

Bail commercial : la preuve de l'existence d'un contrat de bail ne peut être rapportée par témoignage en l'absence d'un écrit (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71762	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1446
Date de décision 20190402	N° de dossier 2019/8232/812	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Preuve en matière commerciale, Commercial		Mots clés Refus d'enquête, Preuve par témoignage, Preuve littérale, Preuve, Occupation sans droit ni titre, Expulsion, Demande d'enquête, Contrat verbal, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 443 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un occupant de locaux commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve admissibles pour établir un bail verbal. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion, retenant que l'occupant était sans droit ni titre. Devant la cour, l'appelant contestait cette qualification en invoquant l'existence d'un contrat de bail verbal et sollicitait une mesure d'instruction pour en rapporter la preuve par témoins. La cour écarte cette argumentation en rappelant, au visa d'une jurisprudence de la Cour de cassation, que le contrat de bail ne peut être prouvé par témoignage, hors les exceptions prévues par l'article 443 du dahir des obligations et des contrats. Elle retient en outre que la simple détention par l'appelant de quittances de loyer, établies au nom du locataire principal, est insuffisante à caractériser une relation locative. La demande d'enquête par audition de témoins étant par conséquent jugée sans objet, la preuve testimoniale étant irrecevable en la matière. Le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد مصطفى (خ.) بواسطة دفاعه ز / سعيد (ج.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 28/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/12/2018 تحت رقم 12106 في الملف رقم 9881/8205/2018 و القاضي بإفراغه من المحل التجاري رقم [العنوان] الكائن بمركز كيسر هو و من يقوم مقامه مع تحميله الصائر ورفض الباقي .

في الشكل:

حيث حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي فإن المستأنف بلغ بالحكم المطعون فيه بتاريخ 16/01/2019 و تقدم بالاستئناف بتاريخ 28/01/2019 مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه السيد محمد (غ.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 11/10/2018 عرض فيه أنه تربطه علاقة كرائية بالمجلس الجماعي لكيسر يشغل بموجبها المحل التجاري رقم [العنوان] بعدما ال إليه المحل المذكور بموجب عقد تنازل من طرف السيد بوشعيب (س.) إلى السيد علالي (ع.) ومن تم تنازل هذا الأخير للمدعي بموجب عقد تنازل مصحح الإمضاء بتاريخ 16 أكتوبر 2000 عدد 204/2000, وبعد ذلك خول هذا التنازل للمدعي على أن يكون له أحقية الحصول على عقد كراء مباشرة من جماعة كيسر وهو العقد المصحح الإمضاء بتاريخ 15 مايو 2008 رقم 942/2008, بعد ذلك أبرم المدعي مع السيد أحمد (خ.) عقد تسيير المحل التجاري موضوع الدعوى على أن يقوم بتسييره للمحل المذكور وتم تخصيصه لبيع الدجاج, وبعد مرور فترة عن عقد التسيير المذكور قام المدعي بفسخ عقد التسيير المبرم بينه وبين السيد أحمد (خ.), مباشرة فوجئ بعد ذلك بالمدعي عليه والذي لا تربطه بالمدعي أية علاقة قانونية أو اتفاقية يحتل المحل التجاري المذكور دون سند قانوني مشروع, و أنه سبق له أن تقدم بدعوى استعجالية لدى المحكمة الابتدائية بسطات من أجل طرد المدعي عليه الحالي من المحل التجاري وتم اصدار حكم بمقتضاه قضى بعدم الإختصاص نوعيا للبت في الطلب وهو الامر عدد 260 بالملف 188/17 تم تأييده بمقتضى القرار رقم 470/2018 بالملف رقم 190/18 وبمقتضى هاته الدعوى أجاب المدعي عليه بأنه يشغل المحل المذكور بمقتضى عقد كراء تربطه مع جماعة كيسر و بأنه يؤدي واجبات الكراء باسم بوشعيب (س.), الشيء الذي لا يستقيم مع أي اساس قانوني سليم لأنه لم يدلي للمحكمة الموقرة بأي سند قانوني او اتفاقي يخول له التواجد بالمحل التجاري, بالإضافة إلى كون السيد بوشعيب (س.) قد سبق له أن تنازل للسيد علالي (ع.) والذي بدوره تنازل للمدعي, و ان واقعة الاحتلال بدون سند قانوني هي ثابتة في حق المدعي عليه سواء من جهة جوابه بالملف الإستعجالي عدد 188/17 و لا من حيث ما استند عليه في الجواب من كونه له علاقة كرائية اتجاه الجماعة أو بكونه يؤدي واجبات الكراء في اسم (س.) بوشعيب الشيء الذي سبق أن وضحه للمحكمة, وان المدعي قد قام قبل تقدمه بهاته الدعوى بمجموعة من المساعي الحبية قصد مناشدة المدعي عليه اعلاه من أجل إخلاء المحل التجاري موضوع الدعوى لكنه رفض وأنه وأمام هذا الوضع فإن المدعي قد تضرر ماديا ومعنويا من واقعة الإحتلال هاته بالإضافة إلى فوات كسبه المشروع من مدخول المحل التجاري, وانه يرغب صراحة في طرد المدعي عليه وإخلائه من المحل التجاري المذكور هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه , ملتصقا بإصدار حكم يقضي بطرد المدعي عليه من المحل التجاري رقم [العنوان] الكائن بمركز كيسر هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعي عليه الصائر.

وأرفق مقاله بالتنازلات، وصولات الأداء و وكالتين خاصتين و صورة شمسية لحكم ابتدائي و قرار استئنافي.

وبناء على مذكرة جواب التي أدلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 06/12/2018، والتي جاء فيها أن تواجد المدعى عليه في المحل موضوع النزاع هو تواجد مشروع و يستند على علاقة كرائية صحيحة تربطه بالمدعي، بمقتضاها خوله هذا الأخير تسيير المحل التجاري مقابل وجيبة شهرية عن نصيبه في الأرباح بمبلغ 1.000,00 درهم والتي يتقاضاها منه بانتظام، و ان هذه العلاقة الكرائية ثابتة بالتواجد الفعلي والمستمر للمدعى عليه في المحل وقيامه بتسييره بشكل ظاهر وعلني على مر سنوات وكذا قيامه بأداء واجبات استهلاك الكهرباء والواجبات الكرائية المفروضة على المدعي تجاه مالكة الرقبة "بلدية كيسر"، وأن هذه العلاقة الكرائية ثابتة أيضا بشهود يعلمون بحكم المخالطة و الاطلاع على الأحوال وان المدعى عليه هو من يتولى تسيير المحل موضوع النزاع باتفاق بينه وبين المدعي مقابل وجيبة شهرية محددة في 1.000,00 درهم و التحمل بأداء واجبات الكراء واجبات الكهرباء لفائدة بلدية كيسر وان هؤلاء الشهود مستعدون للمثول أمام المحكمة للإدلاء بشهادتهم. ملتصقا بالإشهاد له بمذكرته الحالية والحكم أساسا برفض الطلب لانعدام واقعة الاحتلال واحتياطيا إجراء بحث في النازلة قصد الاستماع للطرفين والشهود.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يعيب المستأنف على الحكم المستأنف كونه لم يصادف الصواب في قضائه بافراغه من المحل موضوع النزاع .

ذلك أن المحكمة التجارية قد اعتمدت في تعليل قضائها على أن ادعاء العارض بكون تواجده بالمحل يستند على علاقة كرائية مع المستأنف عليه يبقى ادعاء يعوزه الإثبات وأن ما أدلى به من وثائق لا تفيد قطعا انه مكتري و استنتجت من ذلك أن تواجده في المحل يبقى غير مستند على أساس قانوني .

