

# Preuve du bail commercial : La simple dénégation de reçus de loyer sous seing privé par le bailleur inverse la charge de la preuve (Cass. com. 2011)

Identification			
<b>Ref</b> 52223	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 490
<b>Date de décision</b> 20110331	<b>N° de dossier</b> 2010/2/3/73	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Rejet, Reçu de loyer, Qualité de locataire, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Personne physique, Personne morale, Moyen nouveau, Irrecevabilité, Force probante, Dénégation, Charge de la preuve, Bail commercial, Acte sous seing privé	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, usant de son pouvoir souverain d'appréciation des preuves, retient l'existence d'une relation locative avec une personne physique et non avec la société qu'elle représente. En effet, la simple dénégation par le bailleur de reçus de loyer, considérés comme des actes sous seing privé, suffit à écarter leur force probante, et il incombe alors à la partie qui s'en prévaut d'en établir l'authenticité.

Ayant en outre relevé que le preneur avait agi en son nom personnel lors de la procédure de conciliation, la cour d'appel en a exactement déduit que l'avertissement de payer lui avait été valablement notifié.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ان ورثة عز الدين (ب.) < قدموا مقالا أمام تجارية البيضاء عرضوا فيه ان محمد (أ.) > يكتري منهم محلا بمشاهدة قدرها 1100 درهم توقف عن أدائها منذ ابريل 2003 الى نونبر 2004 رغم توصله بالانذار من اجل أدائها بتاريخ 2005/02/21 وعدم نجاح الصلح، ملتجئين الحكم عليه بأدائه لهم مبلغ 22000 درهم عن المدة أعلاه ومبلغ 12100 درهم عن المدة من دجنبر 2004 الى اكتوبر 2005 وتعويض قدره 2000 درهم، وافراغه من المحل ومن يقوم مقامه، وبعد إجراء مسطرة القيم في حق المدعى عليه قضت المحكمة التجارية على المدعى عليه بأدائه الكراء المطلوب مع تعويض قدره 1500 درهم وافراغه من المحل الكائن (...)، بحكم استأنفه المحكوم عليه فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه بعلّة <

في شأن الوسائل الثلاث مجتمعة :

حيث يعيب الطاعن القرار بخرقه لقاعدة مسطرية أضرب بأحد الأطراف ، وبعد ارتكازه على اساس قانوني وبانعدام التعليل، بدعوى أن المطلوبين في علاقة كرائية مع (م.) حسب الوصلين المستدل بهما فكان عليهما توجيه الانذار للشركة المذكورة، وتوجيه الانذار اليه شخصيا اجراء باطل وما يؤكد تلك العلاقة القرار الجماعي للشركة بتاريخ 1980/4/8 والتصريح لدى السجل تضمن سومة كرائية هي 1000 درهم مضاف اليها واجب النظافة 100 درهم فيكون المجموع هو 1200 درهم مع ان المشاهدة شاملة لضريبة النظافة وعلى فرض إضافة 100 درهم الخاصة بها يصبح المجموع 1100 درهم . مما يكون معه الإنذار باطلا، ومع ذلك لم يتم الرد على هذه النقطة الشكلية .

لكن حيث ان قضاة الموضوع بما لهم من سلطة في تقييم الحجج المقدمة امامهم، اعتبروا أن ما تم الإدلاء به غير مثبت لوجود علاقة كرائية بين المطلوب والشركة، مستدلين كون الطالب في مقاله المقدم لقاض الصلح أكد أنه هو المكتري، ولم يدع ان الشركة هي المكترية، والوصلان المستدل بهما لا يتضمنان الجهة التي صدرا عنها إضافة إلى نفيهما من المطلوبين، وباعتبارهما أوراق عرفية يكفي إنكارهما ممن هي منسوبة إليه ولا يلزم المنكر إقامة الدليل على زوريتها أو الطعن فيهما بالزور، وإنما على المتمسك بهما إثبات صحتهما، اما قرار الشركة المؤرخ في 1980/4/8 فيتعلق باتفاق الشركاء على نقل المقر الاجتماعي للشركة من (...) إلى عنوان المحل موضوع النزاع، ولا علاقة له بارتباط المطلوبين مع الشركة بعلاقة كرائية، اما استعداده لإثبات صدور الوصلين عن المطلوبين عبر إجراء بحث، وما تعلق بالسومة الكرائية لم يسبق عرضهما أمام قضاة الموضوع، وإثارتها لأول مرة أمام المجلس الأعلى غير مقبول، وبذلك فالقرار معلل بما فيه الكفاية بعلل سائغة ولم يخرق أي قاعدة مسطرية وما بالوسائل جميعها على غير أساس باستثناء ما هو غير مقبول ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .