

L'autorisation d'installer les compteurs d'eau et d'électricité incombe au bailleur, propriétaire des murs, et non au cédant du droit au bail (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53143	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 360/3
Date de décision 20151104	N° de dossier 2015/3/3/686	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Rejet, Refus du bailleur, Pourvoi en cassation, Obligations du bailleur, Moyen nouveau, Jouissance paisible, Irrecevabilité, Compteurs d'eau et d'électricité, Cession de droit au bail, Bail commercial, Autorisation du propriétaire, Astreinte	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que l'autorisation d'installer les compteurs d'eau et d'électricité dans un local à usage commercial, nécessaire à la jouissance paisible des lieux loués, incombe au bailleur en sa qualité de propriétaire des murs. En conséquence, elle écarte à juste titre le moyen du bailleur prétendant que cette obligation pèserait sur le précédent locataire ayant cédé son droit au bail au preneur actuel. Sont par ailleurs irrecevables les moyens soulevés pour la première fois devant la Cour de cassation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقاً للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعية وفاء (ب.) تقدمت بمقال عرضت فيه أنها تكتري من المدعى عليه محمد (ب.) المحل التجاري الكائن ب(...) . وأنها قامت بتاريخ 07-06-1979 بتفويت حق الكراء التجاري الى السيدة مينة (ب.)، التي قامت

بدورها بتقويته لها بتاريخ 06-06-2008 ... وان عقد الكراء الرابط بين البائعة مينة (ب.) والمكري محمد (ب.) المؤرخ في 14-06-1979 ينص على أن هذا الأخير يوافق على تفويت المكترية المحل للغير، إلا انه حينما أخبر بالتفويت من طرف المكترية ارتأى توجيه إنذار توصلت به في 07-10-2008 ادعى فيه ان التفويت باطل وابلغها في نفس الإنذار أنه يرغب في ممارسة حق الشفعة وأمهلا مدة 15 يوما لتقديم الوثائق و تعيين مكتب احد الموثقين وإخباره بالموعد الذي سيحدده لإبرام عقد التفويت لديه، وانها أجابت عن هذا العرض بواسطة إنذار مضاد توصل به المكري بتاريخ 15-10-2008 تدعوه فيه الى ممارسة حق الشفعة عن طريق الوساطة التجارية و ليس وفق الطريقة التي حددها من تلقاء نفسه، إلا انه لم يتخذ أي إجراء قانوني ... كما أن المكري استمر بعد ذلك في تسليم وصولات الكراء بواسطة بواب العمارة تحمل اسم المكترية السابقة ورفض الإقرار بكونها قد حلت محلها بصفة نهائية بعد أن سقط عنه حق الشفعة كما انه منعها من التزويد بالماء و الكهرباء بصفة تعسفية ، ولأجل ذلك التمسست الحكم بالقول بان الحكم الذي سيصدر سيكون بمثابة عقد جديد بينها وبين المدعى عليهم محمد (ب.) ومن معه و وفق الشروط المنصوص عليها في العقد تنفيذا لعقد الكراء المؤرخ في 14-06-1979 بينهم وبين محددة في مبلغ 500,00 درهم والأمر بتمكينها من التزويد بالماء و الكهرباء لدى شركة (ر.) تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير . وبعد الجواب قضت المحكمة بالماء و الكهرباء و الحكم على المدعى عليهم بتمكين المدعية من الإذن بالتزود بمادتي الماء و الكهرباء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، بحكم استأنفه المحكوم عليهم فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

- في شأن الوسيلة الأولى:

المتخذة من انعدام صفة المطلوبة طبقا للفصل 1 من ق م م ، بدعوى أن مشكل عداد الماء و الكهرباء ظهر بعد بيع وفاء (ب.) المحل للسيدة زهرة (ب.) وهذا يعني أن العداد كان موجودا إلا أن انتقاله من السيدة وفاء (ب.) للسيدة زهرة (ب.) تولد عنه مشكل يتمثل في العلاقة بين هذه الأخيرة وشركة الماء و الكهرباء. وأن السيدة وفاء (ب.) وبعد بيعها المحل لم تبق لها صفة التقاضي في مواجهة العارض لانتهاء العلاقة الكرائية بينهما وانتقالها إلى الغير. وبالرجوع لوقائع النازلة في الحكم المطعون فيه الصفحة الثانية تحت عنوان وفي الموضوع سيلاحظ ان هذا الحكم قد بت في حيثياته " ان العقد الرابط بين السيد (ب.) و السيدة وفاء (ب.) قد انتهى بتاريخ 07-06-1979 ومع ذلك قبلت محكمة الدرجة الأولى والثانية بالسيدة وفاء (ب.) المدعية تطالب بالإذن بإدخال عداد الماء و الكهرباء و هي التي لم تعد لها أية صفة في ذلك.

لكن حيث ان ما ورد بالوسيلة لم يسبق للطالبيين أن تمسكوا به أمام محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه مما يعد إثارة جديدة لا تقبل لأول مرة أمام محكمة النقض فهي غير مقبولة.

- في شأن الوسيلة الثانية:

حيث ينعى الطالبون على القرار خرق الفصل 202 وما يليه من ق ل ع : بدعوى ان المطلوبة قد أحوالت الحق على السيدة زهرة (ب.) وان الذي أحوال الحق هو من يضمن حق التصرف للمحال عليه وليس العارض الذي ليست له أي علاقة في إحالة هذا الحق. وأن الفصل رغم أنها صاحبة صفة الأمر الذي يلقي بضلال الشك عن أهداف هذه الدعوى التي لم تكن منحصرة في الإذن بإدخال الماء والكهرباء نظرا للخلافات التي نسجتها السيدة وفاء (ب.) ضد العارض و الهادفة الى ابتزازه . بعد توصل منها أخيرا عن طريق محاميها بإنذار تدعوه الى الصلح مقابل مبلغ مالي رغم انها لم تعد لها اي صفة. وان محكمة النقض ستقضي بالنقض لخرق القانون.

لكن ، حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت الدفع بكون بائعة الأصل التجاري هي الملزمة بتمكين المشتري من الإذن بإدخال عداوي الماء والكهرباء بتعليل جاء فيه : {و حيث بخصوص ما تمسك به المستأنفون مفركون بائعة الأصل التجاري هي الملزمة بتمكين المشتري (المستأنف عليها) من الآلي الضبط دفعا مركورا و ذلك ان الترخيص المذكور يصدر من مالك الجدران أو من يمثله وبالتالي فان البائعة وكاف لإقامة القرار ، ويساير وثائق الملف و ليس فيه أي خرق للقانون ، و الوسيلة بذلك على غير أساس.

- في شأن الوسيلة الثالثة:

حيث ينعى الطالبون على القرار سوء التعليل بدعوى أن المطلوب ضدها لم تثبت وحتى لو كانت لها الصفة أن الأمر يتعلق بإدخال عداد الماء والكهرباء نظرا لأنها كانت تتوفر على عداد اشتغلت به سنوات. والدليل على ذلك أن الإنذار الذي توصل به العارض من دفاع هذه الأخيرة يطلب فيه تخصيص مكان بالعمارة لشركة (ر.) ليتسنى وضع عداد لها كما أنه يعترف بانها حائزة للإذن بإدخال الماء و الكهرباء حيث يقول " بتخصيص مكان لها في الموزع الجماعي ... و ذلك تكميلا للإذن بالتزويد بالماء و الكهرباء الذي سلمتموه لها "؛ فهناك اعتراف بحصولها على الإذن بالتزويد بالماء و الكهرباء و مع ذلك تقدمت بطلب هذا الإذن لتشفعه بغرامة تهديدية قصد ابتزاز العارض ... ثم أن الإذن الذي تتحدث عنه المطلوب ضدها هو بين يدها من زمان ومع ذلك تقدمت بالدعوى الكيدية الرامية الى تصفية الغرامة التهديدية. و محكمة النقض ستقضي بنقض القرار المطعون فيه لسوء التعليل الذي يساوي خرق القانون.

لكن، حيث فضلا على ان ما ورد بالوسيلة لم تسبق إثارته أمام محكمة الموضوع ، فإن الطالبين لم يبرزوا أين يتجلى سوء التعليل مما كانت معه الوسيلة غير مقبولة.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبين المصاريف.