وحيث لئن كانت الوثائق التي أدلى بها العارض تعزيرا لدفعاته لا تكفي لإثبات العلاقة التعاقدية الرابطة بينه و بين المستأنف عليه ، فإنها وبالنظر إلى نوعيتها كوصولات تثبت أداء مبالغ مالية بشكل منتظم ، ووجودها بين يدي العارض كدليل على كونه أنه هو من يقوم بالأداء تنهض دليلا قاطعا على أن المستأنف عليه لم يكن فقط على علم تام بتواجد العارض في المحل ، وإنما كان كذلك موافقا و قابلا لقيامه بتسديد الواجبات الكرائية المتعلقة به نيابة عنه لفائدة مالك الرقبة المجلس الجماعي لكيسر ، وأنه ما كان ليقبل هذا الوضع لو لم يكن هناك عقد يربطه بالعارض الذي يشكل سندا لتواجده في المحل موضوع النزاع.

وأن هذا العقد الذي ينكر له المستأنف عليه مستغلا واقعة عدم كتابته يتجسد في العلاقة الكرائية التي بمقتضاها خول للعارض تسيير المحل التجاري موضوع النزاع مقابل وجيبة شهرية عن نصيبه في الأرباح بمبلغ 1000 درهم التي يتقاضاها منه بانتظام ، وأن هذه العلاقة الكرائية ثابتة بشهود يعلمون جيدا أن العارض يشغل المحل من المستأنف عليه على وجه الكراء ، و من هؤلاء الشهود السادة سعيد (خ.) ، محمد (خ.) ، الجيلالي (م.) ، رشيد (و.) و عبد الرحيم (خ.) الذين منحوا العارض تصريحاً بالشرف مصحح الامضاء بتاريخ 21/01/2019 يؤكدون فيه هذه الوقائع ، بل و منهم كذلك السيد ادريس (ح.) الذي كان هو الوسيط في إبرام العلاقة الكرائية بين العارض و المستأنف عليه و يعلم التعاقد بينهما .

وأنه لما كان ممكنا اثبات هذه العلاقة الكرائية بجميع وسائل الإثبات بما فيها شهادة الشهود في غياب نص قانوني يفرض شكلا خاصا سواء لإبرامها أو اثباتها ، و لما كان للعارض كذلك شهود مستعدون للمثول أمام المحكمة قصد الإدلاء بشهادتهم في الموضوع و هو ما حدا به إلى التماس إجراء بحث في النازلة ، فإن صرف النظر عن هذه المعطيات رغم ما تكتسيه من جدية و ما لها من تأثير في مراكز الأطراف و صفاتهم ، و عدم الجواب عن الدفعات المثارة صراحة بهذا الخصوص خلال المرحلة الابتدائية يجعل الحكم المستأنف منعدم التعليل في هذا الشق و حليفه الالغاء .

لذلك يلتمس اعتبار الاستئناف الحالي و الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح من جديد برفض الطلب بعد إجراء بحث في النازلة يستدعى له الطرفان و الشهود و تحمیل المستأنف عليه الصائر .

وأدلت بنسخة مطابقة للأصل من الحكم المستأنف مع طي التبليغ و تصريح بالشرف مصحح الامضاء بتاريخ 21/01/2019 .

و بجلسة 19/03/2019 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب جاء فيها أن الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به و جاء معللا تعليلا سليما من الناحيتين القانونيتين و الواقعية وذلك لما اعتبر أن المستأنف هو مجرد محتل بالمحل موضوع الدعوى مادام لم يدلي بأي حجة ثانية تفيد سنده القانوني بتواجده بالمحل المذكور و مادام هذا الاخير هو موضوع عقد كراء من طرف المجلس الجماعي لكيسر لفائدة العارض حسب الثابت من عقد الكراء المدلى به بالملف و هو العقد الذي لا يمكن أن يحل محله أي عقدا و اتفاق يخالفه ، و هو عقد ايضا مبني على مجموعة من شروط دفتر التحملات و التي من بينها عدم احقية العارض في التخلي عنه لفائدة الغير وبالتالي إن دفع المستأنف بأنه يكتري بدوره محل موضوع الدعوى من العارض الذي كما يتبين من اعلاه يكتريه من المجلس الجماعي لكيسر و هو دفع مردود عليه قانونا مادام أنه يستند في دفعه المذكور على مجرد تصريحات لمصرحي التصريح بالشرف التي لا يمكن لها ولا حتى لشهادتهم ان تقوم مقام العقدة الكتابية و لا أن تنال من صحة العقد الذي يربط العارض بالمجلس الجماعي لكيسر و شروط دفتر تحملاته

وأنه بالرجوع للتصريح بالشرف المشار إليه و المدلى به من طرف المستأنف نجد أنه تضمن الشق الاخير العبارة التالية : " وأن السيد ادريس (ح.) هو من قام بالتدخل لي لكراء المحل و هي عبارة تدل على أن المستأنف هو من قام بتحرير التصريح المذكور وأن مصرحيه لم يكونوا على علم و بيينة بمضمونه لأنه لا يمكن أن يتدخل الشخص المسمى ادريس (ح.) كما هو مزعوم بالتصريح بالشرف المذكور لفائدة مصرحيه وبالتالي الجملة المذكورة تنم على أن المصرحين اصبحوا طرفا في موضوع تصريحاتهم و هو الشيء الذي لا يصح قانونا و لا شرعا.

الشيء الذي يتعين معه استبعاد التصريح بالشرف المذكور و عدم الاعتداد به مادام أنه مؤسس على تصريحات مبنية على المصلحة و المحاباة .

لذلك يلتمس رد كافة اسباب استئناف المستأنف جملة و تفصيلا و تأييد الحكم الابتدائي .

وحيث عند ادراج القضية بجلسة 19/03/2019 حضرها ذ/ (جر.) عن ذ/ (ج.) و تخلف نائب المستأنف عليه رغم الاعلام و الفي له بمذكرة جوابية حاز الحاضر نسخة منها و التمس مهلة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 02/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث و خلافا لما يتمسك به المستأنف فإن الثابت من وثائق الملف و خاصة عقد الكراء المؤرخ في 15/05/2008 و المصادق عليه أن المستأنف عليه يكتري من جماعة كيسر ابتداء من 01/01/2008 المحل الكائن بمركز كيسر التابع لجماعة كيسر بسومة شهرية قدرها (165 درهم) و الذي آل اليه أيضا بموجب عقد التنازل المؤرخ في 09/10/2000 الرابط بينه و بين المسمى علالي (ع.) في حين أن المستأنف لم يثبت سند تواجده بالمحل خصوصا وأن ما أدلى به من وصولات تثبت أداء مبالغ مالية لفائدة الجماعة هي في اسم المستأنف عليه و لا يمكنه التذرع بوجودها بين يديه دليل على وجوده بالمحل وأنه هو المكتري و هو من يؤدي الكراء وأن له شهود يثبتون ذلك خاصة وأن اجتهاد محكمة النقض استقر في قرار صادر عنه بتاريخ 08/05/2014 تحت رقم 271/2 في الملف التجاري عدد 704/3/2/12 (غير منشور) على أن عقد الكراء اتفاق معبر عن إرادة الطرفين يرتب متى استجمع أركانه القانونية التزامات متقابلة بين طرفيه فلا يجوز اثباته ببينة شهادة الشهود مع مراعاة الاستثناء الوارد في الفصل 443 ق.ل.ع كما عدل و تم و إنما كان يجب تكليف مثير قيام العلاقة الكرائية بادلاء بحجة كتابية على صحة ادعائه ...

وحيث و تأسيسا على ما ذكر يبقى ملتمس اجراء بحث في غير محله و غير مستند على أساس و كذا الشأن بالنسبة لباقي أسباب الاستئناف مما يتعين معه ردها و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به .

وحيث إنه برد الاستئناف يتحمل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .