

**Bail commercial : Le preneur
ayant accepté les lieux après
inspection ne peut contraindre le
bailleur à installer les compteurs
d'eau et d'électricité manquants
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 55869	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3676
Date de décision 20240702	N° de dossier 2024/8225/2865	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Rejet de la demande, Référé, Obligations du bailleur, Obligation de délivrance, Connaissance du vice par le preneur, Clause d'inspection des lieux, Cession de fonds de commerce, Bail commercial, Acceptation des lieux en l'état, Absence d'eau et d'électricité	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Le débat portait sur l'obligation du bailleur de faire procéder à l'installation de l'eau et de l'électricité dans un local commercial. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du preneur, formée en référé, tendant à obtenir l'autorisation de procéder à cette installation.

En appel, le preneur soutenait que l'absence de ces fluides rendait le local impropre à sa destination, ce qui constituait un trouble manifestement illicite justifiant une intervention en urgence. Pour écarter ce moyen, la cour d'appel de commerce relève que l'acte de cession du fonds de commerce stipulait que le cessionnaire avait procédé à une inspection complète des lieux et les avait acceptés en l'état, ce qui emportait connaissance de l'absence de raccordements.

La cour retient en outre que le preneur ne rapportait la preuve ni d'un refus de la bailleuse de l'autoriser à effectuer les travaux, ni d'un rejet de sa demande par les sociétés concessionnaires. Faute de démontrer une faute du bailleur ou une impossibilité d'agir, l'ordonnance de première instance est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد يونس (ب.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/05/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر رقم 552 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/04/2024 في الملف عدد 377/8101/2024 والذي قضى برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف مما يكون معه الاستئناف قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والأمر المطعون فيه أن السيدة كلثوم (ز.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أن المدعى عليه يكتري من العارضة المحل التجاري الكائن بمنزل 27 بلوك 4 مجموعة النخيل التقدم الرباط وأن المحل لا يتوفر على عداي الماء والكهرباء وأنه تم إنجاز معاينة مجردة بواسطة المفوضة القضائية أفادت أن المحل لا يحتوي على مادتي الماء والكهرباء باستثناء وجود خيوط واسلاك مع عدم وجود عداي بالمحل وأن الامر الحق ضرر بالعارضة لأجله تلتمس الحكم بإدخال مادتي الماء والكهرباء إلى المحل المذكور مع الاذن للعارض بالتعاقد مباشرة مع مؤسسة ت. التابع لها عنوان المحل التجاري .

عزز المقال، نسخة من عقد شراء أصل التجاري - نسخة من اشعار بتفويت اصل التجاري نسخة من اشعار بتفويت الحق بالكراء ومحضر معاينة - تبليغ الانتذار - نسخة من عقد الكراء.

بناء على مذكرة مرفقة بمقال اصلاحي مؤدى عنه لنائب المدعي يلتمس من خلاله اصلاح اسم المدعي بجعله يونس بدلا من نوال وكذا اصلاح عنوانه بجعله مجموعة النخيل التقدم الرباط.

بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعي عليها المدلى بها بجلسة 15-04-2024 التي أكد من خلالها أنه بالاطلاع على وثائق الملف فان الطالب لم يدل بما يثبت صفته ومصالحتهفي التقاضي اضافة إلا أنه لم يدل بما يثبت وجود علاقة كرائية بين الطرفين أو ما يثبت أداء وجيبات الكراء منذ شراء الاصل التجاري وأن وثيقة شراء الاصل التجاري المدلى به لإثبات الصفة فان تفويت الحق في الكراء لا اساس قانوني له وجاء مخالف لبنود عقد الكراء وأن تفويت المحل التجاري للغير دون موافقة العارضة يترتب عنه إلغاء العقد وبطلان جميع التصرفات الناتجة عنه وأنه بالرجوع الى شكيليات عقد شراء الاصل التجاري فانه جاء مخالفا لمقتضى المادة 81 من مدونة التجارة كما نه لم ينص في بنوده على كراء المحلومدته ومبلغ الكراء واسم وعنوان المحل المكترى وجاء مخالفا للشكيليات المنصوص عليها قانونا وأنه بالاطلاع الى عقد الكراء الاصيل فإنه ينص في فصله الأول على أن المحل المكترى من اجل استعماله في الخياطة و" التنكيف" وأن البند المتعلق بالشروط الخاصة المنصوص عليها بالعقد تنص على عدم موالاة المسكن للغير وعدم تغيير النشاط، تأدية الواجبالشهري نهاية كل شهر وإلا يعتبر العقد ملغى في حين أن عقد الشراء ينص في بنده الأول على أن بيع جميع الاصل التجاري المزاول لنشاط استئجار الأدوات المختلفة مما يفيد وجود تغييرات في نشاط المحل دون موافقة العارضة بصفته مكري اصلي مما يخالف بنود عقد الكراء ويترتب عنه الغاء عقد وبطلان جميع آثاره هذا من جهة ومن جهة أخرى فان المحل هو محل نزاع بين الطرفين معروض أمام محكمة الموضوع من أجل الأداء والإفراغ موضوع ملف عدد 2024-807-559 ملتصقا بالحكم برفض الطلب ارفقت المذكرة نسخة من

ومقال الاداء والافراغ.

بناء على مذكرة الادلاء بوثيقة لنائب المدعى عليها مدلى بها بجلسة 22-04-2024 مرفقة بنسخة من عقد كراء.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/04/2024 الأمر المستأنف.

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك الطاعن أن انعدام مادة الماء والكهرباء بالمحل التجاري الذي يعتمره العارض على وجه الكراء كما هو ثابت من الوثائق يجعل المحل التجاري غير صالح لما أعد له و أي تجارة لا يمكن أن تستقيم مع انعدام المادتين وأن الماء والكهرباء هي مواد حيوية في الحياة اليومية للإنسان وكذا في الأنشطة التجارية والصناعية والحرفية وأنه بالنظر لأهمية تلك المادة فإن الحرمان منها يشكل ضررا حالاً يبرر تدخل قاضي المستعجلات لوضع حد له وأن المادة 21 من القانون 53.95 واضحة في هذا الشأن ومحكمة الدرجة الأولى لم تصب في تعليل قرارها خلافها وأن العارض أصابه ضرر وجب رفعه بشكل استعجالي وأن التعاقد بشأن ادخال مادتي الماء و الكهرباء يكون بناء على عقد الكراء في اسم المكتري العارض وبالتالي فالمستأنف عليها لم ولن يكلفها الأمر شيء ولن يمس بمركزها القانوني كمالكة للعقار، ملتصقا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى بهو بعد التصدي وقبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا الحكم له بإدخال مادتي الماء والكهرباء إلى محله التجاري الكائن ب 27 مجموعة النخيل التقدم الرباط والاذن للعارض بالتعاقد مباشرة مع مؤسسة ت. التابع لها عنوان المحل التجاري.

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم عدد 552.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 25/06/2024 تخلف الأستاذ عبودي رغم التبليغ بكتابة الضبط وتخلفت المستأنف عليها رغم الاستدعاء، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 02/07/2024

محكمة الاستئناف

حيث إنه وخلافا لما تمسك به المستأنف، وبالاطلاع على عقد بيع الأصل التجاري الذي بموجبه اشترى الطاعن الأصل التجاري موضوع الدعوى، الذي ينص في بنده الثامن على معاينة الطاعن للمحل وجميع مشتملاته معاينة تامة ونافية للجهالة، وهذا يعني أنه على علم بعدم توفر المحل على الماء والكهرباء، وأن الطاعن لم يثبت امتناع المستأنف عليها منحه الإذن لتزويد المحل بالماء والكهرباء، كما أن الملف خال مما يفيد أنه تقدم بهذا الطلب لدى الجهات المختصة وقوبل بالرفض مما يكون ما تمسك به المستأنف غير مؤسس وبالتالي فإن الأمر المستأنف يبقى صائبا فيما ذهب إليه ومعللا تعليلا قانونيا سليما ويتعين معه رد الاستئناف وتأييد الأمر المستأنف وتحميل رافعه الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علينا انتهائيا وغيايبا.

في الشكل: قبول الاستئناف

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