

**Force obligatoire du contrat : Le preneur à bail commercial ayant accepté les modalités de fourniture d'électricité ne peut exiger l'installation d'un compteur individuel (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67963	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5635
<b>Date de décision</b> 20211123	<b>N° de dossier</b> 2021/8232/3512	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Obligations du preneur, Fourniture d'électricité, Force obligatoire du contrat, Droit d'ester en justice, Demande reconventionnelle en résiliation, Demande d'installation d'un compteur individuel, Confirmation du jugement, Compteur électrique, Clauses du contrat, Centre commercial, Bail commercial	
<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 indépendant, en dérogation des stipulations contractuelles prévoyant un raccordement au réseau privé du bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande principale du preneur et déclaré irrecevable la demande reconventionnelle en résiliation du bail formée par le bailleur. L'appelant principal soutenait que la facturation abusive du bailleur justifiait une modification des modalités de fourniture d'électricité, tandis que l'appelant incident invoquait la violation du contrat par le seul fait de cette demande judiciaire pour obtenir la résiliation. La cour retient que le contrat, qui constitue la loi des parties au visa de l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats, prévoyait expressément l'acceptation par le preneur du système de sous-comptage existant. Dès lors, elle juge que la contestation d'une surfacturation ne peut justifier une modification judiciaire du contrat, le preneur disposant de l'action en répétition de l'indu pour les sommes qu'il estimerait avoir versées sans cause. Concernant la demande de résiliation, la cour écarte toute violation contractuelle, considérant que l'exercice du droit d'agir en justice pour solliciter une autorisation ne constitue pas en soi une inexécution des obligations du preneur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions, les deux appels étant rejetés.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد يوسف (ح.) وحنان (و.) بمقال بواسطة دفاعهما مؤدى عنه بتاريخ 05/05/2021 ، كما تقم السيد محمد (ب.) باستئناف فرعي بجلسة 07/09/2021 ، يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/02/2021 في الملف عدد 2990/8202/2020 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 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 ريضال 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 يلتزم الحكم بتمكينه من إذن بإدخال عداد كهربائي لمحله التجاري بالمركز التجاري (أ. ب.) تحت طائلة غرامة تهديدية محددة في 500 درهم يوميا وفي حالة امتناعه اعتبار هذا الحكم بمثابة إذن لشركة ريضال 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 (أ. ب.) في حين أنه يلتزم بإدخال 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 المدعي 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 رياضات وكل محل مزود بقاطع دارة كهربائية. وبخصوص تسعيرة الكهرباء ، فذلك راجع الاستعمال المحلات للمكيفات الهوائية مما يؤدي إلى ارتفاع الكهرباء بشكل صاروخي. ومن حيث المقال المضاد، أوضح أن المدعى عليه الفرعي أحل 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 " 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 273 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 المدعي بنماذج الفواتير هو من أجل تضليل المحكمة وإيهامها أن تجارا داخل القيسارية مرتبطين بشركة رياضات في حين أن المحلات المرتبطة مباشرة مع شركة رياضات 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 المدعي. وأكد في الأخير ملتزماته السابقة. وأدلى بشهادة ونماذج عقود وصورة تتعلق بحسابات شركة رياضات 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 ملتزماته السابقة واحتياطي 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 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 المستأنفان ينفذ بنود العقد بدون انقطاع أو ممانعة ويحترمها بشكل جدي وواضح وأن المشكل في هذه النازلة هو ضرورة تنفيذ العقد بشكل سليم وبدون أضرار لأحد طرفي العقد، أما وان الطرف المستأنف تضرر كثيرا من هذا العقد

فان من مصلحة الطعن في هذا العقد او تعديله وفق ما تقتضيه مصلحة الطرفين فالمشكل الأساسي في صيرورة تنفيذ العقد هو أقدام المستأنف عليه بعدة اخلالات أهمها الزيادة في الكمية المستهلكة من الكهرباء حسب ما تم إثباته من خلال الوصولات المدلى بها والتي تختلف من شهر لآخر و رفع تسعيرة الكيلواط إلى تسعيرة تخالف تسعيرة شركة ريضال بدون أي سند او موجب و قطع مادة الكهرباء عن المركز بصورة مفاجئة وبدون إشعار مما يتسبب في تعطيل بعض المعدات الكاميرات وبعض الأجهزة الالكترونية بعد رجوع الكهرباء للمركز و ربط الكهرباء المخصص للممرات المتواجدة بالمركز بعداد المحلات التجارية مما يؤكد استغلال التجاري في الكهرباء معد لمحلاتهم بإضافة استهلاك جديد لمحلهم وأن هذه الاخلالات هي التي تستوجب ضرورة طلب عداد مستقل مرتبط بالشبكة الكهربائية الشركة ريضال مع العلم أن شركة ريضال 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 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 ريضال لما يقع في الكهرباء المرتبطة بالعداد الشخصي للتجار، ومسؤوليتها تتوقف عند عدادها فما قبل، كما أن التسعيرة المفروضة على التجار لا تعني شركة ريضال 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 او خبرة في الموضوع فان المحكمة لم تستجب وأن المستأنفان ورغم إدلائهما بما يفيد بكون مجموعة من التجار لهم عداد مستقل ومرتبطة مباشرة بشركة ريضال 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 المستأنفان اللجوء من اجل إرجاع الأمور إلى نصابها وذلك بتمكينهما 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 [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 أنن لشركة ريضال بإدخال عداد مستقل للمحل رقم 327 بالعنوان أعلاه وبصفة احتياطية إجراء بحث في النازلة او إجراء خبرة لاطلاع على الخروقات مع حفظ حق المستأنفان في تقديم مطالبهما 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 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 ريضال ، 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 للاحد بالقساريات 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 [العنوان] الرباط بأكمله عن طريق صاحبه السيد 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 ولازالت 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 معظمهم 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 المحل التجاري رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع [العنوان] الرباط وأن المستأنف عليه فرعيا أحل 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 السيد محمد (ب.) والسيد إسماعيل (ف.) مع القول والحكم بإفراغهما من المحل التجاري رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع [العنوان] الرباط منه أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليهما فرعيا الصائر ، ملتتما 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 السيد محمد (ب.) والسيد إسماعيل (ف.) مع القول والحكم بإفراغه من المحل رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع [العنوان] الرباط منه أو يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر.

أرفقت ب :صورة للمركب التجاري الحفيظ باب الأحد 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 [العنوان] والذي يتم تسييره بصورة موحدة عملت على اجراء مقارنة بين المبالغ التي تحصلها من التجار عن استهلاكاتهم للكهرباء والمبالغ التي تؤديها الإدارة الشركة ريضال عن الفواتير المتعلقة بالاستهلاكات وأن المستأنف عليه يدلي للمحكمة بالحسابات المتعلقة بالكهرباء للمركز التجاري عن الشهور من يناير 2021 إلى غاية شهر يوليوز 2021 وأنه بود تفصيلها كالاتي أن الإدارة أدت الشركة ريضال خلال شهر يناير 2021 بمبلغ 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 للسيد محمد (ب.) بأن يسكن أو يكتري من أجل السكنى (المجمع السكنى والإدارى والتجاري) الواقعة بشارع [العنوان] الذي بنيت حسب الرخصة المشار إليها أعلاه وأن الإدارة دائما تؤدي الفرق و هذا ما يتم توضيحه على الشكل التالي خلال شهر فبراير 2021 أدت مبلغ 36770.88 درهم لشركة رياضات 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 رياضات 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 رياضات 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 رياضات 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 رياضات وتحصلت من تجار على مبلغ 45908 درهم ليكون الفرق الذي تم أدائه هو مبلغ 217 درهم و خلال شهر يوليو 2021 أدت مبلغ 44162.25 درهم لشركة رياضات 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 السيد محمد (ب.) والسيد إسماعيل (ف.) مع القول والحكم بإفراغه من المحل رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا.ب.) الواقع بين شارع [العنوان] الرباط م من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر.

أرقت ب :فواتير المتعلقة بالمعاملة مع شركة رياضات من شهر يناير 2021 النغاية سهر يوليو 2021 مفصلة حسب المبالغ المؤداة لشركة رياضات والمبلغ الخلطة من التجار مع الفرق المؤدى من طرف صاحب المحل وصورة من رخصة تسليم السكنى .

و بناء على إدلاء المستأنفان بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 26/10/2021 التي جاء فيها من حيث الجواب والاستئناف الفرعيان 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 الأقلب إجراء بحث في النازلة أو 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 والدعوى 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 محل 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 ستفديه في الحصول على مبتغاه فان المستأنفانيؤكدان العكس وذلك أن الأرقام التي أوردهما 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 لشطرة رياضات والمبالغ المستخلصة لان المعنى بالأمر يعي جيدا ما يقوم بها من تجاوزات واخلالات يشتكي منها

جميع التجار بما فيهم من لم يدخل في النزاع مع المحكمة أو غيرها، لذا يبقى هذا التأكيد مجرد محاولة يائسة لإقناع الجميع بما يقوم به في نظرهم من مصالح ، ملتصقا رد دفوع المستأنف عليه لعدم جديتها وتأييد الحكم بشأن الاستئناف الفرعي وتمتيع المستأنفان بكل طلباتهما 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 ممثلها 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 الرباط بينها والمستأنف عليه المنصب على المحل التجاري المتواجد في قيسارية (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 طلما 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 الرباط 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 الرباط بين الطرفين وبعد التصدي المصادقة على الإنذار الذي توصل به المستأنف عليه فرعيا ومن ثم القول والحكم بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين السيد محمد (ب.) والسيد إسماعيل (ف.) مع القول والحكم بإفراغهما من المحل التجاري رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع [العنوان] الرباط 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 للاذن 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 .