

**Le bailleur d'un local commercial
n'est pas tenu d'assurer la
fourniture d'électricité lorsque le
contrat de bail met expressément
le raccordement et la
consommation à la charge du
preneur (CA. com. Casablanca
2025)**

Identification			
Ref 65334	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5149
Date de décision 20251020	N° de dossier 2025/8225/3892	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Raccordement au réseau électrique, Obligations du bailleur, Jouissance paisible du preneur, Interprétation du contrat, Fourniture d'électricité, Confirmation de l'ordonnance de référé, Clause du contrat de bail, Charges locatives, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté la demande d'un preneur visant à contraindre son bailleur à rétablir la fourniture d'électricité dans un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'interprétation des obligations contractuelles des parties. Le tribunal de commerce avait débouté le preneur de sa demande. Devant la cour, l'appelant soutenait que le bailleur manquait à son obligation de garantir une jouissance paisible en le privant d'électricité. La cour écarte ce moyen en relevant que le contrat de bail stipulait expressément que l'abonnement à l'eau et à l'électricité devait être souscrit au nom et aux frais exclusifs du preneur. Elle retient dès lors qu'aucune obligation contractuelle n'imposait au bailleur de pourvoir à l'équipement du local ou de garantir sa connexion au réseau. En l'absence de preuve d'une coupure imputable au bailleur, l'ordonnance entreprise est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعنون بواسطة نائبيهم بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 16/07/2025 يستأنفون بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/12/2024 تحت عدد 7535 ملف عدد 6302/8101/2024 الذي قضى برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والأمر المطعون فيه أن المدعين تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرضون خلاله أن مورثهم يكتري من السيد عبد الرحمان (هـ) المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدر البيضاء بسومة كرائية قدرها 3000 درهم شهريا بعد الزيادات وأن عقد الكراء ينص على أن المحل مزود بمادتي الماء والكهرباء إلا أن المدعى عليه عمل على قطع التيار الكهربائي عن المحل التجاري دون سند قانوني وأن العقد يقوم مقام القانون بالنسبة لطرفيه حسب مقتضيات الفصل 230 من ظ ل ع فإن المدعى عليه قد خالف الاتفاق والقانون وأن فعله يعرضه للمسألة والتعويض لأجله فهم يلتزمون إصدار الحكم على المدعى عليه السيد عبد الرحمان (هـ) بإعادة تزويد المحل التجاري أعلاه بمادة التيار الكهربائي تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وتحميل المدعى عليه الصائر.

وأرفق مقاله ب:- نسخة من عقد الكراء.

وبناء على جواب المدعى عليه المدلى به من طرف نائبه الأستاذ عبد العزيز (ح.) والذي يلتمس فيها التصريح برفض الطلب لعدم جديته وارتكازه على أساس

وأرفق المقال ب : الاشهاد وصورة فوتوغرافية للسلك الممدد من المحل المجاور - توصيل أداء واجبات استهلاك الكهرباء في اسم مورث المدعين.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعنون مستندون على أنه بخصوص فساد التعليل الموازي لانعدامه فإن السيد رئيس المحكمة الابتدائية ارتكز في إصدار الأمر الاستعجالي ذلك أن العداد في اسم المستأنف عليه وأن تعليله بخصوص أن عقد الكراء المدلى به يفيد أن المكازة سيكون فيها الماء والكهرباء على نفقة المكثري الخاصة " هو تعليل يشير إلى القراءة المادية لمضمون العقد دون القراءة الواقعية على اعتبار أن عقد الكراء تم إبرامه بتاريخ 15 مارس 1982 استعمال المحل المكثري طيلة السنوات الماضية دون مادة الكهرباء خاصة وأن المحل يستعمل في بيع المواد الغذائية وأن الطاعن لا يمانع البتة في أن يؤدي واجبات استغلاله مادة الكهرباء بالمحل المكثري كما هو منصوص عليه بالعقد وأن ما يبين سوء نية المستأنف عليه هو تقدمه بدعوى الاداء والافراغ في مواجهة الطاعنين رغم توصله بواجبات الكراء تم الفصل في الدعوى برفض الطلب ثم تقدم بدعوى ثانية في الموضوع اساسها تغيير النشاط التجاري تم الفصل فيها بحكم قضى برفض الطلب ثم توصل مؤخرا الطاعنون برسالة إنذارية من أجل افراغ المحل للاستعمال الشخصي مما لا يجعل شكا في أن المستأنف عليه يحاول التضيق على الطاعنين أثناء استعمال المحل التجاري ودفعهم الى اخلائه وأن الالتزامات المفروضة على المستأنف عليه باعتباره المكثري هو حرصه على انتفاع المكثري - الطاعنون -

بالشيء المكترى حسب مقتضيات الفصل 643 من ظ ل ع ، ملتزمون قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بالحكم بإلغاء الأمر المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد بإعادة المستأنف عليه تزويد المحل التجاري بمادة الكهرباء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الأمر المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 22/09/2025 عرض فيها أن الطرف المستأنف لم يكن أميناً في سرد وقائع هذه الخصومة كما هي، ذلك أنه توخى من دعواه هاته إعادة تزويد المحل الذي يكتريه من الطاعن بمادتي الماء والكهرباء، وكأن المحل كان يتوفر على هاتين المادتين من ذي قبل وإن الطاعن هو من عمد الى قطعهما عليه، والحال أن المحل المكتري اول الأمر كما بتاريخ 15/3/1982 و هو عبارة عن " مكازة" لتخزين السلع وليست مفتوحة أمام الزبناء، وإن العقد السالف الذكر تضمن ان المكازة سيكون فيها الماء والكهرباء باسم المكتري وعلى نفقته الخاصة أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين المؤرخ في 15/3/1982 لم يتضمن أي بند يلزم المكري بتجهيز المحل بالكهرباء أو تحمل تكاليف ربطه بالشبكة العمومية وأن الفصل 638 من ق.ل.ع يشير الى أن التزام المكري يقتصر على تسليم المحل في حالة صالحة للاستعمال المتفق عليه ولا يمتد الى اضافة تجهيزات لم يشملها الاتفاق وواستعمال المكتري للمحل طيلة 40 سنة دون اعتراض يشكل قبولاً ضمنياً لشروط العقد، كما أن (الفصل (230 و 231) اللذان ينصان على أن العقد شريعة المتعاقدين ولا يجوز تعديله أو إلغاؤه إلا برضاها المتبادل والفصل 3 من قانون 16-49 يبين أن التزامات المكري تقتصر على تمكين المكتري من الانتفاع بالمحل وصيانته في حدود ما هو ضروري للاستعمال المتفق عليه ولا يلزم المكري بتوفير خدمات إضافية الكهرباء إلا إذا نص العقد على ذلك أن أي طلب جديد لتزويد المحل بالكهرباء هو من اختصاص المكتري مع المكتب الوطني للكهرباء والماء وأن مصاريف الربط والتجهيز تبقى على عاتقه وأن الحكم المطعون فيه كان سليم المبنى والتعليل حين اعتبر أن الموافقة على الطلب تقتضي ثبوت أن العداد في اسم الطاعن وأن هذا الأخير هو من تدخل بفعله لقطع تزويد المحل بالكهرباء، وأنه على ضوء ذلك، وفي ضوء عدم ثبوت وضعية عداد الكهرباء واسم المنخرط ، وفي ضوء عدم ثبوت تدخل المدعى عليه (الطاعن) لتعليق التزويد، فإن الطلب يبقى غير مبرر يتعين التصريح برفضه وبالاطلاع على عقد الكراء، يتبين بأنه لا يشير صراحة الى استفادة المكتري من مادة الكهرباء وأن إثارة النزاع حول ما إذا كان من حقه المطالبة بالتزويد به أم لا فهذا يدخل في مناقشة جوهرية تتعلق بتفسير بنود العقد وتحديد حقوق والتزامات الطرفين، والبحث في الالتزامات الجوهرية للأطراف كالزيادة في السومة الكرائية وما الى ذلك، وهو ما يشكل مساساً بأصل الحق، الذي يخرج عن نطاق قضاء الاستعجال لأن هذا الأخير لا يملك سوى اتخاذ إجراءات وقتية أو تحفظية دون يتعرض للجوهر أو يبيت في الحقوق المتنازع حولها، مما يتعين معه التصريح بعدم الاختصاص ، ملتصقا اسناد النظر شكلا وموضوعا أساسا التصريح برفض الطلب واحتياطيا التصريح بعد الاختصاص.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفين بجلسة 29/09/2025 عرض فيها أنه جاء في جواب المستأنف عليه أنه لا يوجد ما يبرر أن العداد في اسمه، لذلك يدلي الطاعنون للمحكمة بفاتورة عداد المحل في اسم المستأنف عليه وأن القول بكون عقد الكراء ابرم سنة 1982 ، فكيف يمكن استعمال المحل طيلة المدة الماضية إلى الآن دون مادة الكهرباء هو دفع مجاني لا علاقة له بالواقع على اعتبار أن الطاعنين استفادوا من التيار الكهربائي إلى غاية سنة 2022 بعد المضايقات المتواصلة من طرف المستأنف عليه لإفراغهم من المحل وما يؤكد ذلك الإنذارات والدعاوى التي يقيمها في محاولة يائسة منه لإخلائهم من المحل التجاري والتي تم الحكم فيها جميعها برفض الطلب وفقاً لها تثبتته من الأحكام الصادرة في هذا الإطار وأن ما دفع به المستأنف عليه بكون المحل مجرد مخزن للبضائع فهو قول لا أساس له من حيث الواقع أو القانون، على اعتبار أنه قدم للمحكمة في الدعوى التي أقامها بنفسه من أجل الإفراغ لتغيير النشاط والتي أرفقها بمحضر معاينة مجردة بطلب من دفاعه والتي تبين أن المحل تمارس فيه بيع المواد الغذائية وأن الدفع بأن العقد يلزم المكتري بتجهيز المحل بالكهرباء هو فعل مستحيل على اعتبار أن الطاعنين طلبوا من الشركة المكلفة بتجهيز الماء والكهرباء إلا أنها رفضت طلبهم بعله أن العداد المخصص للمحل موجود فعلاً وأنه في اسم المستأنف عليه وأنه لا يمكن تجهيز المحل بأكثر من عداد وهو ما تؤكد الفاتورة المدلى بها. وأن دفع المستأنف أن طلب تزويد المحل بالكهرباء هو من اختصاص المكتب الوطني للماء والكهرباء هو دفع مردود على اعتبار أن المحل مزود فعلاً بالماء والكهرباء كما سبق بيانه إلا أن المستأنف عليه هو من قطع التيار الكهربائي عن

المحل المكترى من قبل الطاعنين في محاولة يائسة منه لإفراغهم من المحل إضافة إلى مجموعة من المضايقات اليومية وأن ما يؤكد سوء نية المستأنف عليه ورغبته في إفراغ الطاعنين الدعاوى المتكررة التي يقيمها في مواجهتهم أو مطالبتهم بسومة كرائية خيالية للمحل إذا أرادوا الاستمرار في استعماله ورد التيار الكهربائي إليه ، ملتزمون رد جميع دفع المستأنف عليه لانعدام أساسها القانوني أو الواقعي والحكم وفق ملتسماتهم المسطرة بمقالهم الاستئنافي.

وبناء على المذكرة الجوابية مع اسناد النظر المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 13/10/2025 عرض فيها أن السيد محمد (أسر.) كان أكرى للسيد عبد الله (أسو.) ابن عم مورث المستأنفين المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] البيضاء لمدة 40 سنة تقريبا، وبما أن هذا المحل به عداد وحيد للكهرباء فقد كان يستغله في نفس الوقت بالمحل المعتمر من طرف المستأنف العائد ملكيته له، إذ كان يمدّه بسلك كهربائي طيلة هذه المدة ضمن وثائق الملف صورة فوتوغرافية تفيد ذلك، بل الأكثر من ذلك فإن المكتري الأصلي - مورث المستأنفين السيد احمد (أسو.) - سبق وأن كان له اشتراك لدى شركة لديك وله عداد كهرباء خاص باسمه وفق ما هو مبين من توصيل أداء واجبات الكهرباء بالملف، وبعد أن أفرغ المحل المجاور لمحل الطاعن الذي يستغله أحد أبناء عمومته السيد عبد الله (أسو.)، عمد الى فسخ عقد الاشتراك (ضمن وثائق الملف وصل أداء واجبات استهلاك الكهرباء في اسم مورث المستأنفين السيد أحمد (أسو.)) وعلى هذا الأساس، يتبين أن عقد الكراء لا يشير الى كون المحل كان مزودا بعداد الكهرباء وأن مورث المستأنفين كان قيد حياته يمد كهربائيا من المحل التجاري المجاور لمحل الطاعن حسب الإشهاد الصادر عن مالك العقار السيد محمد (أسر.) الذي يفيد أن المكتري سلكا السيد عبد الله (أسو.) قبل إفراغه المحل عن طريق قسم التنفيذ بالمحكمة، كان يمرر كهربائيا لمحل الطاعن الذي كان عبارة عن مكازة وأنه بعد الإفراغ أعاد فتح المكازة و طالب الطاعن بعداد الكهرباء، و الحال أنه لم يكن يستفيد منه من ذي قبل ، ملتسما الحكم له وفق مذكرته الجوابية.

أرفقت ب: صورة لمحضر إفراغ وصورة من إشهاد مصحح الإمضاء .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 03/10/2025 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 20/10/2025 .

حيث تمسك الطاعنون بالأسباب المفصلة في مقالهم الإستئنافي .

و حيث أن الثابت خلافا تمسك به الطاعنون و بالإطلاع على ظاهر الوثائق و خاصة عقد الكراء يتبين أن الطرفان قد اتفقا على أن المكازة سيكون فيها الماء و الكهرباء على اسم المكتري و على نفقته الخاصة تقع نفقة الإستهلاك و بالتالي فالعقد بين الطرفين لم يرد ضمن بنوده ما يفيد التزام المكري بتجهيز المحل بالكهرباء أو يتحملة تكاليف ربطه بالشبكة العمومية و بالتالي فإن الطاعن يعتبر هو الملزم قانونا بموجب العقد بالتعاقد باسمه مع الجهة المختصة قصد التزويد بالماء و الكهرباء في محله و أن مصاريف الربط و التجهيز تبقى على عاتقه .

و حيث أنه و فضلا على ذلك و في غياب ما يثبت أن المستأنف عليه قد سبق له أن منح مورث المستأنفين حق الربط بالتيار الكهربائي أو أنه قام بقطعه على المحل يبقى الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به الأمر الذي يتعين معه التصريح برد الإستئناف و تأييد الأمر المستأنف .

و حيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الإستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر .