Le bailleur qui ne garantit pas l’accès à l’électricité, service essentiel à l’activité du preneur, ne peut réclamer le paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63368	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4334
Date de décision 20230705	**N° de dossier** 2022/8206/5221	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Obligations du Bailleur, Baux	**Mots clés** Service essentiel à l'activité, Rejet de la demande en paiement, Obligations du bailleur, Non-paiement des loyers, Manquement contractuel du bailleur, Jouissance paisible des lieux, Fourniture d'électricité, Exception d'inexécution, Confirmation du jugement, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers et en expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences de la coupure d'électricité dans un local commercial sur l'exigibilité des loyers. Le tribunal de commerce avait débouté le bailleur de ses demandes. L'appelant soutenait que la coupure était imputable au preneur, qui ne réglait pas ses consommations, tandis que l'intimé excipait d'un manquement du bailleur à son obligation de délivrance. La cour retient que l'obligation du bailleur de garantir la jouissance paisible du bien loué, incluant la fourniture d'électricité essentielle à l'activité du preneur, prime sur l'obligation de ce dernier de régler les consommations. Elle juge que le bailleur ne peut se prévaloir du non-paiement des factures pour justifier la coupure d'électricité, sa seule voie de droit étant une action en recouvrement. En application de l'article 667 du dahir formant code des obligations et des contrats, la cour considère que la privation de jouissance du local, rendu inexploitable pour l'activité de soudure convenue, suspend l'obligation du preneur au paiement des loyers. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة غ.ل. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 23/08/2022 تستانف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 1110 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 30/03/2022 في الملف عدد 3413/8207/2021 القاضي في الطلبين الأصلي و الإضافي: في الشكل بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالإفراغ و قبوله في الباقي. وفي الموضوع برفض الطلب و تحميل رافعته الصائر.

وفي الطلب المضاد: في الشكل بعدم قبوله و تحميل رافعه الصائر.

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستانفة مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان شركة غ.ل. تقدمت بواسطة نائبيها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تؤكد من خلاله أنها تملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] القنيطرة، تعتمره منها المستانف عليها بسومة شهرية قدرها 6500 درهم، وأنها تخلفت عن اداء واجبات الكراء عن المدة من 0132021 إلى 30102021 ليكون مجموع ما بذمتها هو 52.000.00 درهم، ووجهت لها إنذارا للأداء بقي بدون جدوى رغم التوصل به، لأجله تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ الموجه للسيد جواد (س.) الممثل القانوني لشركة ل. و الحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل هو و من يقوم مقامه ولو بإذنه غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و الحكم على المستانف عليها بادائها مبلغ 52.000.00 درهم من قبل الوجيبة الكرائية عن المدة من 0132021 إلى 30102021 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المستانف عليه الصائر و تحديد الإكراه البدني في الأقصى.

و بناء على مذكرة نائب المستانفة بجلسة 24112021 و المرفقة بعقد الكراء و نسخة إنذار مع محضر تبليغه و نسخة عادية من حكم.

و بناء على المقال الإضافي لنائب المستانفة بجلسة 1912022 و المؤدى عنه الرسوم القضائية و الذي أكد من خلاله أنه ترتب بذمة المستانف عليها واجبات كراء لاحقة ملتمسة الحكم عليها بأدائها مبلغ 19.500.00 درهم واجبات كراء المدة من 01112021 إلى 3112022 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى.

وبناء على مذكرة جواب نائب المستانف عليها بجلسة 1912022 أكد من خلالها أن المقال جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م بخصوص عنوان المستانفة و الذي يتبين أنها تشاركه مع المستانف عليها و كذا الغموض في عنوان هذه الأخيرة الذي استدعيت فيه و عنوان ملتمس المقال، و كذا خرق مقتضيات الفصل 39 من ق.م.م بخلو محضر تبليغ الإنذار من توقيع المتسلم و الذي يعد من البيانات الجوهرية التي لا يصح التبليغ إلا بها، وفي الموضوع فإنه خرق مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 بعدم تضمين الإنذار أجلا للإفراغ و اكتفائه بأجل للأداء، وخرق مقتضيات الفصلين 627 و 644 من ق . ل . ع ، ذلك أن عقد الكراء تضمن التزام المستانفة بتزويدها بمادة الكهرباء والتي تعتبر مادة حيوية يتوقف عليه نشاطها ، وانها ومنذ تاريخ 12/11/2019 وهي لا تمارس نشاطها التجاري بالمحل المدعى فيه نتيجة قطع الكهرباء عن المحل، و هو الأمر الثابت من خلال الشهادة الإدارية ومحضر الاستجواب و محاضر المعاينة المرفقة بهذه المذكرة، كما أن المستانفة عملت على تنفيذ مقتضيات الحكم الابتدائي رقم 2696 بالملف رقم 66582072021 الصادر بتاريخ 15/06/2021 عن طريق الحجز على جميع منقولاتها المتواجدة بالعين المكتراة، وذلك رغم قيامها بالحجز على حسابها البنكي والذي كان به من المبالغ المالية ما يستوفي الدين المطلوب بمقتضى الحكم الابتدائي و انه مما تقدم فإن المستانفة قد أخلت

