Force obligatoire du contrat : le preneur ne peut exiger l’installation d’un compteur électrique indépendant en violation des clauses claires du bail commercial (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67956	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5627
Date de décision 20211123	**N° de dossier** 2021/8232/3367	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Effets de l'Obligation, Civil	**Mots clés** Résiliation du bail, Obligations du preneur, Fourniture d'électricité, Force obligatoire du contrat, Droit d'ester en justice, Demande d'installation d'un compteur indépendant, Compteur électrique, Clause contractuelle, Bail commercial, Absence de manquement contractuel
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le droit pour un preneur à bail commercial d'obtenir l'autorisation judiciaire d'installer un compteur électrique individuel en dépit d'une clause contractuelle prévoyant un système de facturation collectif géré par le 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 les surfacturations imputées au bailleur justifiaient une dérogation au contrat, tandis que l'appelant incident arguait que la seule demande d'installation d'un compteur distinct constituait une violation justifiant la résiliation. La cour d'appel de commerce retient que le preneur, en ayant contractuellement accepté le système de facturation existant, ne peut exiger une modification unilatérale du contrat, au visa de l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats. Elle précise que le recours approprié en cas de contestation des charges est une action en répétition de l'indu et non une demande d'équipement nouveau. Sur l'appel incident, la cour énonce que l'exercice du droit d'ester en justice ne saurait constituer une inexécution contractuelle justifiant la résiliation du bail. La cour d'appel de commerce rejette en conséquence les deux appels et confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (ز.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 05/05/2021 كما تقدم 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 صيغه 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 27/10/2020يعرض 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 الى 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 بجلسة2020/12/21 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 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 وتامين ومراحيض مشتركة. كما أضاف أن المركز بتوفر على 4 مراكز للكهرباء تمد المحلات بمادة الكهرباء عن طريق استعمال عداد شخصي مرتبط بشبكة المركز تحت اشراف شركة (ر.) 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 أخل 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 يلتمس الحكم بعدم قبول الدعوى شكل وبرفضها موضوعا. وفي المقال المضاد، فسخ العلاقة الكرائية الرابطة بينهما " او 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 بجلسة2021/01/18 والذي يلتمس من خلالها إصلاح مقاله وذلك بالحكم بإدخال عداد الكهرباء لمحله التجاري عدد 315 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 بجلسة2021/01/25جاء فيها أن المقال الإصلاحي لا يتضمن عناوين الأطراف وبالتالي يكون غير مستوف للشروط الشكلية المتطلبة 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 مقاولة 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 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 لمنشئيها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاهم 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 او 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 المستأنف ينفذ بنود العقد بدون انقطاع او مماطلة 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 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 والتيتختلف من شهر لأخر 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 الالكترونية بعد رجوع الكهرباء للمركز و ربط الكهرباء المخصص للممرات المتواجدة بالمركز بعداد المحلات التجارية مما يؤكد استغلال التجارفي الكهرباء معد لمحلاتهم بإضافة استهلاك جديد لمحلهم وأن هذه الاخلالات هي التي تستجوب 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 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 مخاتلة 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 ومرتبط به فقط ولا مسؤولية شركة (ر.) لما يقع في الكهرباء المرتبط 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 او خبرة في الموضوع فان المحكمة لم تستجب وأن المستأنف ورغم إدلائه بما يفيد بكون مجموعة من التجار لهم عداد مستقل ومرتبط 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 إلاأن كل التجار ينتظرون نتيجةهذه 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 ، ملتمسا قبول 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 مبلغ500.000 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 او 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 وصولات 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 شيئ 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 الكيلوواط وقطع مادة الكهرباء عن المركز بصورة مفاجئة ،وأن هاته الإخلالات تخول له طلب عداد مستقل ملتمسا في الأخير الحكم له وفق ملتمساته ولكن الحكم الإبتدائي جاء معللا تعليلا سليما ، وأن الأسباب التي ساقها المستأنف من خلال مقاله سبق أن أثارها خلال المرحلة الإبتدائية وأن العقد الرابط بين الطرفين يخضع لمقتضيات المادة 230 من قانون الإلتزامات والعقود ،وأن الجهة المستأنفة إلتزمت باستعمال عداد شخصي مرتبط بشبكة المركز والتزم بإحترام باقي الالتزامات 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 بناءا 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 وأننا ندلي للمجلس الموقر بصور للاحدى 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 بالإظافة إلى أدائه التأمين عن المركب التجاري الكائن بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط بأكمله عن طريق صاحبه السيد محمد (ب.) من ماله الخاص، وذلك من خلال شركات مختصة في التأمين وأننا 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 هو من 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 معضمهم لا تتجاوز قيمة كراء المحل مابين 300 و 400درهم شهريا وأن المستأنف عليه ومن خلال ما أشير إليه أعلاه يلتمس من المحكمة الموقرة بتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به مع تمتيع المستأنف عليه بما سيرد في إستئنافه الفرعي من ملتمسات 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 الإبتدائية بخصوصه بعدم قبول الطلب وأن العقد شريعة المتعاقدين ، وأن المستأنف عليه من حقه وبناءا على الشرط الفاسخ المنصوص عليه في العقد المطالبة بإفراغ المستأنف عليه فرعيا من المحلالتجاري رقم 370 الكائن بالطابق السفلي للمركز التجاري (أ. ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط وأن المستأنف عليه فرعيا أخل بإلتزاماته 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 الإبتدائي 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 (أ. ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط منه أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليهما فرعيا الصائر ، ملتمسا حول الجواب عن الاستئناف الأصلي عدم القبول شكلا وموضوعا تأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به مع تمتيع المستأنف عليه بما سيرد في إستئنافه الفرعي من ملتمسات مع تحميل المستأنفة الأصلية الصائر وحول الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا الحكم بإرتكازه على أساس قانوني سليم وإلغاء الحكم الإبتدائي 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 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 (أ. 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 الحفيظ باب الأحد القريب من المواكب وأصل فواتير لسنة2021.2020 وأصل شواهد التأمين لسنوات 2017 إلى 2022 و أصل شهادة تخص أجهزة الإطفاء مع أصل ترجمتها صادرة عن جهات مختصة.

و بناء على إدلاء 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 تتحصلها من التجار عن استهلاكاتهم للكهرباء والمبالغ التي تؤديها الإدارة شركة (ر.) 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 كالأتي أن الإدارة أدت شركة (ر.) خلال شهر يناير 2021 مبلغ37084.14درهم 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 بمبلغ36683.20درهم 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 1997.09.11من مصلحة رخص السكنى والتسليم وأن التسليم تم بناءا 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 مصلة

الإطفاء ورأي مندوبية البريد والمواصلات وأن المستأنف عليه بدلي للمحكمة بصورة من رخصة السكنى رقم97.20 والتي يؤذن فيها للسيد محمد (ب.) بأن بسكن أو يكتري من أجل السكني (المجمع السكني والإداري والتجاري) الواقعة بشارع الحسن الثاني 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 مبلغ36770.88درهم لشركة (ر.) وتحصلت من تجار على مبلغ 36252.60درهم ليكون الفرق الذي تم أداؤه هو مبلغ 519 درهم خلال شهر مارس 2021 أدت مبلغ39378.52 درهم لشركة (ر.) وتحصل من تجار على مبلغ 38889.40درهم ليكون الفرق الذي تم أداؤه هو مبلغ 490درهم (رفقته ما يف) خلال شهر ابريل 2021 أدت مبلغ 37003, 14 درهم لشركة (ر.) وتحصل من تجار على مبلغ 35450.80درهم ليكون الفرق الذي تم أداؤه هو مبلغ 1553 درهم وخلال شهر ماي 2021 أدت مبلغ36770.88درهم لشركة (ر.) وتحصل من تجار على مبلغ 36252.60درهم ليكون الفرق الذي تم أداؤه هو مبلغ 519درهم (رفقته ما يفين) خلال شهر يونيو 2021 أدت مبلغ46124.41درهم لشركة (ر.) وتحصل من تجار على مبلغ 45908رهم ليكون الفرق الذي تم أداؤه هو مبلغ 217درهم و خلال شهر يوليوز 2021 أدت مبلغ44162.25درهم لشركة (ر.) وتحصل من تجار على مبلغ 43344.65درهم ليكون الفرق الذي تم أداؤه هو مبلغ 818 درهم وأن المستأنف عليه ومن خلال ما أشير إليه أعلاه ولكون الحكم الإبتدائي راعي في تعليله 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 ، ملتمسا حول الجواب عن الاستئناف الأصلي عدم القبول شكلا وموضوعا تأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به مع تمتيع المستأنف عليه بما سيرد في إستئنافه الفرعي من ملتمسات مع تحميل المستأنف الأصلي الصائر وحول الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الإبتدائي 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 (أ. ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط م من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر.

أرفقت ب :فواتير المتعلقة بالمعاملة مع شركة (ر.) من شهر يناير 2021 النغاية سهر يوليوز 2021 مفصلة حسب المبالغ المؤداة لشركة (ر.) والمبلغ الخلطة من التجار مع الفرق المؤدي 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 دفوعات 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 الفرعى فإن طلب المستأنف عليه بشان إفراغ المستأنف لمجرد انه تقدم بدعوى المطالبة بعداد مستقل، فانه طلب يدعو الى السخرية والغرابة، لأنه لا يعقل أن يفرغ المكتري لمجرد انه مارس حقا دستوريا باللجوء 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 مبتغاه 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 ، ملتمسا رد دفوع المستأنف عليه لعدم جديتها وتأييد الحكم بشان 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 بتاريخ2021.09.20عن مقاولة (ك. س.) في شخص ممثلها القانوني تفيد مراقبة الشبكة الكهربائية بإستمرار تماشيا مع التصميم الهندسي للمركب التجاري والسكني والإداري للمركز التجاري ، مع ملتمسنا الرامي لضم الوثيقة للملف مع ترتيب كافة الأثار 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 وجَعْلُ الملَّفِ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 23/11/2021

التعليل

في الاستئناف الأصلي : حيث عاب الطاعن على الحكم المستانف 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 المكور على اعتبار ان عقد الكراء الرباط بنها والمستانف عليه المنصب على المحل التجاري المتواجد في قسارية (ا. ب.) بالرباط نص على ان المستانفة قد قبلت كراء العين المكورة والتي لها عداد منفصل باسم مالك المحل التجاري المستانف 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 المكور كون العقد شريعة المتعاقدين طبقا لمقتضيات الفصل المكور ويبقى دفع المستانفة بكون مالك المحل يطالبها بأداء مبالغ لا تقابل استهلاكها الحقيقي ويضاعف مبلغ الفاتورة غير واقع في محله والدي يتعين عليها في حالة اثباته الرجوع على المستانف عليه بالمبالغ التي دفعتها له دون وجه حق لا ان تتقدم بطلب ادخال عداد جديد في مخالفة لبنود العقد الرابط بينها والمستانف 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 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 (أ. ب.) الواقع بين شارع المغرب العربي والحسن الثاني الرباط منه أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميل المستأنف عليهما فرعيا الصائر، على اعتبار ان تقدم المستانف عليه بطلب ادخال عداد كهرباء جديد لا يشكل خرقا لبنود العقد طالما انه لم يقدم على تزويد المحل بعداد جديد دون ادن المستانف فرعيا وانما تقدم بطلبه للمحكمة للادن له بدلك وهو ما لم تستجب له المحكمة مما يكون ما أسس عليه المستانف فرعيا استئنافه غير واقع في محله ويبقى الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب ويتعين رد وتاييد الحكم المستانف 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 وتاييد الحكم المستانف مع تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.