

Bail commercial : La garantie de l'accès à l'eau et à l'électricité constitue une obligation du bailleur dont le contentieux relève de la compétence du tribunal de commerce (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55569	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3334
Date de décision 20240611	N° de dossier 2024/8225/2734	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Urgence, Trouble de jouissance, Référé, Obligations du bailleur, Loi 49-16, Exception d'incompétence, Coupure d'eau et d'électricité, Confirmation du jugement, Compétence du tribunal de commerce, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé enjoignant à un bailleur de rétablir la fourniture d'eau et d'électricité dans un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation des règles de compétence avec l'urgence. Le juge de première instance avait fait droit à la demande du preneur, écartant l'exception d'incompétence soulevée par le bailleur.

L'appelant soutenait principalement la violation de l'article 8 de la loi instituant les juridictions de commerce, qui impose de statuer sur l'exception d'incompétence par un jugement distinct, ainsi que l'incompétence matérielle du juge commercial au profit du juge civil. La cour écarte le moyen procédural en retenant que l'exigence d'un jugement distinct sur la compétence est incompatible avec la nature et la finalité des procédures d'urgence, dont elle viderait l'objet.

Sur la compétence, elle confirme la saisine du juge commercial dès lors que le litige est né de l'exécution d'un bail commercial consenti à une société commerciale et régi par la loi n° 49.16. Au fond, la cour juge que le bailleur reste tenu de son obligation de garantir la jouissance paisible des lieux, sa relation contractuelle avec le fournisseur d'énergie étant inopposable au preneur.

L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعنة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 22/04/2024 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنائي، وتقدم بمقاله بتاريخ 02/04/2024 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة، أداء وأجلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والأمر المطعون فيه أن شركة ص.ل. تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أنها تكتري المحل التجاري الكائن ب60رقم 40 تجزئة الفضيلة حي واد الذهب تمارة الا ان المدعى عليه عمد الى قطع التيار الكهربائي ومادة الماء منذ بداية شهر دجنبر من سنة 2023 وان العارض انجز بتاريخ 26-02-2024 وان العارضة لا تتوفر على عداد خاص بها مما الحق بها ضررا كبيرا وان المحل مخصص لاستغلاله لتمويل الحفلات وبيع الحلويات بالتقسيم وان العارضة انجزت محضري معاينة لإثبات وأن المادتين حيويتين ولازميتين للمعيش اليومي ذلك لأجله تلتمس العارضة الحكم على المدعى عليه بارجاع مادتي الكهرباء والماء للمحل وفي حال الرفض اعتبار الامر بمثابة اذن للعارضة يسمح لها بدخال العدادين تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل.

ارفق المقال ب-نسخة من محضري معاينة -نسخة مصادق عليها لعقد كراء

بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها المدلى بها بجلسة 26-02-2024 أكد من خلالها على دفع عدم الاختصاص النوعي للبت في الطلب لكون الطلب لا يدخل ضمن اختصاص المحاكم التجارية وان الاختصاص النوعي من النظام العام ملتصقا عدم الاختصاص النوعي ومن حيث الموضوع تمسك بكون الطالبة امتنعت عن اداء واجبات استهلاك الماء والكهرباء وكذا وجبات الكراء وان العارض انذرها بالأداء بالوجبات المذكورة في مبلغ 3487.57 درهم وانها رغم توصلها لم تستجب للإنذار وان العارض لم يقطع الماء والكهرباء وان شركة ر. هي من قامت بإيقاف التزويد بالمادتين عن المحل بتاريخ 15-01-2024 لكونها مدينة للمدعية بمبلغ 3487.57 درهم لأجله تعين رفض الطلب ارفقت المذكرة بنسخة من اذار الاداء ونسخة من كتاب صادر عن شركة ..

