

**En l'absence de clause expresse,
le défaut de raccordement du
local loué aux réseaux d'eau et
d'électricité ne constitue pas un
manquement du bailleur
justifiant la résiliation du bail
(CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 61235	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3599
Date de décision 20230529	N° de dossier 2023/8206/200	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande, Prise de possession des lieux, Obligations du bailleur, Garantie de jouissance paisible, Défaut de raccordement à l'eau et à l'électricité, Bail commercial, Absence de clause contractuelle	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de l'obligation de délivrance et de garantie du bailleur lorsque les locaux loués sont dépourvus de raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande du preneur en résiliation du bail, restitution des loyers et indemnisation. L'appelant soutenait que le défaut de raccordement constituait un manquement du bailleur à son obligation de garantir une jouissance paisible et une délivrance conforme à la destination des lieux. La cour écarte ce moyen en se fondant sur les termes du contrat de bail, lequel ne mettait à la charge du bailleur aucune obligation spécifique de procéder aux raccordements. Elle relève en outre que le preneur avait, par une clause expresse, reconnu avoir pris possession des lieux après les avoir inspectés et acceptés en l'état. Dès lors, en l'absence de manquement contractuel avéré du bailleur, la cour retient que les conditions de la résiliation du bail pour inexécution ne sont pas réunies. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت الطاعنة شركة ا. بواسطة نائبها الأستاذ إبراهيم (ع.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 2345 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/03/2022 في الملف عدد 70/8207/2022 القاضي في منطوقه بعدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أنها تكتري محلا تجاريا بالتجزئة العقارية المسماة P.A.A. الكائنة بـ [العنوان] بالدار البيضاء من لدن مالكة شركة ج.ب.أ.أ. بمقتضى العقدة الكرائية المبرمة بتاريخ 12/10/2020 وأنه منذ كراء المحل و المدعية محرومة من الانتفاع منه لعدم توفر العين المكتراة على عداي الماء والكهرباء لكون مالكة العقار لم تقم بالاجراءات الإدارية لتجزئة العقار وانجاز تصاميم طبوغرافية للمحلات التي تقوم بكرائها و من تم تثبيت عداد الكهرباء و الماء لكل محل تجاري تكريه و أنها حاولت ربط الاتصال بكل من شركة ل. والمكتب الوطني للكهرباء لتسوية وضعيتها بتمكينها من عداي الماء والكهرباء، الا أنها لم تفلح في ذلك لعدم قيام مالكة العقار بالاجراءات الأولية لربط عقارها بالشبكة الرئيسية للماء و الكهرباء أي مادتي الماء والكهرباء تبقى الزاميات من أجل الانتفاع من العين المكتراة و ممارسة نشاطها التجاري الذي طالما انتظرت الشروع فيه منذ ابرام العقدة الكرائية في 12/10/2020 و أنها تعمل دوما على تنفيذ التزاماتها التعاقدية باداء الواجبات الكرائية للمحل الذي تكتريه على اساس مقابلتها بوفاء المكرية بالالتزامات الواقعة على عاتقها حسب ما يقتضيه الفصل 235 من قانون الالتزامات و العقود، و قد سبق لها أن تحملت الواجبات الكرائية منذ بداية العلاقة الكرائية في نونبر 2020 الى غاية غشت 2021 بما مجموعه 126.900 درهم دون أن تفي المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية بضمان الانتفاء من العين المكراة لها وهي الوضعية التي تحاول الخروج منها باقل الاضرار بعدما تحملت مصاريف باهضة تفوق 700.000 درهم عن تجهيز المحل و تزيينه لإعداده للنشاط التجاري المزمع ممارسته و أن مقتضيات الفصل 643 و ما يليه من قانون الالتزامات و العقود، تنص على التزام المكري بضمان انتفاع المكترى بالشيء المكترى و حيازته بلا معارض و أن مقتضيات الفصل 644 تنص على أن : " الالتزام بالضمان يقتضي، بالنسبة الى المكري، التزامه بالامتناع عن كل ما يؤدي الى تعكير صفو حيازة المكترى، أو الى حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب ما أعد له الشيء المكترى و الحالة التي كان عليها عند العقد" و أن مقتضيات الفصل 654 تنص على أن : " يضمن المكري للمكترى كل عيوب الشيء المكترى التي من شأنها أن تنقص الى الانتفاع به الى حد ملموس أو تجعله غير صالح للاستعمال في الغرض الذي أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد. و يضمن له أيضا خلو الشيء من الصفات التي وعد بها صراحة، أو تلك التي يتطلبها الغرض الذي أعد له "و أن مقتضيات الفصل 647 تنص على أن : " في الحالات المنصوص عليها في الفصولين 644 و 645 السابقين، يجوز للمكترى أن يطلب اما فسخ العقد أو انقاص الكراء، وفقا لمقتضيات الحال" و أن مقتضيات الفصل 655 تنص على أن عندما يكون للضمان محل، يحق للمكترى أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الكراء و يثبت له الحق في التعويض في الحالات المذكورة في الفصل 556 و أن لا يسعها الا أن تطالب بانقاص الكراء الى حد الإعفاء منه باعتبار أنه يستحيل عليها الانتفاع بالعين المكتراة طالما انها لا تتوفر على مادتي الماء و الكهرباء كما و انها تضطر للمطالبة بانقاص الثمن عوض فسخ عقد الكراء لكونها قد تحملت باهضة لتجهيز

العين المكتراة و تزيينها، و أنها تستند على مقتضيات الفصل 655 من قانون الالتزامات و العقود للمطالبة بتعويض عن الاضرار التي لحقت بها و عن ما فاتها من كسب نتيجة عدم تمكنها من ممارسة لنشاطها التجاري لتقدره بكل اعتدال في مبلغ 300.000 عن حرمانها من استغلال العين المكتراة عن المدة من نونبر 2020 الى غاية متم دجنبر 2021 و أنها محقة في المطالبة بضمان حقوقها ووضع حد لوضعية تحملها الواجبات الكرائية دون الانتفاع من العين المكتراة نتيجة اخلال مالكة بالتزاماتها التعاقدية بعدم قيامها بالإجراءات الواجبة قانونا حسب ما يقتضيه قانون التعمير رقم 25.90 و المرسوم رقم 833.92.2 لهيئة التجزئات العقارية من وجوب وصل التجزئة بشبكات صرف المياه و توزيع الماء الصالح للشرب و الطاقة الكهربائية حسب ما تقتضيه المادة 4 من المرسوم رقم 833.92.2، ملتزمة قبول الطلب شكلا وموضوعا بالقضاء بانقاص الوجيبة الكرائية الى حد الاعفاء منها للحرمان المطلق من الانتفاع مع الحكم على المدعى عليها بإرجاع الواجبات الكرائية المؤداة إلى غاية متم دجنبر 2021 بما قدره 164.970 درهم و تعويض عن الحرمان من الانتفاع من العين المكتراة عن المدة من نونبر 2020 إلى غاية متم دجنبر 2021 بما قدره 300.000 درهم علاوة عن الفوائد القانونية منذ تاريخ تبليغ الإنذار في 2021/04/28 و النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر. و أرفقت المقال بالوثائق التالية: نسخة عقد الكراء ومحاضر معاينة بانعدام الماء و الكهرباء ونص الانذار ونسخة من الرسالتين الموجهتين لمكتب الوطني للكهرباء و شركة ل..

و بناء على إلقاء نائب المدعية بمذكرة تأكيدية مع طلب إضافي بجلسة 16/02/2022 جاء فيها أنها تؤكد من خلالها دفعاتها القانونية المثارة بمقالها الافتتاحي والمترتبة عن حرمانها من الانتفاع من العين المكتراة لها حسب ما أعدت له نتيجة عدم تمكين المدعية من مادتي الماء والكهرباء اللتان تعتبران أساسيتان لممارسة نشاطها التجاري ، و حول الطلب الإضافي فإن المدعية محرومة من الانتفاع من العين المكتراة لها وهي الوضعية التي لم يتم تسويتها منذ بداية العقد في نونبر 2020 الى حد يومنا و أن لا يمكن لها البقاء في هاته الوضعية الضارة بمصالحها و التي تمنعها من ممارسة نشاطها التجاري مما تضطر معه المطالبة قضائيا بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينها وبين المدعى عليها خاصة و أنها قد صرفت مبالغ جد مهمة لتجهيز العين المكتراة حتى تكون مؤهلة لإبواء نشاطها التجاري و أن الاصلاحات التي أقدمت عليها تتجلى في تثبيت التجهيزات الكهربائية من خيوط وأزران كهربائية وغيرها من المعدات حتى يتم ربط محلها التجاري بعداد كهربائي يتم تثبيته على مقربة من العين المكتراة كما و أنها قامت بالبنية التحتية لقنوات صرف المياه العادمة وقنوات التزود بالماء الصالح للشرب بمحلها وغيرها من المعدات، وقامت كذلك بإنشاء سدة من الخشب واعادة الا بالأسمنت المسلح والحديد و بناء مراحض و مستودع الملابس و أن كل هاته الأشغال التي قامت بها المدعية لتهيئ محلها من أجل ممارسة نشاطها التجاري ثابتة حسب ما جاء بمحضر معاينة المفوض القضائي السيد عبد العزيز (م.) و حسب الثابت من الفواتير و هي مبالغ لم يكن لها أن تصرفها لو كانت تعلم أن صاحبة العقار المدعي عليها، استعملت وسائل تدليسية عند الإقدام على كراء العقار غير مزود بالماء والكهرباء و لا البنية التحتية لصرف المياه العادمة ، ملتزمة في الطلب الأصلي القضاء وفق ماجاء بالمقال الافتتاحي وفي الطلب الاضافي القضاء بفسخ العلاقة الكرائية لاخلال المكترية بالتزاماتها التعاقدية مع القضاء بارجاع المبالغ المصروفة على العين المكتراة بما قدره 228.394,91 درهم و النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر. و أرفقت مذكرتها ب: محضر المعاينة وفواتير الاصلاحات.

و بناء على إلقاء نائب المدعية بمذكرة مرفقة بجلسة 02/03/2022 جاء فيها أنها تؤكد دفعاتها السابقة وتود الإلقاء رفقة مذكرتها الحالية بكشف الحساب البنكي و مجموعة من التحويلات البنكية المقابلة لأداء مبلغ الضمان المقابل لشهرين و الواجبات الكرائية عن نصف شهر نونبر 2020 و عن المدة من دجنبر 2020 الى غاية شهر غشت 2021 بما مجموعه 158625 درهم، إثباتا لأدائها للواجبات المذكورة دون أن يتسنى لها الانتفاع بالعين المكتراة نتيجة عدم احترام المدعى عليها للواجبات الواقعة على عاتقها، ملتزمة القضاء وفق ما جاء بمقالها الافتتاحي وطلبها الإضافي.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه المستأنفة مستندة على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإن الحكم الابتدائي اعتبر أن

عدم تمكنها من مادتي الماء والكهرباء لم يكن ناتج عن اخلال المستأنف ضدها بالتزاماتها التعاقدية والحال أن مسألة ائصال المحلات المعدة للكراء بالكهرباء وتركيب التجهيزات الكهربائية الأولية من قبيل مد الخيوط الى غاية العين المكتراة و تهيئة البنية التحتية الكهربائية هيمن المسائل الضرورية للانتفاع بالعين المكتراة و التي يكون رب الملك ملزم بتوفيرها حتى يتسنى للمكترى الانخراط مباشرة لدى وكالة توفير الماء والكهرباء دون ان يكون ملزما بتحمل نفقات إئصال الكهرباء الى غاية المحل المكترى انطلاقا من العمود او مركز توليد الكهرباء و يجدر التذكير بأن رب الملك قد أنجز تجزئة عقارية فوق القطعة الأرضية التي كان يملكها و أنشأ مجموعة من المستودعات قصد كرائها للأغيار بما فيها العين المكتراة موضوع نازلة الحال وفي هذا السياق فانه يبقى من الالتزامات القانونية لمالك العقار الذي يقوم بتجزئته الى عدة محلات للإيجار ملزما بما ينص عليه الفصل 18 من قانون التعمير حسب ما يلي " لايجوز الإذن في احدات تجزئات عقارية الا اذا كانت مشاريعه تنص على ما يلي: أشغال التجهيز التالية: اقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات وتوزيع الماء و الكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة وتهيئة المساحات الغير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب و وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة وإقامة الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية...الخ" وأن جميع الأشغال المتحدث عنها بالمادة 18 من قانون التعمير، يلتزم بها صاحب العقار الذي يقوم بإحدات تجزئة عقارية كما هو الحال في النازلة وأن حرمانها من مادتي الماء والكهرباء وكذا من قنوات الصرف الصحي ناتج عن عدم قيام المستأنف ضدها بأشغال التجهيز المتحدث عنها بقانون التعمير وأن محاضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي تثبت من خلالها أن المحل المكترى غير مجهز بالعداد الكهربائي أو حتما يفيد ربط العين المكتراة بالشبكة الرئيسية للكهرباء أو الماء أو بالقناة الرئيسية للصرف الصحي بعد أن عاين أن العارضة أقدمت على جميع الأشغال على مستوى داخل العين المكتراة بإئصال الخيوط وتثبيت الأزرار و باقي التجهيزات الكهربائية الى ان اكتشفت بعدم القيام بمد الخيوط الكهربائية من العمود أو مركز الكهرباء الى غاية المحل المكترى وان نفس الاخلال ينطبق على عدم إئصال الماء الى غاية العين المكتراة بواسطة قنوات جلب الماء من الشبكة الرئيسية أو حتى انشاء البنية التحتية للصرف الصحي للمياه العادمة وان المستانف ضدها قامت بكراء محل تنعدم فيه الظروف الأساسية للانتفاع منه و استغلاله لانعدام التجهيزات الكهربائية الأولية و إئصال الماء الصالح للشرب أو حتى البنية التحتية للصرف الصحي وأن مقتضيات المادة 33 من قانون التعمير تنص بصريح العبارات على ما يلي: "لايمكن ابرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار لها في المادة الاولى أعلاه ، الا بعد أن تقوم الجماعة الحضرية أو القروية باجراء التسليم المؤقت لأشغال التجزئة" وفي هذا الصدد، فان جماعة الدار البيضاء أفادت من خلال مراسلتها المؤرخة في 24 / 03 / 2022 أنه لم يتم الترخيص لأي مشروع فوق العقارين رقمهما 22774 / 33 و 9252 / 1 وهما العقارين المشيد فوقهما المحل المكترى لها و هو ما يعني انتفاء مسألة التسليم المؤقت لأشغال التجزئة وأن الحكم الابتدائي جانب الصواب عند اعتبار أن المدعى عليها لم تخل بالتزاماتها والحال أنها لم يتأتى لها استغلال و الانتفاع من العين المكتراة لعدم احترام ضوابط القانونية في مجال التعمير بإئصال التجهيزات الكهربائية و الشبكة الرئيسية للماء و البنية التحتية للصرف الصحي وأنها قد أدت الواجبات الكرائية عن مدة لم تتمكن فيها من استغلال العين المكتراة لها لأخلال المستأنف ضدها بواجبها كما و انها صرفت مبالغ مالية مهمة على العين المكتراة في اطار التجهيز و التزيين وأن الواجبات الكرائية المتحتملة تساوي كراء شهرين على سبيل الضمان و المدة من نصف شهر نونبر 2020 الى غاية شهر غشت 2021 حسب مبلغ 12.690 درهم أي ما مجموعه 158.625 درهم، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي مع الحكم عن جديد باسترداد الواجبات الكرائية و مبلغ الضمان حسب مبلغ 158.625 درهم و الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 228.394,91 درهم عن أشغال التجهيز والتزيين التي قامت بها بالعين المكتراة وتعويض عن حرمانها من المحل تقدره في مبلغ 300.000 وتحميلها الصائر. وأرفقت المقال ب: نسخة طبق الأصل للحكم رقم 2345 والرسالة الصادرة عن جماعة الدار البيضاء.

وبناء على إدراج القضية بالجلسة الأخيرة المنعقدة بتاريخ 22/05/2023 التي خلالها بالملف جواب القيم و تخلف نائب المستأنفة، فتقرر حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسته 29/05/2023.

— محكمة الاستئناف —

حيث أسست الطاعنة مقالها الاستئنافية على كونها اكرتت من المستأنف عليها مستودعا غير أنها فوجئت عند استغلاله بمجموعة من

العراقيل و الصعوبات تتمثل في عدم تمكينها من التزود بمادتي الماء و الكهرباء و تقاطر الأمطار عبر الثقوب و غياب التجهيزات الأساسية للعين المكراة.

وحيث تم تعيين قيم في حق المستأنف عليها و الذي أفاد بعد البحث بأنها غير معروفة بالعنوان.

وحيث إن المستأنفة اكرتت من المستأنف عليها المحل التجاري الكائن بالتجزئة العقارية المسماة مركب أ. الكائنة بـ [العنوان] بالدارالبيضاء، و ذلك حسب عقد الكراء الرابط بين الطرفين و المصحح التوقيع بتاريخ 07 و 12 أكتوبر 2020.

وحيث نصت المادة 3 من العقد على أن المستأنفة المكترية قد تسلمت المحل موضوع الكراء وولجت إليه بتاريخ التوقيع على العقد، و بالتالي فإنها تكون قد عاينته و عاينت مشتملاته و تجهيزاته و حازته حوزا فعليا.

وحيث إن طلب المستأنفة انصب على فسخ عقد الكراء و استرجاع واجبات الكراء المؤداة و مبلغ الضمانة، و الحال ان الثابت انها تسلمت العين المكراة و شرعت في استغلالها، و انها لم تثبت أي إخلال بالالتزام في حق المكترية، خاصة و ان عقد الكراء لم يرد به أي بند ينص على التزام هذه الأخيرة بتزويد المحل بمادتي الماء و الكهرباء.

و حيث إن الفسخ يتطلب وفقا لمقتضيات الفصل 263 من ق ل ع إثبات وجود إخلال او تأخير في تنفيذ الالتزام، وهو الأمر غير الثابت في حق المستأنف عليها.

وحيث إنه من جهة ثانية فإن طلب التعويض عن الحرمان من الاستغلال بدوره يبقى نتيجة لذلك غير مؤسس لعم ثبوت عنصر الخطأ من جانب المستأنف عليها.

وحيث إنه من جهة أخرى فالمستأنفة لم تثبت انها طالبت المدعية قضائيا بتزويد المحل بمادتي الماء والكهرباء.

وحيث إنه اعتبارا للعلل المذكورة يكون الحكم المستأنف قد صدر في محله مما ينبغي التصريح بتأييده مع إبقاء الصائر على المستأنفة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا بـ

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على عاتق الطاعنة.