

Preuve du loyer : Primauté des règles spécifiques au contrat de bail sur le droit commun de la preuve (Cass. civ. 2002)

Identification			
Ref 16845	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1147
Date de décision 02/04/2002	N° de dossier 1828/1/3/01	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés نقض القرار, Contrat consensuel, Liberté de la preuve, Mauvaise application de la loi, Preuve du montant du loyer, Preuve par témoignage, Primauté du droit spécial sur le droit commun, Cassation pour manque de base légale, Règles spécifiques au contrat de bail, إثبات كراء العقارات, انعدام الأساس القانوني, تراضي الطرفين على الشيء والأجرة, تطبيق سيئ للقانون, سومة كرائية, عقد الكراء عقد رضائي, إثبات السومة بشهادة الشهود, Bail verbal		
Base légale Article(s) : 443 - 628 - 629 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 59 - 60 Page : 70		

Résumé en français

La preuve du contrat de bail, notamment en ce qui concerne le montant du loyer, est soumise aux règles spécifiques édictées par les articles 628 et 629 du Dahir des Obligations et des Contrats (D.O.C.), et non aux règles générales de la preuve des obligations.

Manque de base légale et applique faussement la loi, la décision d'une cour d'appel qui, pour écarter une demande de preuve par témoins visant à établir le montant véritable d'un loyer verbal, se fonde sur les dispositions de l'article 443 du D.O.C. exigeant une preuve écrite pour les obligations excédant une certaine somme.

En effet, le contrat de bail est un contrat consensuel qui, aux termes de l'article 628 du D.O.C., se forme par le seul accord des parties sur la chose et le prix. L'exigence d'un écrit, prévue par l'article 629 du même texte, n'est impérative que pour les baux conclus pour une durée supérieure à une année. Il s'ensuit que, pour un bail verbal ou conclu pour une durée indéterminée ou inférieure à un an, la preuve du montant du loyer peut être rapportée par tous les moyens, y compris la preuve testimoniale. En soumettant la preuve du loyer au droit commun de la preuve, la cour d'appel a fait une mauvaise application des textes régissant le contrat de bail et justifie la cassation de son arrêt.

Résumé en arabe

عقد الكراء - اثبات السومة الكرائية - خضوع السومة للفصل 443 من ق.ل.ع. (لا) - الاستماع إلى شهود (نعم).
لما كان عقد الكراء لا يجب اثباته بالكتابة الا إذا عقد لأكثر من سنة عملاً بالفصل 629 من قانون الالتزامات والعقود (ق.ل.ع) فان اشتراط كتابة هذا العقد يتعلق بمدته لا بالسومة الاتفاقية، - كونها تزيد أو تنقص عن 250 درهم - ويكون اثبات سومة الكراء غير خاضع للفصل 443 من ق.ل.ع.

Texte intégral

القرار عدد : 1147 – المؤرخ في 02/04/02 - ملف مدني عدد : 1828/1/3/01

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقاً للقانون

في شان الوسيلة الثانية

بناء على الفصل 629 من قانون الالتزامات والعقود، وبمقتضاه « يلزم » ان يثبت كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة إذا عقدت لأكثر من سنة فان لم يوجد محرر مكتوب اعتبر الكراء قد اجري لمدة غير معينة «
حيث يؤخذ من وثائق الملف من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 3/5/2000 تحت عدد 3197 ملف مدني عدد 788/99 ان الطالب بوادي ادريس تقدم بمقال افتتاحي إلى المحكمة الابتدائية بسلا عرض فيه ان المدعى عليه يعمر منه على وجه الكراء المحل الكائن بحي الانبعاث زنقة بني وليد رقم 754 الطابق الأول سلا بسومة شهرية قدرها 870 درهما الا انه توقف عن اداء الواجبات الكرائية ابتداء من يوليوز 97 إلى فبراير 98 رغم الإنذار الموجه إليه من اجله يلتمس الحكم عليه بادائه له ما قدره 6960 درهما واجب كراء المدة المحددة أعلاه وبالأفراغ.

واجاب المدعى عليه بان السومة الكرائية هي 385 درهما وقد ادى واجب كراء ستة اشهر اخرها دجنبر 97 أمام شهود وان المدة الباقية قد اودعها بصندوق المحكمة وقدرها 1540 درهما من الشهور من يناير إلى أبريل 98 ملتصقا بالاشهاد على ذلك فصدر الحكم الابتدائي بالاشهاد على المدعى عليه بايداعه لفائدة المدعي مبلغ 1540 درهما واجب كراء المدة من يوليوز 97 إلى فبراير 98 بمقتضى الملف التنفيذي عدد 2704/98 والحكم عليه بادائه للمدعي مبلغ 1540 درهما ما تبقى من واجبات الكراء عن المدة أعلاه وبرفض طلب الافراغ. استأنفه المدعي في شقه المتعلق بالسومة فصدر القرار الاستئنافي القاضي بالتأييد بعله ان المستأنف هو المكلف بالاثبات كتابة باعتبار ان السومة المدعى بها تفوق 250 درهما وان شهادة الضرائب ليس من شأنها اثبات السومة الكرائية المدلى بها خصوصا وانها لا تشير إلى ان التصريح بها كان من جانب المكترى كما انها لا تشير الا تاريخ التصريح بها وعن المصرح بها وان المماثلة غير ثابتة في حق المستأنف عليه الذي قام بايداع جل واجبات الكراء بصندوق المحكمة فور توصله بالانذار.

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه عدم الارتكاز على أساس قانوني ذلك ان القرار استبعد الزام المكترى بادائه بوصولات الكراء لمدة سابقة غير متنازع فيها لاثبات حسن نيته وبالتالي فان القرار اعفاه من قلب عبئ الاثبات على عاتقه بعد ما زعم واقعة مادية جديدة كما ان القرار استبعد في تعليقه مقتضيات الفصل 444 من قانون الالتزامات والعقود في فقرته الأخيرة التي استثنى الفصل 443

من نفس القانون التي تستوجب الحجة الكتابية وعليه فان قيمة المشاهدة يسودها الابهام ويمكن اثباتها بشتى وسائل الاثبات بما فيها شهادة الشهود أو الحجة الكتابية الصادرة عن جهة رسمية التي لا يمكن الطعن فيها الا بالزور.

حقا حيث انه لما كان عقد الكراء عقدا رضائيا حسبما ينص عليه الفصل 628 من قانون الالتزامات والعقود يتم بتراضي الطرفين على الشيء المؤجر والاجرة وانه لا يلزم ان يحرر العقد كتابة الا إذا عقد لاكثر من سنة حسب ما ينص عليه الفصل 629 من نفس القانون فان محكمة الاستئناف حينما رفضت ملتتمس الطاعن بالاستماع إلى شهود لاثبات السومة التي يدعيها معتمدة على مقتضيات الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود في حين ان اثبات عقد الكراء لا يخضع الا إلى مقتضيات الفصلين 628 و629 المذكورين سلفا تكون قد طبقت المقتضيات القانونية المذكورة تطبيقا سيئا ولم تجعل لقضائها أي أساس مما تعرض للنقض.

وحيث ان حسن سير العدالة يقتضي احالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وباحالة القضية على نفس المحكمة وهي مؤلفة من هيئة اخرى وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : نور الدين لبريس رئيسا والمستشارين فوزية العراقي مقررة وعبد القادر الرافي ومحمد الحبيب بنعطية وبشرى العلوي اعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة فطومة مصباحي علمي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس