعبد الرحيم (ب.) عبد الرحيم (د.) ؛ واستخلصت من افادتهم قيام علاقة كرائية بين الطرفين ؛ والحال أن عقد الكراء ، اتفاق معبر عن ارادة الطرفين يرتب متى استجمع اركانه القانونية ، التزامات متقابلة بين طرفيه ؛ فلا يجوز اثباته ببينة شهادة الشهود مع مراعاة الاستثناء الوارد في الفصل 443 ق ل ع كما عدل وتمم، وانما كان يجب تكليف مثير قيام العلاقة الكرائية بالإدلاء بحجة كتابية على صحة ادعائه ، وهي فيما انتهجته خرقت قواعد الاثبات و بنت قضاءها على تعليل فاسد جعلته غير مرتكز على أساس قانوني سليم يعرض قرارها للنقض .

حيث لحسن سير العدالة ولمصلحة الطرفين ، يتعين احالة القضية على محكمة الاستئناف الجارية مصدرة القرار المطعون فيه./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف مصدرة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب الصائر .