بالتزاماتها الملقاة عليها بمقتضى الفصلين 627 و 644 من ق. ل. ع، من خلال التزامها بالامتناع عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفو حيازتها وحرمانها من المزايا التي كانت من حقها طبقا لعقد الكراء و بحسب ما أعدت له العين المكتراة، لأجله تلتمس الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و رفضها موضوعا و احتياطيا إجراء بحث في الموضوع يستدعى له جميع الأطراف وأرفقت المذكرة بشهادة إدارية و محضر استجواب و نسخ محضر اخباري ، و شهادة الحجز على الحساب البنكي و نسخة من أمر بإجراء حجز و نسخة من محضر الحجز التنفيذي على منقولات و معداتها وخمس معاينات.

و بناء على تعقيب نائب المستانفة بجلسة 1622022 أكد من خلالها أن المقال جاء سليما ووفق مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م، و أن العلاقة الكرائية لا زالت قائمة و ان عنوانها هو نفسه عنوان المستانف عليها باعتبار أن المحل المكترى جزء لا يتجزأ من محلها و التي تتوفر على بقعة كبيرة بها عدة محلات تحمل نفس الرقم، ليبقى الدفع في غير محله و أن الإنذار صحيح و محضر تبليغه جاء وفقا للمتطلب قانونا، و أن أجل الإنذار قانوني، و حول خرق مقتضيات الفصلين 627 و 644 من ق.ل. ع فإنه دفع لا أساس له و أن هذه الدفوع سبق مناقشتها في ملفات سابقة، و أن المستانف عليها بدأت تتخلف عن أداء الوجيبة الكرائية و واجبات الكهرباء رغم أن نشاطها يتطلب هذه المادة على خلافها، الشيء الذي يترتب عنه قطع التيار من طرف الوكالة لعدة مرات و تضطر للأداء مع إضافة غرامة القطع ، و الوثائق موجودة بالملف التجاري عدد 356820721 الذي قضى بأداء الواجبات الكرائية و النظافة و الكهرباء و أن المستانفة و هي تتقاضى بسوء نية عمدت بعد تراكم واجبات الكراء و الكهرباء إلى تحويل محلها إلى مستودع و كراء محل آخر بجانبه تمارس فيه نشاطها أم الشهادة الإدارية المدلى بها فهي كانت لغاية مصلحة الضرائب ليس إلا و مسجل بها أنها لا تسقط أي حق من حقوق الغير و أنها استخرجتها بناء على محضر استجواب مشوب بعدة حروقات قانونية و استبعدته المحكمة في الملف السابق لكونه محضر محاباة، و لم تستمع فيه المفوضة القضائية لممثلها القانوني، و اكتفت بالاستماع لعمال المستانف عليها، ملتمسة رد دفوع المدعى عليها وتمتيعها بما ورد بمقالها الافتتاحي و الإضافي.

و بناء على جواب نائب المستانف عليها بجلسة 2322022 مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية، أكد من خلال الجواب ما سبق بخصوص شكليات الدعوى، و ما سبق بخصوص قطع التيار الكهربائي، و الذي لا يعزى لها حسب الثابت من الرسالة الاخبارية التي توصلت بها من طرف وكالة "ل." و التي تثبت أن انقطاع الكهرباء يرجع إلى عدم احترام المستانفة للمعايير و الضوابط المعمول بها لدى الوكالة, و قد تعذر عليها التزود بمادة الكهرباء عن طريق عداد خاص بها بعد سلوك مسطرة التنفيذ ضد المستانفة و وكالة توزيع الماء والكهرباء، وذلك ما بررته الوكالة في رسالتها الاخبارية على أنه يستحيل تنفيذ مقتضيات الحكم الصادر بتاريخ 2452021 لكون البقعة المعنية متكونة من خمس محلات ذات مداخل متفرقة من بينها المحل المدعى فيه و أنه لا يمكنها إلا الاستفادة من عداد كهربائي واحد و ان اكتتاب عداد كهربائي آخر يظل رهينا بتسليم تصميم معدل مرخص به أو وثيقة أخرى مسلمة من السلطات المختصة و موافقة لأرض الواقع، و انها حاولت مواصلة تنفيذ الأمر الاستعجالي ضد السيد حميد (م.) بصفته مالكا و ممثلا قانونيا للمستانفة إلا انه امتنع عن التنفيذ، مما تكون معه محقة في جميع دفوعها الرامية إلى إعفائها من أداء واجبات الكراء المطالب بها، والمتزامنة مع فترة توقف نشاطها بسبب حرمانها من الاستفادة من التيار الكهربائي.

وفي الطلب المضاد، فإنه اعتبارا لما تم ذكره من عدم تمكنها من التزود بمادة الكهرباء، و باعتبار المستانفة هي الجهة المكرية، فإنها ملزمة وفق مقتضيات الفصل 627 من ق . ل . ع عن الامتناع عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفو و حيازة المكتري أو حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب ما اعد له الشيء المكتري، لأجله تلتمس الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا و احتياطيا إجراء بحث وفي الجواب الطلب المضاد الحكم على المستانف عليها بتزويدها بمادة الكهرباء عن طريق إدخال و اكتتاب عداد كهربائي خاص بها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستانف عليها الصائر و أرفقت المذكرة بمحضر استجواب و رسالة اخبارية من وكالة "ل."، و محضر امتناع عن تنفيذ مقتضيات الأمر الاستعجالي وتقرير خبرة.

و بناء على تعقيب نائب المستانفة بجلسة 163 2022 أكدت من خلاله أن المستانف عليها تحاول تغيير موضوع الدعوى، من أداء واجبات الكراء المترتبة بذمتها إلى قطع الكهرباء، و أنه بخصوص الطلب المضاد فقد سبق أن تقدمت بنفس الطلب أمام القضاء

الاستعجالي بنفس الأطراف و الموضوع و السبب وصدر فيها حكم سبق الإدلاء به، و في الموضوع فإن المستانف عليها تعيد تكرار نفس مذكراتها وانه بعد تراكم واجبات الكراء عليها عمدت إلى تحويله لمخزن و اكترت محلا مجاورا تمارس فيه نشاطها، و أن رسالة الوكالة م.ت.م.ك. صريحة وواضحة و تمكن المستانف عليها من ادخال عداد الكهرباء في اسمها بعد توفر شركته على شروط خاصة تخول له الاستفادة من عداد خاص به و ان المستانف عليها عجزت عن الإدلاء بوثائق الشركة للوكالة باعتبار أن المستانف عليها لها ثلاث محلات بالإضافة إلى محلها و أن محضر الاستجواب و كذا تقرير الافتتاحي والإضافي الخبرة المجردة جاء بناء على طلب المستانف عليها و في غيابها، ملتمسة الحكم برد دفوع المستانف عليها وتمتيعها بما جاء في مقالها.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المطعون فيه بالاستئناف من طرف الطاعنة.

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة ان الحكم المستانف جاء ناقص التعليل بل ساير المستأنف عليه في ادعاءاته دون التأكد من ذلك، وأن انعدام التعليل يوازيه العدم و ان الحكم المستانف كان مقتضبا و ساير المستأنف عليه في مزاعمه دون أن يبرر سبب رفضه.

وبخصوص خرق مقتضيات الفصلين 627 و ما يليه 663 و 664 و تحريف الوقائع و التقاضي بسوء نية فإن عقد الكراء هو عقد صحيح و منتج لجميع اثارة اتجاه الطرفين. وأن الانذار هو انذار صحيح و محضر تبليغه جاء وفق الشكليات المتطلبة قانونا وأن البيانات الواردة فيه تتماشى والمقتضيات القانونية مما يبقى معه طلب المصادقة على الانذار و الحكم بالافراغ مبرر و معلل و ينبغي الاستجابة اليه. وأن الحكم الابتدائي أجحف في حقها و خرق المقتضيات القانونية المشار اليها اعلاه بقراءته للفصلين قراءة سطحية دون التأكد من صحة مزاعم المستأنف عليها، فالمستانفة وهي حسنة النية أبرمت عقد كراء لمزاولة النشاط التجاري مع المستأنف عليها التي التزمت بجميع الشروط الواردة في عقد الكراء وضمنها أداء فواتير الكهرباء باعتبارها المستفيدة منه لنوعية نشاطها التجاري (التلحيم) اما نشاطها لا يتطلب اي كهرباء. الا ان المستأنف عليها بدأت تتخلف عن أداء الوجيبة الكرائية و كذا واجبات الكهرباء الشيء الذي يترتب عنه قطع التيار من طرف الوكالة المستقلة بتوزيع الكهرباء لعدة مرات مما تضطر معه الى الأداء بالاضافة الى الغرامة . كما أن المستأنف عليها و هي تتقاضى بسوء نية عمدت بعد تراكم واجبات الكراء و الكهرباء الى تحويل محلها الى مستودع وكراء محلين آخرين بجانبه لممارسة فيه نشاطها. وأن رسالة الوكالة م.ج.ت.م.ك. صريحة وواضحة تمكن المستأنف عليه من ادخال عداد الكهرباء في اسمه بعد توفر شركته على شروط خاصة تخول له الاستفادة من عداد خاص، إلا ان المستأنف عليها عجزت عن الادلاء بوثائق الشركة للوكالة باعتبار انها لا تتوفر على ملف ضريبي بمحلها، مع الاشارة الا ان وضعيتها هي وضعية سليمة اتجاه الضرائب والتصريحات و ما الى ذلك و لا تشكل وضعيتها المالية و القانونية اي مشكل، فالمستانفة لها خمس محلات في بقعة واحدة و لكل محل عداد كهربائي جانبي خاص به يؤدي صاحبه واجبات استهلاكه ما عدا المستأنف عليها التي تمتنع عن أداء واجب الاستهلاك مما تضطر الوكالة الى قطع الكهرباء على الجميع.

كما تعيب على الحكم المستانف تصديقه لمزاعم المستأنف عليها دون ان تكلف نفسها على اجراء بحث او خبرة للتأكد من الوقائع و قضت برفض الطلب حارمة المستانفة من مبالغ كرائية مهمة وهي مصدر عيش لعدة عائلات، وللإشارة فإن المستأنف عليها لا زالت بالمحل و تستخدمه كمخزن لسلعها و آلياتها و ما ادعاءاتها الا وسيلة للتملص من أداء الواجبات الكرائية لنتخلص ان الحكم المستانف قد فسر مقتضيات الفصلين المشار اليهما اعلاه تفسيرا سطحيا و لم يراعي قصد المشرع من ذلك.

والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف عليها و بعد التصدي الحكم بتمتيعها بما ورد في مقالها الافتتاحي و الاضافي و ذلك بالحكم بالمصادقة على الانذار بالأداء والافراغ الموجه ضد شركة ل. الكائن مقرها الاجتماعي بـ [العنوان] القنيطرة ، والحكم تبعا لذلك بافراغها من المحل هي و من يقوم مقامها و لو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000.00 درهم عن كل تأخير عن التنفيذ. وبأدائها لفائدة المستانفة مبلغ 52000.00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن المدة من 01/03/2021 الى متم 30/10/2021 بسومة كرائية 6500.00 درهم شهريا ومبلغ 19500.00 درهم عن المدة من 01/11/2021 الى 2022/01/31 وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستانف

وبناء على المذكرة الجوابية المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستانف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 24/05/2023 جاء فيها أن المحكمة باطلاعها على الوثائق المثبتة لصفتها في التقاضي يتبين لها انه قد صدر باسم السيد حميد (م.) بصفته ممثلا للشركة و الحال أن العلاقة الكرائية تربطها مع المستانفة كشخص معنوي وهو ما يوجب أن يوجه الإنذار منها كشخص معنوي في شخص ممثلها القانوني و ان يوجه للشخص المعنوي ـالمكتريـ المستانف عليها وليس لممثله القانوني كما جاء في صيغة الإنذار الذي وجه الى السيد جواد (س.) علما ان ممثلين القانونين للأشخاص المعنوية قد يتغيرون، مما يكون معه الانذار موجها من غير ذي صفة ضد غير ذي صفة و غير منتج لأي أثر وعليه فإن المحكمة المطعون في حكمها حينما صرحت بعدم قبول طلب المصادقة على الانذار بالافراغ تكون لهذه العلة تكون قد صادفت الصواب.

و من حيث ارتكاز الحكم المستأنف على أساس قانوني وواقعي سليم فإن إدعاءات المستأنفة بكون عدم إنتفاعها بالعين المكتراة يعزى إلى تخلفها عن أداء واجبات الكهرباء ولكونها عجزت عن الإدلاء بوثائق الشركة للوكالة لأنها لا تتوفر على الملف الضريبي الشيء الذي ترتب عنه قطع التيار الكهربائي من طرف الوكالة "ل." هي إدعاءات مردودة لعدة اعتبارات، وانه سبق لها وأن أوضحت للمحكمة المطعون في حكمها على أن سبب انقطاع التيار الكهربائي بالعين المكتراة كان بسبب قيام المستانفة في شخص ممثلها القانوني السيد حميد (م.) بقطع مادة الكهرباء عنها بتاريخ 8/11/2019 وهو الأمر الذي تؤكده تصريحات العمال السيد أحمد (م.) و السيد أيوب (ص.) والسيد أحمد (ح.) والسيد محمد (ع.) و السيد عبد المجيد (ر.) ومصطفى (ع.) الذين تلقوا تهديدات من طرف السيد حميد (م.) بقطع أيديهم في حالة إرجاع الكهرباء إلى الشركة وهو ما ضمن ووثق بمحضر المعاينة و الاستجواب الاستجواب بناء على الأمر القضائي في الملف 4564/1109/2019 الصادر بتاريخ 13 دجنبر 2019 بالملف التنفيذي عدد 8389/6201/2019 ، وانه وعكس ما تدعيه المستانفة فلم يسبق لها أن تأخرت عن أداء الواجبات المستحقة عليها لمادة الماء والكهرباء تجاه الوكالة "ل." وهو الأمر الذي تؤكده الرسالة الإخبارية التي توصلت بها من طرف الوكالة وهي الرسالة التي سبق الادلاء بها في المرحلة الابتدائية التي تثبت على أن إنقطاع مادة الكهرباء عنها يرجع إلى عدم إحترام المستأنفة للمعايير والضوابط المعمول بها لدى الوكالة "ل." لكون المستأنفة قامت باستخراج خمس محلات تجارية على قطعة أرضية واحدة، وهم الامر الذي أوضحته الوكالة "ل." في رسالتها الإخبارية على أنه يستحيل تنفيذ مقتضيات الحكم الصادر بتاريخ 24/5/2021 لكون البقعة المعنية متكونة من خمس محلات ذات مداخل متفرقة من بينها المحل المدعى فيه ـلا يمكنها الاستفادة سوى من عداد كهربائي واحد ، بما أن الأمر يتعلق برسم عقاري واحد وأن إكتتاب عداد كهربائي آخر يظل رهينا بتسليم تصميم معدل مرخص به أو وثيقة أخرى مسلمة من السلطات المختصة وموافقة لأرض الواقع، وأنه وأمام إنعدام صفتها في المطالبة بالتصميم المعدل من السلطات المختصة للبقعة المعنية التي هي في ملكية المستأنفة فقد سلكت مسطرة مواصلة التنفيذ الأمر الاستعجالي القاضي بتزويدها بمادة الكهرباء ضد السيد حميد (م.) بعنوان السكني بصفته المالك و الممثل القانوني لشركة "غ.ل." والذي امتنع عن التنفيذ رغم جميع المحاولات المبذولة في هذا الإطار، وأنها اكترت العين المكتراة من المستانفة وهي مزودة بمادة الكهرباء والتي تعتبر مادة حيوية في نشاطها التجاري المتعلق بالتصنيع و التلحيم. وأن العلاقة الكرائية تلزم المستانفة بوضع العين المكتراة رهن اشارة المكترية و بنفس المزايا التي تم الاتفاق عليها عند إبرام العقد وذلك في إطار الالتزام بالضمان الملقى على عاتقه حسب مقتضيات البند الثاني من الفصل 635 من ق ل ع وان الفصل 644 من نفس القانون يقتضي بالنسبة الى المكري التزامه بالامتناع عن كل ما يؤدي الى تعكير صفو حيازة المكتري أو الى حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب ما أعد له الشيء المكترى الحالة التي كان عليها عند العقد، كما أن مقتضيات الفصل 643 من ق ل ع تفيد بأن الضمان الذي يلتزم به المكري يرد على امرين الاول الانتفاع بالعين المكتراة وحيازتها بدون معارض وبالمقابل يتحمل المكتري استنادا الى الفصل 633 من ق ل ع بأداء واجبات الكراء، وأنه وبتعذر استغلالها المحل المكترى في غياب مادة الكهرباء التي تبقى حيوية بالنسبة لنشاطها فإنه يبقى معه طلب المستأنفة الحصول على الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة في الدعوى من 01/03/2021 الى 31/01/2022 لا تقوم على أي اساس قانوني و واقعي سليم اعتبار لما تم توضيحه سلفا و ما تم التنصيص عليه في الفصل 234 من ق ل ع ، مما يكون معه منطوق الحكم المستانف قد صادف الصواب حينما قضى برفض طلب المستانفة.

والتمست لاجل ما ذكر من حيث الشكل: عدم قبول الدعوى شكلا. ومن حيث الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مع ما سيترتب عن ذلك من آثار قانونية، وتحميل المستأنفة الصائر.

وادلت بمحضري معاينة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المرفقة بوثيقة المدلى بها من طرف المستانفة بواسطة دفاعها بجلسة 24/05/2023 تدلي من خلالها بمحضر معاينة بتاريخ 19/05/2023 يؤكد فيه المفوض القضائي أن المحل موضوع النزاع هو عبارة عن مخزن به مجموعة من الأدوات و الأنابيب الحديدية و بجانبه بيت موضوع أمام باب المحل، كما أكد المفوض القضائي بأن هناك بيت من حديد خاص بالحراسة أمام باب المحل، بالإضافة الى ذلك عاين وجود سلع و أدوات داخل المحل موضوع النزاع، وانها أكدت خلال جميع مراحل التقاضي أن المستأنف عليه يكتري ثلاث محلات أخرى بنفس النشاط ، و أن المحل موضوع الدعوى جعله مستودعا لسلعه ومحروسا و هو ما يؤكد عدم جدية مزاعم المستأنف عليه.

ملتمسة رد جميع الدفوعات و تمتيعها بما ورد بالمقال الافتتاحي.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 07/06/2023 تخلف عنها نائب المستانفة رغم التوصل، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 05/07/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستانف قضاءه وفق ماذكر وانه جاء غير معلل وفقا لما ثم بسطه أعلاه من أسباب .

وحيث انه وجوابا على الأسباب مجتمعة , فان دعوى الحال تهدف الى الأداء والمصادقة على الاندار بالأداء والافراغ , وانه لا مجال للدفع بكون عدم انتفاع المطعون ضدها بالعين المكراة يعزى الى قطع التيار الكهربائي عليها من طرف الوكالة *ل.*لتخلفها عن أداء واجبات الكهرباء ولكونها عجزت عن الادلاء بوثائق الشركة للوكالة بحكم انها لا تتوفر على الملف الضريبي ,لان الثابث من عقد الكراء الرابط بين الطرفين ان الطاعنة اكرت للمطعون ضدها المحل المدعى فيه وهو مجهز بمادة الكهرباء وان هده الأخيرة التزمت بمقتضى العقد بأداء الواجبات المتعلقة به , ومما يجعل الطاعنة المكرية ملزمة بتزويدها بمادة الكهرباء طيلة مدة العقد ودون التحجج بعدم اداءها للواجبات الخاصة به مادام من حقها مقاضاتها من اجل الأداء وسلوك المساطر القانونية المعمول بها في هدا الاطار وهو ما يجعل حرمانها من التزود بالمادة أعلاه سواء من طرفها او من طرف الجهة المزودة تحت مسؤولية الطاعنة ,وانه وما دامت مادة الكهرباء هي مادة حيوية ويستحيل دونها استغلال المحل التجاري في النشاط المخصص له والمثمثل في التلحيم وبالنظر لكون استحقاق الواجبات الكرائية رهين بالانتفاع بالعين المكراة وطبقا للفصل 667 من ق.ا.ع فان المكتري يلتزم بأداء واجب الكراء كاملا شريطة ان يكون المكري قد وضع العين المكراة تحت تصرفه خلال الوقت وبالكيفية المحددين خلال العقد , ومادام المكتري المستانف عليه قد تعدر عليه استغلال المحل المدعى فيه في النشاط المعد له بسبب انعدام مادة الكهرباء التي كان انقطاعها بفعل الطاعنة لعدم أداء الواجبات للجهة المزودة كما سطر أعلاه , فالطاعنة تبقى غير مستحقة لواجبات الكراء عن الفترة المطالب بها.

وحيث انه بخصوص الباقي , فان الحكم المستانف أجاب عن كل ما اشير بما يوافق صريح القانون وجاء معللا تعليلا قانونيا سليما , ولم يتم الادلاء بما من شانه تغيير مائم القضاء به مما يوجب تاييده عللا ومنطوقا .

وحيث ان الصائر على المستانفة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تاييد الحكم المستانف وإبقاء الصائر على المستانفة.