

Preuve du bail : l'exigence d'un écrit pour les contrats de plus d'un an exclut le recours à la preuve testimoniale (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 45305	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 31/2
Date de décision 20200116	N° de dossier 2017/2/3/1892	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet du pourvoi, Preuve testimoniale, Preuve par écrit, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation, Occupation sans droit ni titre, Expulsion, Exclusion de la preuve testimoniale, Durée du bail, Contrat de bail, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 399 - 629 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

En application de l'article 629 du Dahir des obligations et des contrats, un contrat de bail d'une durée supérieure à un an ne peut être prouvé que par écrit. Par conséquent, une cour d'appel justifie légalement sa décision en écartant la preuve par témoignage proposée par l'occupant d'un local pour établir l'existence d'une relation locative.

Il relève du pouvoir souverain des juges du fond d'apprécier la valeur probante des autres éléments de preuve produits, tels que les mandats de perception des loyers, et de conclure, en leur absence de force probante, à une occupation sans droit ni titre justifiant l'expulsion.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/31، الصادر بتاريخ 2020/01/16، في الملف عدد 2017/2/3/1892

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2017.07.31 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ محمد مستبشر (ر.) الى نقض القرار رقم : 310 الصادر بتاريخ 2016.01.14 في الملف رقم 2015.8232.1302 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2019.12.26.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/01/16.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن المطلوب عبد الرحمان (ج.) تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ 2012.01.02 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه استفاد من البقعة الأرضية رقم 12 الكائنة بـ(...) بمقتضى رخصة شغل الأملاك الجماعية عدد 05.105 ورخصة البناء رقم 05.114 في إسم تعاونية نزاع المؤرخة في 2005.03.29 بعد تنازل المسمى بـ(م.) له عنها بمقتضى عقد تنازل وأن المسمى نور الدين (ر.) طلب منه المحل المذكور لوضع الأخشاب على وجه البر والإحسان ولمدة مؤقتة إلا انه قام بتسليم المحل لإبن عمه المدعى عليه عبد الرحيم (ر.) الذي أصبح يستغل المحل دون سند قانوني وعمد إلى استعمال وسائل تدليسية للتصريح بالضريبة وسجل نفسه بالسجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بسطات تحت عدد 15150 على أساس أنه يكتري المحل والتمس الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى وإبطال تسجيله بالسجل التجاري وبعد جواب المدعى عليه الذي جاء فيه أنه يكتري المحل من المدعي بسومة كرائية كانت محددة في مبلغ 1500 درهم شهريا وأصبحت محددة فيما بعد في مبلغ 1700 درهم يؤديها له عند متم كل شهر وأن هناك شيكات بنكية في اسم أخت المدعي المسماة زهرة (ج.) باعتباره مهاجرا بإيطاليا كما سبق أن بعث له بحواتين إلى دولة إيطاليا بطلب منه ، وأن العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضى شهادة الشهود كما أنه مسجل بالسجل التجاري ويؤدي الضرائب عن النشاط الذي يمارسه بالمحل وأن ادعاء المدعي تسليمه المحل على وجه البر والإحسان تفنده الشيكات البنكية والحوالات التي كان يرسلها إليه، وبعد إجراء بحث وانتهاء الإجراءات صدر حكم قضى بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن بـ(...) استأنفه الطاعن فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

في شأن وسائل النقض مجتمعة :

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وخرق حقوق الدفاع بدعوى أن المطلوب في النقض زعم بأن المسمى نور الدين (ر.) كان قد طلب منه المحل المحدد عنوانه بالمقال الافتتاحي للدعوى ليضع فيه بعض الأخشاب على وجه البر والإحسان إلا انه بعد مدة فوجئ بالمسمى عبد الرحيم (ر.) هو الذي يستغل العقار إلا أنه لم يثبت ما ادعاه أمام محكمة الدرجة الأولى أن ما ذهب إليه القرار الاستئنافي في تعليقه قد يكون تعليلا سليما لو أن المطلوب في النقض اثبت فعلا ما ادعاه في مقاله الافتتاحي من تسليمه لمحله للمسمى نور الدين (ر.) على وجه البر والإحسان ثم بعد مدة فوجئ بتواجده بالمحل ليطم مواجتهه أنذاك بمقتضيات الفصل 399 من ق ل ع المشار إليه في القرار الاستئنافي المطعون فيه بالنقض، فمقتضيات الفصل المذكور قد أسيء تطبيقها مادام أنه قد ادلى أمام المحكمة

الابتدائية ومحكمة الاستئناف بان المطلوب في النقض لم يثبت ما جاء في مقال دعواه لكون إثبات الالتزام يقع على مدعيه كما أن ما ورد في تعليل القرار الاستئنافي من أنه ادعى أداءه لواجبات الكراء الشقيقة المستأنف عليه بناء على وكالة وأن هذا الادعاء يعوزه الإثبات ولا وجود بالملف سواء الابتدائي أو الاستئنافي ما يفيد أن شقيقة المستأنف عليه حاصلة على وكالة تخولها الحق في قبض الكراء وهو خلاف ما جاء في تعليلات القرار المطعون فيه ذلك أنه ادلى بتوكيل المطلوب في النقض لأخته زهرة (ج.) والموجود بالملف الابتدائي لاستخلاص كراء المحل موضوع النزاع وأن المطلوب في النقض قد اطلع على هذه الوثيقة مدعيا بمذكرته المدلى بها بجلسة 2013.11.12 بأن هذه الوكالة لأخته زهرة تتعلق بمحل آخر بدون إثبات هذا المحل الآخر وإن كان الواقع خلاف هذا الادعاء لأن الأمر يتعلق بالمحل موضوع النزاع كما أن هذه الحقيقة أقربها المطلوب في النقض كذلك بمذكرته المدلى بها بالمرحلة الاستئنافية بجلسة 2015.04.02 التي جاء فيها " حيث حاول المستأنف إثبات العلاقة الكرائية بزعمه أنه كان يؤدي واجب الكراء لشقيقته زهرة (ج.) بناء على وكالة منه لكن بالرجوع إليها رغم الإدلاء بمجرد صورة منها لا تكتسي أي حجة طبقا للفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود ، والقرار المطعون فيه لما أورد في حثياته بأنه لم يدل بأي شيء يثبت توكيل المطلوب في النقض لأخته زهرة (ج.) باستخلاص الكراء يكون قد خالف ما ذكر وما يثبت وجود توكيل المطلوب لأخته بقبض الكراء ومن بعدها أخيه محمد (ج.) للقيام بنفس المهمة يكون قد انكر عليه وثائق موجودة بالملف كما أنه لم يجب بأي تعليل قانوني مقنع عما أثاره بخصوص رفض المحكمة المصدرة له الاستماع للشهود بعد إصدارها لحكم تمهيدي بإجراء بحث والاستماع إليهم، وإحضارهم لهم بالجلسة المذكورة وهو ما ينطبق كذلك على اللغيف المدلى به والذي ناقشه المطلوب في النقض بمذكراته مما يتعين معه نقضه.

لكن حيث انه لما كان موضوع الدعوى لا يتعلق بإثبات التزام في إطار مقتضيات الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود وإنما بإثبات عقد كراء باعتباره تصرفا قانونيا يتطلب لانعقاده تلاقى إرادتين لإحداث أثر قانوني ولا يمكن إثباته إلا بالكتابة إذا أبرم لمدة تزيد عن السنة تمشيا مع مقتضيات الفصل 629 من قانون الالتزامات والعقود فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ردت ما تمسك به الطاعن بخصوص اعتماد شهادة الشهود لإثبات العلاقة الكرائية مع المطلوب في النقض بتعليلها الذي جاء فيه " ، حيث أن إجراء بحث هو موكول لسلطة المحكمة التي تبقى غير ملزمة بالاستجابة لطلب إجراءاته كلما طلبه أحد أطراف النزاع خاصة حينما يتعلق الأمر بإثبات علاقة كرائية يستلزم إثباتها بواسطة الكتابة، " واستبعدت كافة الحجج المدلى بها بعدما اعتبرت عن صواب أن هذه العلاقة لا تثبت بشهادة الشهود وان التوكيل المحتج به من طرف الطاعن لإثبات توكيل المطلوب لأخته زهرة (ج.) بقبض الكراء لا يوجد ضمن وثائق الملف، وأن التوكيل الممنوح لأخيه محمد (ج.) لا يثبت قيام العلاقة الكرائية بينهما وقضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به تكون بنهجها ذلك لم تخرق حقوق الدفاع وركزت قرارها على أساس وكان ما استدلت به الطاعن على غير أساس .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/31, rendu le 16/01/2020, dans le dossier n° 2017/2/3/1892

Vu le pourvoi en cassation formé le 31/07/2017 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mohammed Moustabchir (R.), en cassation de l'arrêt n° 310 rendu le 14/01/2016 dans le dossier n° 2015.8232.1302 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de notification en date du 26/12/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 16/01/2020.

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

Après lecture du rapport par le Conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et après avoir entendu les observations de l'Avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca, que le défendeur au pourvoi, Abderrahmane (J.), a, par l'intermédiaire de son conseil, saisi le 02/01/2012 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé avoir bénéficié du lot de terrain n° 12 sis à (...) en vertu d'une autorisation d'occupation du domaine communal n° 05.105 et d'un permis de construire n° 05.114 au nom de la coopérative Nizaâ, daté du 29/03/2005, après que le nommé Nabih (M.) lui en a cédé les droits par un acte de cession ; que le nommé Nouredine (R.) lui aurait demandé ledit local pour y entreposer du bois à titre gracieux et bénévole et pour une durée temporaire, mais qu'il aurait ensuite remis le local à son cousin, le défendeur Abderrahim (R.), lequel a commencé à occuper les lieux sans titre ni droit et a eu recours à des manœuvres frauduleuses pour sa déclaration fiscale, s'inscrivant au registre du commerce près le tribunal de première instance de Settat sous le n° 15150 en prétendant être locataire du local. Il a sollicité que soit ordonnée son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef, du local objet du litige, et que soit ordonnée l'annulation de son inscription au registre du commerce. Après réponse du défendeur, dans laquelle il a soutenu qu'il louait le local du demandeur pour un loyer mensuel initialement fixé à 1500 dirhams, puis porté à 1700 dirhams, qu'il lui versait à la fin de chaque mois ; qu'il existait des chèques bancaires au nom de la sœur du demandeur, nommée Zahra (J.), ce dernier étant émigré en Italie, et qu'il lui avait également envoyé deux mandats en Italie à sa demande ; que la relation locative était établie par la preuve testimoniale, qu'il était inscrit au registre du commerce et s'acquittait des impôts afférents à son activité dans le local ; et que l'allégation du demandeur selon laquelle il lui aurait remis le local à titre gracieux et bénévole était démentie par les chèques bancaires et les mandats qu'il lui envoyait. Après qu'une enquête a été menée et que la procédure a été menée à son terme, un jugement a été rendu ordonnant l'expulsion du défendeur du local sis à (...). Le demandeur au pourvoi a interjeté appel de ce jugement, et la cour d'appel l'a confirmé par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur les moyens de cassation réunis :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt de manquer de base légale et d'avoir violé les droits de la défense, au motif que le défendeur au pourvoi a prétendu que le nommé Nouredine (R.) lui avait demandé le local dont l'adresse est précisée dans la requête introductive d'instance pour y entreposer du bois à titre gracieux et bénévole, mais qu'il a été surpris, quelque temps après, de constater que c'était le nommé Abderrahim (R.) qui occupait les lieux ; cependant, il n'a pas prouvé ses allégations devant la juridiction de premier degré. Que la motivation de l'arrêt d'appel aurait pu être correcte si le défendeur au pourvoi avait effectivement prouvé ce qu'il a allégué dans sa requête introductive, à savoir la remise du local au nommé Nouredine (R.) à titre gracieux et bénévole, puis sa surprise de le trouver occupant les lieux, auquel cas il aurait pu se voir opposer les dispositions de l'article 399 du Dahir des obligations et des contrats (DOC) visé dans l'arrêt d'appel attaqué. Les dispositions dudit article ont été mal appliquées, dès lors qu'il a soutenu devant le tribunal de première instance et la cour d'appel que le défendeur au pourvoi n'a pas prouvé les faits allégués dans sa requête, la charge de la preuve de l'obligation incombant à celui qui s'en prévaut. De plus, l'arrêt d'appel a énoncé dans ses motifs qu'il a prétendu s'acquitter des loyers auprès de la sœur de l'intimé en vertu d'un mandat, et que cette allégation manquait de preuve, et qu'il n'existait au dossier, que ce soit en première

instance ou en appel, aucun élément établissant que la sœur de l'intimé était titulaire d'un mandat l'habilitant à percevoir les loyers, ce qui est contraire à ce qui est énoncé dans les motifs de l'arrêt attaqué. En effet, il a produit la procuration donnée par le défendeur au pourvoi à sa sœur, Zahra (J.), qui se trouve dans le dossier de première instance, pour l'encaissement des loyers du local litigieux. Le défendeur au pourvoi a pris connaissance de ce document et a prétendu dans ses conclusions déposées à l'audience du 12/11/2013 que cette procuration donnée à sa sœur Zahra concernait un autre local, sans toutefois prouver l'existence de cet autre local, alors qu'en réalité, il s'agit bien du local objet du litige. Le défendeur au pourvoi a également admis cette réalité dans ses conclusions déposées en appel à l'audience du 02/04/2015, dans lesquelles il est indiqué : "Attendu que l'appelant a tenté de prouver la relation locative en prétendant qu'il payait le loyer à sa sœur Zahra (J.) en vertu d'un mandat, mais à l'examen de celui-ci, bien qu'il n'en ait été produit qu'une simple copie, il est dépourvu de toute force probante conformément à l'article 440 du Dahir des obligations et des contrats". L'arrêt attaqué, en énonçant dans ses motifs qu'il n'a produit aucun élément prouvant que le défendeur au pourvoi avait donné mandat à sa sœur Zahra (J.) pour encaisser les loyers, a donc contrevenu à ce qui a été mentionné et a nié l'existence de documents présents au dossier prouvant que le défendeur avait donné mandat à sa sœur pour percevoir les loyers, puis à son frère Mohammed (J.) pour accomplir la même mission. En outre, il n'a répondu par aucune motivation juridique convaincante à l'argument qu'il a soulevé concernant le refus de la juridiction d'appel d'entendre les témoins après avoir rendu un jugement avant dire droit ordonnant une enquête et leur audition, et alors qu'il les avait fait comparaître à ladite audience. Il en va de même pour l'acte adoulaire (lafif) produit, qui a été discuté par le défendeur au pourvoi dans ses conclusions, ce qui justifie la cassation de l'arrêt.

Mais attendu que, dès lors que l'objet du litige ne porte pas sur la preuve d'une obligation au sens des dispositions de l'article 399 du Dahir des obligations et des contrats, mais sur la preuve d'un contrat de bail, lequel constitue un acte juridique dont la formation requiert la rencontre de deux volontés en vue de produire un effet de droit, et dont la preuve ne peut être rapportée que par écrit s'il est conclu pour une durée supérieure à un an, conformément aux dispositions de l'article 629 du Dahir des obligations et des contrats, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, en rejetant les arguments du demandeur au pourvoi concernant le recours à la preuve testimoniale pour établir la relation locative avec le défendeur au pourvoi, par sa motivation ainsi conçue : "Attendu que le recours à une enquête relève du pouvoir souverain de la cour, laquelle n'est pas tenue de faire droit à une telle demande chaque fois qu'elle est formulée par l'une des parties, surtout lorsqu'il s'agit de prouver une relation locative dont la preuve exige un écrit", et en écartant toutes les preuves produites après avoir considéré, à juste titre, que cette relation ne pouvait être prouvée par témoignage, que la procuration invoquée par le demandeur au pourvoi pour prouver que le défendeur avait donné mandat à sa sœur Zahra (J.) pour percevoir les loyers ne figurait pas parmi les pièces du dossier, et que le mandat conféré à son frère Mohammed (J.) ne prouvait pas l'existence d'une relation locative entre eux, et en confirmant le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné, a, par cette démarche, non seulement respecté les droits de la défense, mais a également fondé sa décision sur une base légale, et que les moyens invoqués par le demandeur au pourvoi sont dénués de fondement.

PAR CES MOTIFS

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