

**Force obligatoire du contrat de bail commercial : le preneur ne peut exiger l'installation d'un compteur électrique individuel non prévu au contrat (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67959	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5631
<b>Date de décision</b> 20211123	<b>N° de dossier</b> 2021/8232/3508	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Refus de modification du contrat, Pacta sunt servanda, Obligations du preneur, Force obligatoire du contrat, Confirmation du jugement, Compteur électrique, Clause relative aux charges, Bail commercial, Action en répétition de l'indû	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté la demande d'un preneur visant à obtenir l'installation d'un compteur électrique indépendant, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force obligatoire du contrat de bail. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que le preneur avait contractuellement accepté le mode de fourniture d'électricité existant. L'appelant soutenait que les surfacturations abusives du bailleur justifiaient une dérogation aux stipulations contractuelles. La cour écarte ce moyen en rappelant qu'au visa de l'article 230 du code des obligations et des contrats, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elle retient que le preneur, ayant accepté les clauses du bail relatives à la fourniture d'électricité par un compteur unique au nom du bailleur, ne peut exiger la modification de cette modalité contractuelle. La cour précise que le recours approprié contre d'éventuelles surfacturations ne consiste pas à demander l'installation d'un nouveau compteur en violation du contrat, mais à engager une action en répétition de l'indu contre le bailleur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيدة جمعة (م.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 05/05/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/02/2021 في الملف عدد 2984/8202/2020 و القاضي في منطوقه :في المقال الأصلي والإصلاحي :في الشكل : قبوله في الموضوع : برفضه مع تحميل رافعه المصاريف وفي المقال المقابل : بعدم قبوله مع تحميل رافعة المصاريف.

في الشكل :

حيث دفع نائب المستشار عليه ان استئناف المستانفة صادر عن غير دي صفة مما يتعين التصريح بعدم قبوله كون هذه الأخيرة قد صدر قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 475 بتاريخ 10-02-2021 ملف رقم 3303-8206-2020 قضى بافراغها من العين المكتراة ومن يقوم بادننها وهو القرار الذي تم تنفيذه بتاريخ 14-06-2021 ملف تنفيذ عدد 694-8512-2021 مما يكون العقد الرباط بينها والمستانف عليه قد تم فسخه ولا صفة لها في التقدم بهذا المقال.

وحيث لما كانت المستانفة تستمد صفتها للتقدم بهذا المقال من مركزها القانوني الناتج عن صفتها كمكترية عند صدور الحكم المطعون فيه والتي تبقى مصلحتها أيضا مرتبطة بما قضى به مما يبقى تقدمها بهذا الطعن ولو بعد افراغها من العين المكتراة صحيحا ومن دي صفة،وقد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه تقدم الطاعن بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباطو المؤدى عنه بتاريخ 27/10/2020 يعرض فيها 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 شركة (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 حذا 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 المدعى 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 مختلة شكليا. وفي الموضوع، أوضح أن المدعى يستغل المحل بالمركب 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

مصارييف تسيير المركز من أمن وحراسة وصيانة وإنارة واستهلاك الماء والكهرباء وممرات وتأمين ومراحيض مشتركة. كما أضاف أن المركز بتوفر على 4 مراكز للكهرباء تمد 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 للمكيفةات 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 والمتمثلة 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 " أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله 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 المدعي بجلسة 2021/01/18 والذي يلتزم من خلالها إصلاح مقاله وذلك بالحكم بإدخال عداد الكهرباء لمحله التجاري عدد 329 عوض 258. مضيفا انه خلافا لما يزعمه المدعى عليه فإنه لم يسجل ضده أي خرق لبنود العقد بل لازال حريصا على تنفيذ 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 المدعي 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 ومساحاتها كبيرة ولا علاقة لها بالقيسارية والتي تم منحها عدادات مستقلة لا تتعلق بالمحلات المتواجدة داخل القيسارية والتي تضم 404 محلا والتي من بينها محل المدعي. وأكد في الأخير ملتمساته السابقة. وأدلى بشهادة ونماذج عقود وصورة تتعلق بحسابات شركة (ر.) وصور.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي 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 و هو الحكم المستأنف .

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى وحرق 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 لمنشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا" وأن هذا التعليل جاء سينا 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 ناشيء في مقارنة بنود العقد، ذلك أن هذا التفسير للفصل 230 لا يفيد النازلة في شيء طالما أن الطرف المستأنفة تنفذ 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، اما وان الطرف المستأنف تضرر كثيرا من هذا العقد فان من مصلحته الطعن في هذا العقد أو تعديله وفق ما تقتضيه مصلحة الطرفين فالمشكل الأساسي في صيرورة تنفيذ العقد هو أقداما

لمستأنف عليه بعدة اخلال أتاهاها 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 او موجب و قطع مادة الكهرباء عن المركز بصورة مفاجئة وبدون إشعار مما يتسبب في تعطيل بعض المعدات كالكاميرات وبعض الأجهزة الإلكترونية بعد رجوع الكهرباء للمركز و ربط الكهرباء المخصص للممرات المتواجدة بالمركز بعداد المحلات التجارية مما يؤكد استغلال التجار في الكهرباء لمحلاتهم بإضافة استهلاك جديد لمحلهم وأن هذه الاخلالات هي التي تستوجب ضرورة طلب عداد مستقل مرتبط بالشبكة الكهربائية شركة (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 الاستهلاك 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 او 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 الشركة (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 المستأنفة بإجراء بحث او خبرة في الموضوع فان المحكمة لم تستجب وأن المستأنف ورغم إدلائه بما يفيد بكون مجموعة من التجار لهم عداد مستقل ومرتبطة مباشرة بشركة (ر.) فان 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 اجل إرجاع الأمور إلى نصابها وذلك بتمكين المستأنف من عداد مستقل لمحله التجاري ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليه بتمكين المستأنفة بإذن إدخال العداد الكهرباء لمحله التجاري عدد 327 بالمركز التجاري (ا. ب.) الكائن بشارع [العنوان] تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في مبلغ 500.000 درهم يوميا وفي حالة رفض وامتناع المدعى عليه إعطاء هذا الإذن اعتبار هذا الحكم بمثابة أن لشركة (ر.) بإدخال عداد مستقل للمحل رقم 327 بالعنوان أعلاه وبصفة احتياطية إجراء بحث في النازلة او إجراء خبرة لاطلاع على الخروقات مع حفظ حق المستأنف في تقديم مطالبه على ضوءها 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 من حيث الشكل بتاريخ 19-08-2021 &&

أرفقها بصورة لقرار استئنافي ومحضر افراغ وصورة لامر متعلق بمنح اجل استرحامي

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 09/11/2021 حضرها نائب المستشار عليها وتخلف نائب المستانفة الذي بلغ بنسخة مذكرة بكتابة ضبط هذه المحكمة وتخلفت المطلوب حضورها رغم التوصل، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 23/11/2021

#### التعليق

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف سوء التعليق ومجانته 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 الرباط بنها والمستأنف عليه المنصب على المحل التجاري المتواجد في قسارية (ا. ب.) بالرباط نص على ان المستانفة 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 المستانفة 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 .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل الطاعنة الصائر