

**Force obligatoire du bail commercial : le preneur ne peut exiger l'installation d'un compteur électrique individuel en violation du contrat, son recours en cas de surfacturation relevant d'une action en remboursement (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67955	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5626
<b>Date de décision</b> 20211123	<b>N° de dossier</b> 2021/8232/3366	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Surfacturation, Résiliation du bail, Rejet de la demande, Obligations du preneur, Fourniture d'électricité, Force obligatoire du contrat, Droit d'agir en justice, Confirmation du jugement, Compteur électrique, Charges locatives, Bail commercial, Action en répétition de l'indû	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la demande d'un preneur visant à obtenir l'autorisation judiciaire d'installer un compteur électrique individuel, en dérogation aux stipulations contractuelles prévoyant un système de facturation collectif géré par le bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté cette demande au motif que le contrat, qui fait la loi des parties, prévoyait expressément l'adhésion du preneur au système existant. Le débat en appel portait d'une part sur la possibilité pour le preneur d'obtenir une modification judiciaire du contrat en raison de prétendus manquements du bailleur à ses obligations de facturation, et d'autre part sur la question de savoir si l'action en justice du preneur constituait en soi une faute justifiant la résiliation du bail. La cour retient, au visa de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats, que la force obligatoire du contrat s'oppose à la demande du preneur, celui-ci ayant accepté les modalités de fourniture d'électricité lors de la conclusion du bail. Elle précise que le recours approprié en cas de surfacturation alléguée n'est pas la modification du contrat, mais une action en répétition de l'indu. Concernant la demande reconventionnelle de résiliation, la cour juge que le simple exercice du droit d'agir en justice par le preneur pour demander une autorisation ne constitue pas une violation contractuelle susceptible de déclencher une clause résolutoire. En conséquence, la cour d'appel de commerce rejette l'appel principal et l'appel incident et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ج.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 05/05/2021 وتقدم محمد (ب.) باستئناف فرعي بجلسة 07/09/2021، يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/02/2021 في الملف عدد 2989/8202/2020 و القاضي في منطوقه :

في المقال الأصلي والإصلاحي :

في الشكل : قبوله في الموضوع : برفضه مع تحميل رافعه المصاريف

في المقال المقابل : بعدم قبوله مع تحميل رافعة المصاريف.

في الشكل :

وحيث قدم الاستئنافين وفق وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهما مقبولين شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه تقدم الطاعن بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 27/10/2020 يعرض فيه أنه يكتري من المدعى عليه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه منذ سنة 2007 وأن هذا المحل له عداد كهربائي مستقل في اسم المالك المدعى عليه النى يحدد تسعيرة الاستهلاك حسب هواه ودون الأخذ بعين الاعتبار تسعيرة (ر.) القانونية بحيث يمكن أن يضاعف المبلغ العدة مرات وأنه لا يمكنه مراقبة العداد أو مناقشة التسعيرة. وأن العديد من المحاولات التي سلكها معه من أجل تمكينه من عداد مستقل في اسمه باءت بالفشل. وأضاف أن جميع التجار اكتشفوا من خلال اطلاعهم على الفواتير المقدمة من طرف المدعى عليه أنها تتضمن استهلاك كمية الكهرباء العادية مضاف لها استهلاكات أخرى تخص الإنارات الداخلية للمركب والأزقة الداخلية والخارجية بعدما تم ربط الأسلاك الكهربائية لهذه الأخيرة بعداد المحلات التجارية، مما جعلهم جميعهم متذمرين من هذه الوضعية الشيء الذي حدا بهم إلى رفع دعاوى من أجل تمكينهم من عداد كهربائي مستقل. لذلك فهو يلتمس الحكم بتمكينه من إذن بإدخال عداد كهربائي لمحله التجاري بالمركز التجاري (ا. ب.) تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في 500 درهم يوميا وفي حالة امتناعه اعتبار هذا الحكم بمثابة إذن لشركة (ر.) بإدخال عداد مستقل لمحله ، شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق مقاله بصورة لعقد كراء وصور فواتير.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه والمدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2020/12/21 والتي أجاب من خلالها أنه تربطه علاقة كرائية مع المدعي بخصوص المحل 327 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا. ب.) في حين أنه يلتمس إدخال العداد الكهربائي للمحل رقم 258. وأنه أيضا لم يدل بأي محضر يفيد واقعة انقطاع التيار الكهربائي عن المحل مما يجعل دعواه

مختلفة شكليا. وفي الموضوع، أوضح أن المدعى يستغل المحل المركب التجاري الذي يخضع للقواعد العامة ويتوفر على إدارة تسيير طبقا للقواعد الكرائية المبرمة مع التجار وأن المدعى أثناء إبرامه لعقد الكراء تعرف على المتجر موضوع العقد وعلى جميع البنود التي يجب احترامها تحت طائلة فسخ العقد حيث التزم باستعمال عداد كهربائي شخصي مرتبط بشبكة المركز إضافة إلى مساهمته في مصاريف تسيير المركز من أمن وحراسة وصيانة وإنارة واستهلاك الماء والكهرباء وممرات وتأمين ومراحيض مشتركة. كما أضاف أن المركز بتوفر على 4 مراكز للكهرباء تمتد المحلات بمادة الكهرباء عن طريق استعمال عداد شخصي مرتبط بشبكة المركز تحت إشراف شركة (ر.) وكل محل مزود بقاطع دارة كهربائية. وبخصوص تسعيرة الكهرباء، فذلك راجع الاستعمال المحلات للمكيفة الهوائية مما يؤدي إلى ارتفاع الكهرباء بشكل صاروخي. ومن حيث المقال المضاد، أوضح أن المدعى عليه الفرعي أدخل بالتزاماته التعاقدية خاصة مقتضيات المادة الرابع والخامسة من العقد والتمثلة في رغبته في استعمال عداد مفصل مما حدا به إلى توجيه إنذار إليه من أجل الفسخ رفض هذا الأخير التوصل به بتاريخ 9/11/2020 لذلك فهو يلتزم بالحكم بعدم قبول الدعوى شكل وبرفضها موضوعا. وفي المقال المضاد، فسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما " او من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميلة الصائر. وأرفق مذكرته برسم بياني، شهادة، نسخة حكم، نسخة من تقرير خبرة، صورة لعقد الكراء، صورة من بطاقة التعريف الوطنية، نسخة من إنذار ومحضر التوصل.

وبناء على المقال الإصلاحي المؤدى عنه مع المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعى بجلسة 2021/01/18 والذي يلتزم من خلالها إصلاح مقاله وذلك بالحكم بإدخال عداد الكهرباء لمحله التجاري عدد 327 عوض 258. مضيفا انه خلافا لما يزعمه المدعى عليه فإنه لم يسجل ضده أي خرق لبنود العقد بل لازال حريصا على تنفيذه جميع بنوده وأن سعيه للحصول على عداد كهربائي خاص لا يعني خرقه لها وأن حقه في اللجوء للقضاء هو حق مشروع، خاصة أن المدعى عليه يمارس الضغط والفوضى والإضرار من خلاله قطعه مادة الكهرباء بين الفينة والأخرى بدون موجب مما يتسبب في تعطيل كاميرات المراقبة بالمحلات وتفشي السرقة. والتمس بذلك تمتيعه بما جاء في مقاله الافتتاحي. وأدلى بصورة لوصل كهرباء ونماذج من فواتير.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2021/01/25 جاء فيها أن المقال الإصلاحي لا يتضمن عناوين الأطراف وبالتالي يكون غير مستوف للشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين عدم قبوله شكلا. وأضاف المدعى عليه أن إدلاء المدعى بنماذج الفواتير هو من أجل تضليل المحكمة وإيهامها أن تجارا داخل القيسارية مرتبطين بشركة (ر.) في حين أن المحلات المرتبطة مباشرة مع شركة (ر.) هي محلات مستقلة ومساحتها كبيرة ولا علاقة لها بالقيسارية والتي تم منحها عدادات مستقلة لا تتعلق بالمحلات المتواجدة داخل القيسارية والتي تضم 404 محلا والتي من بينها محل المدعى. وأكد في الأخير ملتمساته السابقة. وأدلى بشهادة ونماذج عقود وصورة تتعلق بحسابات شركة (ر.) وصور.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعى بجلسة 2021/02/08 أوضح من خلالها هذا الأخير أن شهادة مقابلة الكهرباء المدلى بها من طرف المدعى عليه شهادة مجاملة ولن تفيد القضية في شيء. وباقي وثائقه الأخرى تبقى مجرد دراسات وصور لن تفيد بدورها. مؤكدا أنه ليس هناك ما يمنع حصوله على عداد مستقل لمحله. وأن طلب إجراء بحث في النازلة هو السبيل الأمثل للوقوف على الحقيقة. وأكد ملتمساته السابقة واحتياطيا التمس إجراء بحث وتحميل المدعى عليه الصائر.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم المستأنف .

#### أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول سوء التعليل وخرق القانون قضت المحكمة الابتدائية من خلال حكمها في موضوع النازلة برفض الطلب استنادا إلى مقتضيات الفصل 250 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على "أن التزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشيها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا" وأن هذا التعليل جاء سيئا ومجانبا للقانون بالرغم من الدفع بكون تأويل الاتفاقات لا يسوغ إلا إذا كانت الألفاظ المستعملة لا يتأتى التوفيق بينها وبين قصد المتعاقدين أو كانت غير واضحة بنفسها أو كان هناك غموض ناشي في مقارنة بنود العقد، ذلك أن هذا التفسير للفصل 230 لا يفيد

النازلة في شيء طالما أن الطرف المستأنف ينفذ بنود العقد بدون انقطاع أو ماطلة ويحترمها بشكل جدي وواضح وأن المشكل في هذه النازلة هو ضرورة تنفيذ العقد بشكل سليم وبدون أضرار لأحد طرفي العقد، أما وإن الطرف المستأنف تضرر كثيرا من هذا العقد فإن من مصلحة الطعن في هذا العقد أو تعديله وفق ما تقتضيه مصلحة الطرفين فالمشكل الأساسي في صيرورة تنفيذ العقد هو أقدام المستأنف عليه بعدة إخلالات أهمها الزيادة في الكمية المستهلكة من الكهرباء حسب ما تم إثباته من خلال الوصلات المدلى بها والتي تختلف من شهر لآخر و رفع تسعيرة الكيلواط إلى تسعيرة تخالف تسعيرة شركة (ر.) بدون أي سند أو موجب و قطع مادة الكهرباء عن المركز بصورة مفاجئة وبدون إشعار مما يتسبب في تعطيل بعض المعدات كالكاميرات وبعض الأجهزة الالكترونية بعد رجوع الكهرباء للمركز و ربط الكهرباء المخصص للممرات المتواجدة بالمركز بعداد المحلات التجارية مما يؤكد استغلال التجار في الكهرباء لمحلاتهم بإضافة استهلاك جديد لمحلمهم وأن هذه الإخلالات هي التي تستوجب ضرورة طلب عداد مستقل مرتبط بالشبكة الكهربائية الشركة (ر.) مع العلم أن شركة (ر.) لا دخل لها في هذا النزاع طالما أن لها عداد خاص بالمركز ولا علاقة لها بعدادات التجار، وهو يزود هذه العدادات بالكهرباء. فالقول بكون الدفع بان المستأنف عليه يعمد الى احتساب الاستهلاكات الخاصة بالأزقة الداخلية ضمن التسعيرة الخاصة بالمحل هو دفع عار من أي إثبات تم أن المدعي يبقى من حقه مراجعة مصلحة توزيع الكهرباء عند كل مخالطة أو ضرر يلحق به من جراء احتساب كميات لا تدخل ضمن العداد الشخصي هو تعليل فاسد وغير واقعي بالنظر الى ان عداد المركز مستقل عن عداد التجار ومرتبطة به فقط ولا مسؤولية شركة (ر.) لما يقع في الكهرباء المرتبطة بالعداد الشخصي للتجار، ومسؤوليتها تتوقف عند عدادها فما قبل، كما أن التسعيرة المفروضة على التجار لا تعني شركة (ر.) في شيء ولا مراقبة لها عليها ، هذا بالإضافة الى ان الدفع بكون الإخلال هو دفع عار من أي إثبات هو غير صحيح لان الطرف المستأنف أدلى بما يفيد ذلك من خلال المقارنة بين وصلي الأداء المدد مختلفة والتي تبين الفرق في التسعيرة وكذا الكمية المستهلكة، ورغم مطالبة المستأنف بإجراء بحث أو خبرة في الموضوع فإن المحكمة لم تستجب وأن المستأنف ورغم إدلائه بما يفيد بكون مجموعة من التجار لهم عداد مستقل ومرتبطة مباشرة بشركة (ر.) فإن المحكمة لم تعره أي اهتمام بالرغم من كون الأمر يتعلق بمجموعة كبيرة من التجار متضررة من سلوكات المستأنف عليه وهي رغم قلة عددها إلا أن كل التجار ينتظرون نتيجة هذه القضايا لطلب الحصول على عداد مستقل، لذا يبقى من حق المستأنف اللجوء من أجل إرجاع الأمور إلى نصابها وذلك بتمكين المستأنف من عداد مستقل لمحله التجاري ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليه بتمكين المستأنف بإذن إدخال العداد الكهرباء لمحله التجاري عدد 327 بالمركز التجاري (ا. ب.) الكائن بشارع الحسن الثاني شارع المغرب العربي تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في مبلغ 500.000 درهم يوميا وفي حالة رفض وامتناع المدعى عليه إعطاء هذا الإذن اعتبار هذا الحكم بمثابة أذن لشركة (ر.) بإدخال عداد مستقل للمحل رقم 327 بالعنوان أعلاه وبصفة احتياطية إجراء بحث في النازلة أو إجراء خبرة لاطلاع على الخروقات مع حفظ حق المستأنف في تقديم مطالبه على ضوئها وتأييد الحكم في الطلب المقابل وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب : نسخة حكم و وصلات الأداء الكهرباء للمقارنة.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب مع استئناف فرعي بواسطة نائبه بجلسة 07/09/2021 التي جاء فيها حول الجواب عن الاستئناف الأصلي عرض المستأنف عليهما من خلال مقاله أن التفسير الوارد للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود لا يفيد النازلة في شيء طالما أن الجهة المكترية تقوم بتنفيذ بنود العقد ، وأن المشكل يتمثل في إقدام المستأنف عليه على عدة إخلالات تتمثل حسب زعمه في الزيادة في الكمية المستهلكة من الكهرباء ورفع تسعيرة الكيلواط و قطع مادة الكهرباء عن المركز بصورة مفاجئة ، وأن هاته الإخلالات تخول له طلب عداد مستقل ملتصقا في الأخير الحكم له وفق ملتصقاته ولكن الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سليما ، وأن الأسباب التي ساقها المستأنف من خلال مقاله سبق أن أثارها خلال المرحلة الابتدائية وأن العقد الرابط بين الطرفين يخضع لمقتضيات المادة 230 من قانون الإلتزامات والعقود ، وأن الجهة المستأنفة إلتزمت باستعمال عداد شخصي مرتبط بشبكة المركز و التزم بإحترام باقي الإلتزامات الأخرى المفروضة بموجب العقد ، و بالتالي فإن المطالبة بإدخال عداد كهربائي خاص بالمحل التجاري غير مبني على أساس سليم ومخالف لما تم الاتفاق عليه من خلال العقد وأن المركز التجاري قائم بناء على هندسة كهربائية تمت وفق دراسة مدققة بموافقة ومراقبه شركة (ر.) ، وكذلك تماشيا مع الدراسة المنجزة من طرف مكتب الدراسات للكهربة وأن إدارة المركز تعمل جاهدة

للحفاظ على المركب التجاري في حالة جيدة، حتى لا يصاب بالضرر كباقي المركبات والقساريات وأنا ندلي للمجلس الموقر بصور للإحدى القساريات التي تعرضت للضرر بسبب تصرفات بعض التجار وأن مالك المحل يؤدي من ماله الخاص في حالات كثيرة ومنها التعاقد مع شركات مختصة في التنظيف و التعقيم بالإضافة إلى أدائه التأمين عن المركب التجاري الكائن بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط بأكمله عن طريق صاحبه محمد (ب.) من ماله الخاص، وذلك من خلال شركات مختصة في التأمين وأنا ندلي للمحكمة الموقرة بأصول شواهد التأمين لسنوات الممتدة من سنة 2017 إلى غاية سنة 2022 وان المركب التجاري مجهز بأجهزة للاطفاء الحرائق توجد بعين المكان وفي جميع اجنحة المركب التجاري ، وتتم مراقبته عن طريق الهيئة الوطنية لمهني الوقاية والسلامة من مخاطر الحريق والهلع وأن المستأنف عليه هومن يؤدي ذلك كل سنة وأن المركب التجاري يضم أكثر من 400 محل تجاري وأن جميع التجار مرتاحين لطريقة عمل إدارة وخصوصا أنه منذ أكثر من عشرين سنة ولا زالت في حالة جيدة ، عكس بعض القساريات التي تعرضت للإهمال بسبب بعض التجار أمثال المستأنفين وذلك لرفعهم لدعاوي كيدية يعد مطالبتهم بأداء واجبات الكراء بعد تماطلهم عن الأداء رغم أن معضهم لا تتجاوز قيمة كراء المحل ما بين 300 و 400 درهم شهريا وأن المستأنف عليه ومن خلال ما أشير إليه أعلاه يلتمس من المحكمة الموقرة بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تمتيع المستأنف عليه بما سيرد في إستئنافه الفرعي من ملتزمات مع تحميل المستأنفة الأصلية الصائر ، وحول الإستئناف الفرعي يتقدم المستأنف عليه باستئناف فرعي بخصوص طلبه المضاد المتعلق بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين والذي صرحت المحكمة الابتدائية بخصوصه بعدم قبول الطلب وأن العقد شريعة المتعاقدين ، وأن المستأنف عليه من حقه وبناء على الشرط الفاسخ المنصوص عليه في العقد المطالبة بإفراغ المستأنف عليه فرعيا من المحلات لتجاري رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط وأن المستأنف عليه فرعيا أدخل بالتزاماته التعاقدية ، وأن الهدف من ورائه تعريض المركب التجاري للخطر ومخالفة التصاميم الهندسية المصادق عليها من طرف الجهات المختصة وأن المستأنف عليه يكون محقا في مطالبة المحكمة بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص عدم قبول طلب العارض المضاد والرامي إلى فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبعد التصدي المصادقة على الإنذار الذي توصل به المستأنف عليه فرعيا ومن ثم القول والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين محمد (ب.) و إسماعيل (ف.) مع القول والحكم بإفراغها من المحل التجاري رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط منه أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليهما فرعيا الصائر ، ملتصقا حول الجواب عن الاستئناف الأصلي عدم القبول شكلا وموضوعا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تمتيع المستأنف عليه بما سيرد في إستئنافه الفرعي من ملتزمات مع تحميل المستأنفة الأصلية الصائر وحول الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا الحكم بإرتكازه على أساس قانوني سليم وإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص عدم قبول طلب العارض المضاد والرامي إلى فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبعد التصدي المصادقة على الإنذار الذي توصل به المستأنف عليه فرعيا ومن ثم القول والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين محمد (ب.) و إسماعيل (ف.) مع القول والحكم بإفراغه من المحل رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط منه أو يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر.

أرفقت ب :صورة للمركب التجاري (ح. ب. ا.) القريب من المواكب وأصل فواتير لسنة 2020.2021 وأصل شواهد التأمين لسنوات 2017 إلى 2022 و أصل شهادة تخص أجهزة الإطفاء مع أصل ترجمتها صادرة عن جهات مختصة.

و بناء على إداء المستأنف عليه بمذكرة تأكيدية بواسطة نائبه بجلسة 28/09/2021 التي جاء فيها أن الإدارة المكلفة بتسيير المركز التجاري الكائن بشارع المغرب العربي و الحسن الثاني والذي يتم تسييره بصورة موحدة عملت على اجراء مقارنة بين المبالغ التي تحصلها من التجار عن استهلاكاتهم للكهرباء والمبالغ التي تؤديها الإدارة الشركة (ر.) عن الفواتير المتعلقة بالاستهلاكات وأن المستأنف عليه يدلي للمحكمة بالحسابات المتعلقة بالكهرباء للمركز التجاري عن الشهور من يناير 2021 إلى غاية شهر يوليو 2021 وأنه بود تفصيلها كالاتي أن الإدارة أدت الشركة (ر.) خلال شهر يناير 2021 مبلغ 37084.14 درهم مقابل الفواتير التي توصل بها عن العدادات المتعلقة بالمركب التجاري ، في حين أن الإدارة توصلت من التجار عن الإستهلاكات المتعلقة بنفس الشهر وهو شهر يناير 2021 بمبلغ 36683.20 درهم لتكون الإدارة أدت مبلغ 401 درهم كفرق وذلك بهدف الحفاظ على المركب التجاري من الحرائق وعدم التغيير في التصميم الهندسي المسلم منذ البداية من الجهات المختصة بتاريخ 1997.09.11 من مصلحة رخص السكنى والتسليم وأن التسليم تم

بناء على رأي مجموعة من اللجان المكلفة والمطلعة على التصاميم وخصوصا أن المركب التجاري يضم بنايات تجارية وسكنية وإدارية وهذه اللجنة متكونة من: رأي رئيس مصلحة التصميم ورأي المهندس البلدي ورأي الطبيب رئيس مكتب الصحة ورأي مصلحة الإطفاء ورأي مندوبية البريد والمواصلات وأن المستأنف عليه بدلي للمحكمة بصورة من رخصة السكنى رقم 97.20 والتي يؤدى فيها لمحمد (ب.) بأن بسكن أو يكتري من أجل السكنى (المجمع السكنى والإدارى والتجاري) الواقعة بشارع الحسن الثاني الذي بنيت حسب الرخصة المشار إليها أعلاه وأن الإدارة دائما تؤدي الفرق وهذا ما يتم توضيحه على الشكل التالي خلال شهر فبراير 2021 أدت مبلغ 36770.88 درهم لشركة (ر.) وتحصلت من تجار على مبلغ 36252.60 درهم ليكون الفرق الذي تم أدائه هو مبلغ 519 درهم خلال شهر مارس 2021 أدت مبلغ 39378.52 درهم لشركة (ر.) وتحصلت من تجار على مبلغ 38889.40 درهم ليكون الفرق الذي تم أدائه هو مبلغ 490 درهم (رفقته ما يف) خلال شهر ابريل 2021 أدت مبلغ 37003, 14 درهم لشركة (ر.) وتحصلت من تجار على مبلغ 35450.80 درهم ليكون الفرق الذي تم أدائه هو مبلغ 1553 درهم وخلال شهر ماي 2021 أدت مبلغ 36770.88 درهم لشركة (ر.) وتحصلت من تجار على مبلغ 36252.60 درهم ليكون الفرق الذي تم أدائه هو مبلغ 519 درهم (رفقته ما يفين) خلال شهر يونيو 2021 أدت مبلغ 46124.41 درهم لشركة (ر.) وتحصلت من تجار على مبلغ 45908 درهم ليكون الفرق الذي تم أدائه هو مبلغ 217 درهم و خلال شهر يوليوز 2021 أدت مبلغ 44162.25 درهم لشركة (ر.) وتحصلت من تجار على مبلغ 43344.65 درهم ليكون الفرق الذي تم أدائه هو مبلغ 818 درهم وأن المستأنف عليه ومن خلال ما أشير إليه أعلاه ولكون الحكم الابتدائي راعي في تعليقه نظام المركز التجاري في توزيع الكهرباء عبر هندسة كهربائية محددة ووفق دراسات تقنية مقبولة من طرف المصلحة المكلفة بتوزيع الكهرباء فضلا عن التزام المكترين بصريح العقد باستعمال عداد خاص مرتبط بشبكة المركز ، ملتصقا حول الجواب عن الاستئناف الأصلي عدم القبول شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تمتيع المستأنف عليه بما سيرد في إستئنافه الفرعي من ملتصقات مع تحميل المستأنف الأصلي الصائر وحول الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بخصوص عدم قبول طلب المستأنف عليه المضاد والرامي إلى فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبعد التصدي المصادقة على الإنذار الذي توصل به المستأنف عليه فرعيا ومن تم القول والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين محمد (ب.) و إسماعيل (ف.) مع القول والحكم بإفراغه من المحل رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا.ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط م من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر.

أرقت ب :فواتير المتعلقة بالمعاملة مع شركة (ر.) من شهر يناير 2021 للغاية سهر يوليوز 2021 مفصلة حسب المبالغ المؤداة لشركة (ر.) والمبلغ الخلطة من التجار مع الفرق المؤدى من طرف صاحب المحل وصورة من رخصة تسليم السكنى .

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 26/10/2021 التي جاء فيها من حيث الجواب والاستئناف الفرعي فإن القول بان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا سليما وانه أجاب عن دفعات المستأنف هو دفع مردود للأسباب الآتية فإن جميع الخروقات التي يقوم بها المستأنف عليه ثابتة من خلال الوثائق التي تم الإدلاء بها خلال المرحلة الابتدائية وهي الزيادة في فاتورة الاستهلاك بدون موجب حق وقطع التيار الكهربائي بين الفينة والأخرى وما يتسببه هذا الانقطاع من أضرار للتجار و الزيادة في تسعيرة الكيلواط وفق رغباته وربط التيار الكهربائي بمواقع لا علاقة لها لمحل التجار لذا يكون من العدل والإنصاف إرجاع الأمور إلى نصابها وذلك على الأقل بإجراء بحث في النازلة او تعيين خبير موضوعي لانجاز المهمة والتأكد من مدى صحة ما يدعيه الطرفان، لاسيما وانه ليس هناك ما يضر في تمكين التجار من عداد مستقل وفق باقي التجار ، ومن حيث الاستئناف الفرعي فإن طلب المستأنف عليه بشأن إفراغ المستأنف لمجرد انه تقدم بدعوى المطالبة بعداد مستقل، فانه طلب يدعو الى السخرية والغرابة، لأنه لا يعقل أن يفرغ المكترى لمجرد انه مارس حقا دستوريا بالجوء الى القضاء سيما وانه لا يمس أي طرف بضرر وأن هذا الطلب تم الحكم بعدم قبوله عن صواب لكونه حسب التعليل الوارد بالحكم ان السبب المؤسس عليه الإنذار والدعوي غير قائم في نازلة الحال وسابق لأوانه لان المدعى عليه فرعيا إنما اقتصر في المطالبة القضائية بتخصيص عداد خاص بمحله التجاري، وحق التقاضي كما هو معلوم من الحقوق العامة التي تثبت للكافة، فلا يسأل من يلج القضاء تمسكا بحق يدعيه لنفسه يكون مخل بالتزاماته التعاقدية...الخ،لذا يبقى هذا الطلب من جديد عديم الأساس وماله التأييد ، أما من حيث المذكرة التأكيدية أدلى المستأنف عليه بمذكرة تأكيدية ضمنها مجموعة من الأرقام والوثائق ضنا منه أنها ستفيده في الحصول على مبنغاه فان المستأنف يؤكد العكس وذلك أن الأرقام التي أوردها والوثائق المدلى بها إنما تعني فقط ماتدره هذه العدادات

الشخصية من فوائد مالية تفوق بكثير ما هو مدون بفواتيرها التي ينجزها شخصيا بواسطة أعوانه، ولا حاجة للإدلاء بالمقارنة بين المبالغ المؤداة لشرطة (ر.) والمبالغ المستخلصة لان المعني بالأمر يعي جيدا ما يقوم بها من تجاوزات واخلالات يشتكي منها جميع التجار بما فيهم من لم يدخل في النزاع معه للمحكمة أو غيرها، لذا يبقى هذا التأكيد مجرد محاولة يائسة لإقناع الجميع بما يقوم به في نظرهم من مصالح ، ملتصقا رد دفع المستأنف عليه لعدم جديتها وتأييد الحكم بشأن الاستئناف الفرعي وتمتيع المستأنف بكل طلباته و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة مرفقة بواسطة نائبه بجلسة 02/11/2021 التي جاء فيها أنه أدلي للمحكمة بشهادة صادرة بتاريخ 2021.09.20 عن مقاوله (ك. س.) في شخص ممثلا القانوني تفيد مراقبة الشبكة الكهربائية باستمرار تماشيا مع التصميم الهندسي للمركب التجاري والسكني والإداري للمركز التجاري ، مع ملتصقا الرامي لضم الوثيقة للملف مع ترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك.

أرفقت ب : صورة من الشهادة وصورة من الترجمة .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 09/11/2021 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المُلّف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 23/11/2021

## التعليل

في الاستئناف الأصلي : حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف سوء التعليل ومجانبته للقانون فيما قضى به لما اعتمد مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع ، لكنه خلافا لما عابه الطاعن فان الحكم المطعون فيه قضى برفض طلب المدعية على أساس مقتضيات الفصل المذكور على اعتبار ان عقد الكراء الرابط بينها والمستأنف عليه المنصب على المحل التجاري المتواجد في قسارية (ا. ب.) بالرباط نص على ان المستأنفة قد قبلت كراء العين المذكورة والتي لها عداد منفصل باسم مالك المحل التجاري المستأنف عليه وأيضا يتعين عليها المشاركة في أداء مصاريف مشتركة تخص المركز التجاري المتواجد به المحل المكترى ومنه لا مجال معه لمطالبتها بإدخال عداد باسمها للمحل طالما انها قبلت التعاقد بشانه بوصفه المذكور كون العقد شريعة المتعاقدين طبقا لمقتضيات الفصل المذكور ويبقى دفع المستأنفة بكون مالك المحل يطالبها بأداء مبالغ لا تقابل استهلاكها الحقيقي ويضاعف مبلغ الفاتورة غير واقع في محله والذي يتعين عليها في حالة اثباته الرجوع على المستأنف عليه بالمبالغ التي دفعتها له دون وجه حق لا ان تتقدم بطلب ادخال عداد جديد في مخالفة لبنود العقد الرابط بينها والمستأنف عليه.

وحيث تبعا لما ذكر أعلاه يكون معه الحكم المستأنف قد علل قضاءه تعليلا سليما ، ولم يخالف القانون فيما قضى به، وينبغي تأييده، مع رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس قانوني، وتحميل الطاعنة الصائر اعتبارا للنتيجة التي آل إليها الطعن .

من حيث الاستئناف الفرعي: وحيث انه خلافا لما عابه الطاعن على الحكم الابتدائي مخالفته للصواب فيما قضى به بخصوص عدم قبول طلب العارض المضاد والرامي إلى فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبعد التصدي المصادقة على الإنذار الذي توصل به المستأنف عليه فرعيا ومن ثم القول والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين محمد (ب.) و إسماعيل (ف.) مع القول والحكم بإفراغهما من المحل التجاري رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرابط منه أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليهما فرعيا الصائر، على اعتبار ان تقدم المستأنف عليه بطلب ادخال عداد كهرباء جديد لا يشكل خرقا لبنود العقد طالما انه لم يقدم على تزويد المحل بعداد جديد دون ادن المستأنف فرعيا وانما تقدم بطلبه للمحكمة للادن له بذلك وهو ما لم تستجب له المحكمة مما يكون ما أسس عليه المستأنف فرعيا استئنافه غير واقع في محله ويبقى الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب ويتعين رد وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رفعه

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي.

في الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.