Preuve du contrat de bail – Exclusion du témoignage collectif (Lafif) et de la déclaration de l’occupant (Cass. civ. 2007)

Identification			
Ref 17189	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1233
Date de décision 20070411	**N° de dossier** 3405/1/4/2003	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Preuve de l'Obligation, Civil	**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Témoignage collectif, Témoignage collectif, Preuve testimoniale, Preuve, Occupation sans droit ni titre, Nul ne peut se constituer un titre à soi-même, Moyens de preuve, Lafif, Déclaration unilatérale, Contrat de bail, Cassation, Admissibilité, Action en expulsion
Base légale Article(s) : 404 - 443 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	**Source** Revue : Al milaf "Le Dossier" مجلة الملف

Résumé en français

Viole les articles 404 et 443 du Dahir des obligations et des contrats, la cour d'appel qui, pour retenir l'existence d'un contrat de bail, se fonde sur un témoignage collectif (Lafif) et sur la seule déclaration de l'occupant. En effet, le contrat de bail est un acte juridique qui, lorsque sa valeur excède le seuil légal, ne peut être prouvé par témoins. Or, le témoignage collectif ne figure pas parmi les modes de preuve admis en matière civile par l'article 404 précité, et la déclaration d'une partie ne saurait constituer une preuve à son propre profit.

Résumé en arabe

– شهادة اللفيف وان كان يعمل بها في ميدان الأحوال الشخصية والعقار غير المحفظ فهي لا تعتبر من ضمن وسائل الإثبات في الميدان المدني الواردة حصرا في الفصل 404 من ق.ل.ع. نعم.
– شهادة اللفيف لا تثبت بها العلاقة الكرائية.نعم.

Texte intégral

القرار عدد: 1233، المؤرخ في: 11/4/2007، ملف مدني عدد: 3405/1/4/2003

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 11/4/2007

ان الغرفة المدنية القسم الرابع والغرفة التجارية القسم الثاني

من المجلس الاعلى مجتمعتين

في جلستهما العلنية أصدرتا القرار الآتي نصه:

بين: 1)ف.م 2)ع.ب

ينوب عنهما الأستاذان محمد المعروفي وعبد القادر البقيوي المحاميان بمراكش والمقبولان للترافع أمام المجلس الاعلى.

الطالبين

وبين: 1)ش.ن – 2)ح.ك 3)ه.ف 4)ه.ت 5)ه.م

النائب عن المطلوب الأول والثانية الأستاذ سامي عبد الرحيم المحامي بالجديدة المقبول للترافع أمام المجلس الأعلى، والنائب عن جميع المطلوبين الأستاذ عبد اللطيف فتوي المحامي بالجديدة المقبول للترافع أمام المجلس الاعلى.

المطلوبين

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 19/9/2003 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهما الأستاذان محمد المعروفي وعبد القادر البقيوي المحاميين بمراكش والرامي إلى نقض القرار رقم 2442 الصادر بتاريخ 3/3/2003 في الملف رقم 505/4/2001 عن محكمة الاستئناف بالجديدة.

وبناء على مذكرتي الجواب المدلى بالأولى من المطلوب الأول والمطلوبة الثانية بتاريخ 10/6/04 بواسطة الأستاذ سامي عبد الرحيم والمدلى بالثانية بتاريخ 17/1/05 من طرف الأستاذ عبد اللطيف فتوي المحاميين بالجديدة الراميتين إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قرار الغرفة المدنية القسم الرابع بتاريخ 18/1/2005 القاضي بإحالة القضية على غرفتين.

وبناء على قرار السيد الرئيس الأول للمجلس الأعلى بتاريخ 16/2/2006 القاضي بتعيين الغرفة التجارية القسم الثاني كغرفة مضافة.

وحيث أدرجت القضية بعد ذلك بعدة جلسات آخرها جلسة 27/12/2006.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد عبد النبي قديم لتقريره والاستماع إلى ملاحظات المحامي العامي السيد الحسن البوعزاوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ان المدعيين (الطالبين)، تقدما بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالجديدة في مواجهة ه.ف...، يعرضان فيه أنهما يملكان العقار الكائن بالرقم 1 زنقة تمنار بالجديدة ذا الرسم العقاري عدد 9695 ز المشتمل على دار من طابقين وان المدعى عليهم استغلوا عملهما بالمهجر لاحتلاله بدون سند، ملتمسين الحكم بطردهم منه هم ومن يقوم مقامهم بإذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية.

وبعد جواب ه.ف ومن معها بان المدعى عليهم الأول والثاني والثالث منهم يوجدون بالطابق العلوي عن طريق الكراء من المالكة الأصلية للعقار مريم بنت عبد الله وبان الرابع والخامس يوجدان بالطابق السفلي عن طريق الكراء، وأدلوا بموجب إشهاد بكراء يشهد شهوده بان المدعى عليه ش.ن يوجد بالدار السفلية بالكراء من عند البائع للمدعي السيد غ.ع بسومة كرائية شهرية قدرها 500 درهم وهو مضمن بعدد 522 بتاريخ 26/10/2000، وبموجب إشهاد كراء يتعلق ب هـ.م مضمن بنفس التاريخ تحت عدد 524 يشهد شهوده أن م.هـ توجد

بالطابق العلوي عن طريق الكراء ويحمل سومة شهرية قدرهما 200 درهم من البائعة للمدعي، حكمت المحكمة وفق الطلب، أي بإفراغ المدعى عليهم مع حصر الغرامة التهديدية في 30 درهما عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، فاستأنفه اولا كل من ش.ن و ح.ك، مدلين بموجب كراء عدد 665 بتاريخ 22/6/2001 وبثلاث صور لوصولات كراء عن شهور 5 و 6 و7 لسنة 1998، كما استأنفه ه.ف و م.ت وه.م و ح.ك و ش.ن، وبعد إجراء بحث بمكتب المستشار المقرر أصدرت المحكمة القرار المشار اليه أعلاه قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب، بعلة ان المستأنفين ش.ن وزوجته ح.ك أدليا بموجب يفيد وجودهما بالدار السفلية على وجه الكراء، وان المستأنفة ه.م أدلت بتصريحها بعقد كرائها للطابق العلوي منذ مدة طويلة من مريم بنت عبد الله وتبين أن باقي المستأنفين يوجدون معها بنفس الطابق، وان المستأنفين يوجدون بالمدعي فيه استنادا إلى قيام علاقة كرائية بينهم وبين من فوت العقار للمستأنف عليها وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلتين، وقد أجاب المطلوبون والتمسوا رفض الطلب.

في شأن الفرع الأول من وسيلة النقض الأول وكذا الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعنان القرار المطعون فيه في الفرع المذكور بعدم الارتكاز على أساس وبخرق الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك انه بني قضاءه على تعليل مفاده ان المطلوبين ش.ن وزوجته ح.ك أدليا بموجب يفيد وجودهما بالدار السفلية على وجه الكراء، والحال أن عقد الكراء يخضع في إثباته للوسائل المقررة حصرا في الفصل 404 من قانون الالتزامات والعقود والتي ليس من بينهما شهادة اللفيف، وان الإثبات بواسطة الشهود حددت شروطه في الفصل 443 من نفس القانون التي حصرتها في الاتفاقات التي لا تتجاوز قيمتها 250 درهم لادعاء المطلوب ش.ن أثناء البحث الذي أجرته محكمة الاستئناف بتاريخ 20/5/2002 انه يكتري بسومة شهرية مبلغها 500 درهم، ويعيبه في الوسيلة الثانية بفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك انه انبنى على علة ثانية مفادها أن المطلوبة ه.م بنت بوشعيب قد أدلت بتصريح يفيد كراءها للطابق العلوي من الدار المدعى فيها منذ مدة طويلة من مريم بنت عبد الله وتبين أن باقي المطلوبين يتواجدون معها ورتب على هذا التصريح أن المستأنفين يتوجدان بالمدعى فيه استنادا إلى وجود علاقة كرائية بينهم وبين من فوت العقار للطالبين (المستأنف عليهما)، والحال أن تصريح المستأنفة بأنها مكترية لا يعتبر حجة على الغير فهو لا يعتبر شهادة لان المرء لا يشهد لنفسه، ولا إقرارا لان الإقرار إنما يكون من الخصم، وان القرار المطعون فيه لما اعتمد التصريح المذكور كوسيلة إثبات العلاقة الكرائية، يكون قد خالف قواعد الإثبات، ولما صرح بان المستأنفين يتوجدان بالمدعى فيه استنادا إلى علاقة كرائية يكون قد انبنى على تعليل فاسد.

حيث تبين صحة ما نعاه الطالبان على القرار ذلك أن العلاقة الكرائية هي تصرف قانوني لا يمكن إثباتها بشهادة الشهود عملا بمقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع الذي ينص على أن الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنهي الالتزامات أو الحقوق التي تتجاوز قيمتها 250 درهما لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ويلزم أن يحرر بها حجة أمام الموثقين أو حجة عرفية.

وان المحكمة لما اعتمدت على مجرد لفيف لإثبات العلاقة الكرائية التي يدعيها المطلوبات في النقض مع أن الطرف المدعي ينكرها، علما ان شهادة اللفيف إن كان يعمل بها للضرورة في ميدان الأحوال الشخصية، والعقار غير المحفظ لا تعتبر من ضمن وسائل الإثبات في الميدان المدني الواردة حصرا في الفصل 404 من ق.ل.ع.

كما ان المحكمة حين اعتبرت في حيثيات قرارها تصريح المدعى عليها ه.م بكونها مكترية للطابق العلوي من الدار وان باقي المدعى عليهم يوجدون معها تتثبت هذه العلاقة دون أن تبين الأساس الذي اعتمدته لإثبات قيام هذه العلاقة الكرائية بين الطرفين بشأن موضوع النزاع – لكون المرء لا يمكن أن يشهد لصالحه بنفسه مما يكون معه قرار المحكمة – والحالة هذه – غير مرتكز على أي أساس وجاء خارقا لقواعد الإثبات وخاصة مقتضيات الفصل 443 من ق ل ع ومعللا فاسدا الأمر الذي يعرضه للنقض.

وحيث أن حسن سير العدالة مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، واحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد الخيامي رئيسا، وعبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين السادة: عبد النبي قديم مقررا وعبد السلام البركي ومحمد عثماني وعبد القادر الرافعي وحليمة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة بنمالك أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.