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعية مدلى بها بجلسة 11-03-2024 اكد من حيث دفع الاختصاص النوعي ان الطالبة شركة تجارية والدعوى اثبرت بخصوص ممارسة نشاطها التجاري بالمحل ومن حيث الموضوع اكد ان المحل لا يتوفر على عداد خاص به وان العارضة تستفيد من عداد مشترك للمنزل المملوك للمدعى عليه وانها طلبة مدة الكراء كانت تؤدي وجبات المادتين بانتظام المحل لا يتوفر على عداد خاص به المدعى عليه وان نتيجة نزاع قضائي بينهما وبدافع الانتقام عمد الى حرمان العارضة من الاستفادة من المادتين التي هما لازمتين لممارسة نشاط المحل مضييفا تأكيد ما سبق من دفع وملتصقا تأكيد طلبه وارفقت المذكرة بمحضر عرض عيني ووصل ايداع مبالغ كراء ونسخة من حكم جنحي.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليه مدلى بها بجلسة 18-03-2024 اكد فيها ما سبق مضييفا ان العدادين ان كانا في اسم العارض الا انهما يتعلقان بالمحل التجاري الذي تستغله الطالبة وانه وضعت غطاء واقفال على العدادين الخاصين بالمحل مما حدا بالعارض الى ان

يتقدم بشكاية الى السيد عامل صاحب الجلالة بعمالة الصخيرات تمارة والذي اجابه عنها وان الطالبة غير صادقة في اقوالها وان عرضها لوجيبات استهلاك المادتين وايداعها بصندوق المحكمة قرينة قاطعة على عدم ادائها في وقتها ولمن له الحق فيها كما ان الشكاية هي شكاية كيدية للضغط على العارض ملتمسا تأكيد ما سبق وارفعت المذكرة نسخة من شكاية ونسخة من جواب السيد العامل على الشكاية

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/03/2024 الأمر المستأنف.

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك الطاعن بخرق مقتضيات المادة 8 من قانون احداث المحاكم التجارية حيث تنص المادة 8 من قانون احداث المحاكم التجارية على ما يلي: " استثناء من أحكام الفصل 17 من ق م م، يجب على المحكمة التجارية أن تبت بحكم مستقل في الدفع بعدم الاختصاص النوعي المرفوع إليها داخل أجل ثمانية أيام. وأن العارض سبق له أن أثار أمام المحكمة المطعون في أمرها الدفع بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية بتمارة للاختصاص، إلا أن المحكمة التجارية بتت بحكم واحد فياالدفع بعدم الاختصاص النوعي وفي الموضوع بخلاف ما تقضي بذلك مقتضيات المادة الثامنة أعلاه والحال ما ذكر يلتمس العارض من المحكمة الغاء الأمر المطعون فيه لمخالفته مقتضيات المادة 8 من قانون إحداث المحاكم التجارية وإرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالرباط لتبت فيه طبقا للقانون و حول الدفع بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي للبت في الطلب حيث سبق للعارض أن أثار أمام المحكمة المطعون في أمرها الدفع بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي للبت في القضية لكون الأمر يتعلق بقضية مدنية وأنه لم يقم بقطع مادتي الماء والكهرباء عن المحلل التجاري وأن شركة ر. هي من قامت بقطع التزويد بالمادتين المذكورتين بدليل الوثيقة الصادرة عنها والمحمولة بالملف وفضلا عما ذكر فإن قيام المدعية بعرض واجبات استهلاك الماء والكهرباء وايداعها بصندوق المحكمة بعد قرينة قاطعة على عدم ادائها في وقتها ولمن له الحق فيها ويؤكد بما لا يدع مجالا للشك بأن المدعية هي المتسببة في قطع الماء والكهرباء عن المحل لعدم أداء واجبات الاستهلاك مما دفع بالشركة المزودة إلى قطع التزويد عنها وفضلا عما ذكر فإن العارض ليس بتاجر وبالتالي ينبغي مقاضاته أمام المحكمة الابتدائية ذات الولاية العامة وليس أمام المحكمة التجارية بدليل نص المادة 4 من مدونة. وبخلاف ما أثاره المدعى عليه من دفع الاختصاص فإن الطلب ينصب على ارجاع مادتي الماء والكهرباء الخاصين باستغلال محل تجاري من قبل شركة تجارية والاجراء المطلوب ناتج عن تنفيذ التزام صادر عقد كراء يخضع باعتبار تاريخ ابرامه لمقتضيات قانون كراء لمقتضيات قانون كراء المحلات التجارية 16.49 وأن المحاكم التجارية وفق مقتضى البند 35 من القانون المذكور يختص بالنظر في الالتزامات المتعلقة بتطبيق القانون مما يتعين استبعاد الدفع المثار وأن هذا التعليل يخالف مقتضيات المادة 35 من القانون رقم 49.16 نفسه لكونه يتعلق بالنزاعات المتعلقة بتطبيقه، وليس بنزاع حول استرجاع مادتي الماء والكهرباء الذي يرجع أمر النظر فيه إلى المحكمة الابتدائية ذات الولاية العامة وفضلا عما ذكر فإن تحديد الاختصاص مجاله قانون المسطرة المدنية وقانون المحاكم التجارية وليس القانون رقم 49.16 المستدل به من قبل المحكمة المطعون في حكمها باعتبار أن ذلك القانون هو قانون موضوع وليس قانون الشكل والحال ما ذكر يكون الحكم المطعون فيه قد أساء تطبيق مقتضيات المادة 35 من القانون رقم قانون احداث 49.16 على النازلة فرق كذلك مقتضيات المادة 4 من مدونة التجارة والمادة الثامنة من قانون التجارية مما يستتبع القول بإلغائه والحكم تصديا بعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة للبت، ملتمسا قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا حول الدفع بخرق مقتضيات المادة 8 من قانون احداث المحاكم التجارية إلغاء الأمر المطعون فيه وإرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالرباط لتبت فيه طبقا للقانون وحول الدفع بعد اختصاص القضاء الاستعجالي للبت في الطلب بالحكم بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي للبت في الطلب واحتياطيا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة طبق الاصل من الأمر المطعون فيه وأصل طي التبليغ.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بالأسباب المبسطة أعلاه.

وحيث يعيب الطاعن على الأمر المستأنف خرق مقتضيات المادة 08 من قانون إحداث المحاكم التجارية، ذلك أن المحكمة بتت بحكم واحد في الدفع بعدم الاختصاص النوعي وفي الموضوع.

وحيث إن موضوع الدعوى الرامي إلى إدخال عدادى الماء والكهرباء، يعد من الأمور المستعجلة التي تستوجب التدخل الفوري لتفادي ما قد يصعب تداركه من ضرر لاحق وفوات الوقت، والبت في الدفع بعدم الاختصاص النوعي بحكم مستقل أمام القضاء الاستعجالي سيفقد الغاية من الطابع الاستعجالي لهذا الأخير ولا ينسجم مع مقتضيات الفصل 436 من قانون المسطرة المدنية وهو ما ذهب إليه محكمة النقض في قرار لها صادر بتاريخ 10/02/2022 تحت رقم 111 ملف مدني رقم 6038/1/10/2019، وبالتالي يبقى ما تمسك به الطاعن على غير أساس ويتعين رده.

وحيث إنه بخلاف ما تمسك به الطاعن فإن الاختصاص النوعي ينعقد للمحكمة التجارية على اعتبار أن المحل موضوع الدعوى هو محل تجاري مستغل من طرف شركة تجارية، كما أن موضوع الدعوى مرتبط بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن تنفيذ عقد كراء خاضع لمقتضيات قانون 16/49 المتعلق بكراء المحلات التجارية، مما يكون الدفع غير جدير بالاعتبار ويتعين رده.

وحيث إنه بخصوص الوثيقة الصادرة عن شركة "ر." لا تعد حجة لانتفاء مسؤولية المستأنف والتزامه بإرجاع مادتي الماء والكهرباء، خاصة أن الشركة أعلاه قد راسلت الطاعن على أساس عدم أدائه للواجبات مما حدا بها لقطع المادتين أعلاه، وبالتالي فإن المستأنف عليها لا دخل لها في العلاقة الرابطة بين المستأنف وشركة "ر."، ويبقى الطاعن مسؤولاً عن تنفيذ هذا الالتزام طالما أنه لم يثبت أي إخلال من المستأنف عليها يترتب عنه إزالة العدادين ويكون سبب الطعن غير مؤسس قانوناً ويتعين رده. ويبقى الأمر المستأنف صائباً فيما ذهب إليه ويتعين تأييده وتحميل المستأنف الصائر اعتباراً لما آل إليه طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً انتهائياً وغيباً:

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه