

**Le bailleur ne manque pas à son obligation d'assurer une jouissance paisible des lieux lorsque la coupure d'électricité est due au non-paiement des factures de consommation par le preneur (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 72056	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1753
<b>Date de décision</b> 20190418	<b>N° de dossier</b> 2018/8232/6150	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Bailleur, Baux		<b>Mots clés</b> Responsabilité du preneur, Rejet de la demande, Obligations du bailleur, Obligation de jouissance paisible, Non-paiement par le preneur, Factures de consommation, Demande de dommages-intérêts, Coupure d'électricité, Confirmation du jugement, Bail à usage artisanal, Absence de faute du bailleur	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'une action en responsabilité contractuelle initiée par un preneur contre son bailleur pour trouble de jouissance, le tribunal de commerce avait déclaré la demande irrecevable. L'appelant soutenait que la coupure d'électricité à l'origine de son préjudice était imputable au bailleur, qui aurait refusé de signer le contrat d'abonnement nécessaire à l'exploitation des lieux loués. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en se fondant sur une attestation du fournisseur d'énergie, non contestée par le preneur. Ce document établissait que l'interruption de service résultait exclusivement du non-paiement des factures de consommation par le preneur lui-même, et non d'un défaut de contrat imputable au bailleur. La cour retient que le preneur, en sa qualité d'occupant, est seul tenu au paiement des charges de consommation et que ses autres allégations relatives à des désordres affectant le local n'étaient pas davantage établies. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/11/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/09/2018 في الملف عدد 1928/8206/2018 والقاضي بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعها الصائر.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة لم تبلغ بالحكم المستأنف وقامت بإستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

حيث يتجلى من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال إفتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها إكترت من المدعى عليهما المحل الكائن بزقة [العنوان] مدينة القنيطرة والذي تستغله في مهنة الحدادة إلا أنها حرمت من إستغلاله منذ شهر يونيو 2017 نتيجة قطع التيار الكهربائي عن المحل المذكور وذلك رغم توجيهها إشعارا للمدعى عليهما قصد التوقيع على طلب الإشتراك بالوكالة المستقلة الجماعية لتوزيع الماء والكهرباء من أجل التزود بالتيار الكهربائي حسب الثابت من محضر المعاينة، وأن إمتناعهما عن ذلك فوت عليها مجموعة من الأشغال لفائدة شركة (س. م.) ومكتب التكوين المهني والمدرسة العليا للإعلام كما لم يمكنها من وضع كاميرات المراقبة مما عرض المحل للسرقة والإستيلاء على مجموعة من التجهيزات.

ملتزمة الحكم على المدعى عليهما بأداء تعويض مسبق قدره 100 ألف درهم مع الأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة الأضرار والخسائر اللاحقة بها نتيجة حرمانها من التيار الكهربائي والكسب الذي فوت عليها بفعل إنعدام التيار الكهربائي مع النفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى والصائر.

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة نائبيها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

حيث تتمسك الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته إستندت في تصريحها بعدم قبول الدعوى على إنعدام الإثبات دون الإلتفات للمذكرة التعقيبية مع مقال إضافي المودعين بكتابة الضبط بتاريخ 07/09/2018 أي قبل تاريخ الجلسة التي أدرج بها الملف في المداولة وهو ما يعد خرقا لحقوق العارضة في الدفاع.

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق طلباتها.

وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف ونسخة من مذكرة تعقيبية مع مقال إضافي.

وحيث تم إدراج الملف بجلسة 04/04/2019 تخلف نائب المستأنفة رغم سابق التوصل وألفي بالملف بمذكرة جوابية لنائب المستأنف عليهما أوضحت العارضتان من خلالها أن المحل موضوع النزاع مزود بتيار الكهرباء والذي تم قطعه نتيجة عدم أداء المستأنفة واجب شهري يونيو ويوليوز 2017 وتم إرجاعه بعد الأداء، ملتمتين تأييد الحكم المستأنف فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد

النطق بالقرار بجلسة 11/04/2019 تم تمديدها لجلسة 11/04/2019 .

محكمة الإستئناف.

حيث عابت الطاعنة على محكمة الدرجة الأولى خرق حقوقها في الدفاع سندها في ذلك أن هذه الأخيرة إستندت في تصريحها بعدم قبول الدعوى على إنعدام الإثبات دون الإلتفات للمذكرة التعقيبية مع مقال إضافي المودعين بكتابة الضبط بتاريخ 07/09/2018 أي قبل تاريخ الجلسة التي أدرج بها الملف في المداولة.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الدعوى سيما مقالها الإفتتاحي أن الطاعنة إستندت في دعواها على الأضرار التي لحقت بها جراء حرمانها من إستغلال العين المكتراة والكائنة بزنقة [العنوان] القنيطرة من الكهرباء منذ شهر يونيو 2017 بسبب إمتناع المستأنف عليهما عن التوقيع على عقد الإشتراك من أجل التزود بالكهرباء مع الوكالة المستقلة الجماعية لتوزيع الماء والكهرباء، إضافة إلى وجود شقوق بالبناء تتسبب في تسرب مياه الأمطار وهو ما يناسب إجراء خبرة للوقوف على تلك الأضرار.

وحيث ردت المستأنف عليهما إدعاءات الطاعنة بكون المحل موضوع النزاع مزود بمادة الكهرباء وأن سبب قطع التيار الكهربائي يرجع إلى عدم أداء هذه الأخيرة لواجبات الإستهلاك عن شهري يونيو ويوليوز من سنة 2017 حسب الثابت من الشهادة الصادرة عن الوكالة المستقلة الجماعية لتوزيع الماء والكهرباء بالقنيطرة.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الشهادة المذكورة أنها تضمنت قطع الكهرباء عن المحل الكائن بزنقة [العنوان] بتاريخ 27/09/2017 بسبب عدم أداء واجب الإستهلاك عن شهري 6 و7 من سنة 2017 وإرجاعها بتاريخ 28/09/2017 بعد الأداء، وهي الشهادة التي لم تك محل منازعة من الطاعنة فضلا على أن هذه الأخيرة وبإقرارها بكونها تعتمر المحل موضوع النزاع على وجه الكراء فإنها تكون ملزمة قانونا وواقعا بأداء واجبات إستهلاك الكهرباء المتعلقة به وأن قطع التزود يبقى ناتجا حسب الشهادة المستدل بها عن عدم أداء واجبات إستهلاك الكهرباء من طرفها، كما يكذب إدعاءاتها بخصوص إمتناع المستأنف عليهما عن توقيع على عقد الإشتراك من أجل التزود بالكهرباء مادام أن الشهادة المذكورة تثبت كون المحل موضوع النزاع مزود بمادة الكهرباء، كما أن إدعاءاتها بوجود شقوق بالعين المكتراة جاءت مفتقدة للإثبات، مما تبقى معه دفوعات الطاعنة غير مرتكزة على أساس ويتعين ردها وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف.

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعته.