

**Preuve du bail commercial : la charge de la preuve incombe à l'occupant qui ne peut se prévaloir d'une photocopie de quittance non signée et de sa seule inscription au registre de commerce (Cass. com. 2013)**

Identification			
<b>Ref</b> 52536	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 123/2
<b>Date de décision</b> 20130307	<b>N° de dossier</b> 2012/2/3/873	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Rejet, Registre de commerce, Preuve du contrat, Preneur, Pouvoir souverain d'appréciation, Photocopie, Occupation sans droit ni titre, Formation du contrat, Expulsion, Charge de la preuve, Bail commercial, Absence de signature	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Ayant constaté, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation de la valeur probante des pièces produites, qu'une photocopie de quittance de loyer n'était pas signée par le bailleur et que l'inscription de l'occupant au registre du commerce était insuffisante à elle seule à établir une relation locative, une cour d'appel en déduit à bon droit que la preuve du contrat de bail n'est pas rapportée. Il appartient en effet à celui qui se prétend preneur de prouver l'existence du bail dont il se prévaut.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ادعاء السيد الحسين (أ.) المطلوب في النقض، أنه على اثر مخارجة تمت بين الورثة المالكين على الشيعاء في الملك المسمى "لويز" كان من نصيبه وحده الربع في ملك الحمام والمنزل ومن نصيبه مع السيد عبد الله (أ.)

الدكان رقم 1 والمقهي الصغيرة المكتزاة من طرف السيد محمد (ب.) وهي (م. ر.)، واتفق أي المدعي مع شريكه عبد الله (أ.) على مدة استغلال المقهي في عشر سنوات على مرحلتين الأولى من 2001/2/1 الى متم دجنبر 2009 والثانية من 2010/1/1 الى متم دجنبر 2020 ويستغل المدعي المقهي منذ عشر سنوات من 2001/2/1 الى متم دجنبر 2009 حسب الاتفاق المؤرخ في 2000/10/25 وانه عند بداية الاستغلال كان المسمى احمد (ب.) يستغل المقهي وعلى اثر مقاضاته أفرغ المقهي وأخذ المدعي يستغلها مباشرة بعد إبرام الاتفاق المؤرخ في 2002/6/4 واستمر الحال الى غاية سنة 2002 اذ فوجئ بالمدعي عليه السيد عمر (أ.) طالب النقض يستغل غيابه ويشغل المدعي فيه بتواطؤ مع المستخدم بالمقهي المسمى لحسن (ب.) لذلك التمس الحكم على المدعي عليهما بالافراغ وبأدائهما للمدعي تضامنا بينهما تعويضا بسبب احتلال المقهي عن المدة ابتداء من أبريل 2008 والأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المناسب وبأدائهما تعويضا مسبقا لا يقل عن 3500، وبعد أن أمرت المحكمة التجارية بإجراء خبرة أنجزت من طرف الخبير السيد عبد الحق (ز.) الذي قدر التعويض المستحق في مبلغ 150.000 دھ وبعد أن تقدم المدعي بمذكرة التمس فيها الحكم له بتعويض لا يقل عن 269100 دھ وبعد تخلف المدعي عليهما عن الجواب قضت المحكمة المذكورة على المدعي عليه عمر (أ.) بإفراغ المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه وبأدائه للمدعي مبلغ 70.000 دھ تعويضا عن الحرمان من الاستغلال ورفض الطلب في مواجهة المدعي عليه لحسن (ب.) بحكم استأنفه المدعي عليهما معا وقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف وعدم قبول استئناف السيد لحسن (ب.) بعلته أساسية مفادها أن ما صرح به المستأنف آلت لكل من المستأنف عليه والمسمى عبد الله (أ.) وبالتالي فوجود المستأنف بالمحل غير مشروع. وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف المذكور.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلته الوحيدة خرق حقوق الدفاع من حيث أن وجوده بالمحل المدعي فيه يستند الى كراء وسبق له أن أدلى بوصل موقع على ظهره من طرف المطلوب في النقض والذي بمقتضاه أسس أصلا تجاريا لذلك التمس من المحكمة إجراء بحث في الموضوع للوصول الى الحقيقة، مما يشكل خرقا لحقوق الدفاع. خاصة وان عقد المخارجه الذي اعتمده المحكمة للقول بإفراغ الطاعن للمحل لازال محل نقاش بين باقي الورثة ولم يتم تطبيقه على أرض الواقع بل بقي حبرا على ورق.

لكن بشأن عدم نفاذ عقد المخارجه المبرم بين الورثة فإن العقد المذكور موقع من طرف الطاعن ولا يوجد بالملف ما يفيد أنه طعن فيه بأي وجه من الوجوه وبالتالي فله قوة الدليل والمحكمة كانت على صواب عندما استخلصت من العقد إقرار الطاعن بأن المدعي فيه خرج به كل من المطلوب في النقض والسيد عبد الله (أ.).

وبشأن العلاقة الكرائية فإن الأصل هو براءة الذمة من أي التزام ومن يدعي العكس عليه اثباته وبالتالي فالطاعن ملزم بإثبات أن المطلوب في النقض أكرى له المحل المدعي فيه وفي هذا الاطار قدرت المحكمة الصورة الشمسية لوصول الكراء لما لها من سلطة في تقييم الحجج ولاحظت بأن الورقة المذكورة لا تتضمن أي توقيع من طرف من صدرت عنه سواء في صدرها أو على ظهرها كما ادعى الطاعن واستبعدت الصور الشمسية المدلى بها. كما اعتبرت أن مجرد تسجيل الطاعن في السجل التجاري لا يعد دليلا على العلاقة الكرائية بالمطلوب في النقض ولم تكن المحكمة في حاجة لإجراء بحث وأيدت الحكم المستأنف وهي بذلك لم تمس حقوق الدفاع وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.