

Le refus du bailleur de fournir l'eau au local commercial ou de délivrer l'autorisation nécessaire à l'installation d'un compteur justifie une ordonnance de référé autorisant le preneur à contracter directement avec le fournisseur (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71548	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1213
Date de décision 20190319	N° de dossier 2019/8225/586	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Procès-verbal de constat, Ordonnance de référé, Obligations du bailleur, Jouissance paisible, Installation d'un compteur, Fourniture d'eau, Force probante, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Autorisation du bailleur	
Base légale Article(s) : 15 - Dahir n° 1-06-23 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n° 81-03 portant organisation de la profession d'huissier de justice		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé enjoignant à un bailleur de consentir à l'installation d'un compteur d'eau, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de l'obligation de jouissance paisible. Le premier juge avait fait droit à la demande du preneur en retenant l'existence d'un trouble manifestement illicite. L'appelant contestait la force probante d'un procès-verbal de constat et niait toute obligation de fourniture d'eau non stipulée au bail. La cour écarte le premier moyen en rappelant qu'un procès-verbal de constatation matérielle constitue un acte authentique faisant foi jusqu'à inscription de faux, conformément à l'article 15 de la loi organisant la profession d'huissier de justice. Elle retient ensuite que l'obligation du bailleur de garantir la jouissance paisible de la chose louée emporte celle de permettre au preneur l'accès aux fournitures essentielles. Le refus du bailleur de fournir l'autorisation nécessaire après mise en demeure caractérisant un manquement à cette obligation, l'ordonnance entreprise est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السادة ورثة محمد (ح.) بواسطة نائهم الاستاذ حسن (ب.) بمقال استئنافي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/1/2019 يستأنفون بمقتضاه الأمر الاستعجالي الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/12/2018 تحت عدد 5380 في الملف عدد 4940/8101/2018 و القاضي:

– نامر ورثة محمد (ح.) بتمكين ورثة المرحوم امبارك (ب.) من موافقة كتابية قصد ادخال مادة الماء لمحل المدعين و في حالة الرفض اعتبار الامر بمثابة اذن للمدعين قصد التعاقد مباشرة مع شركة (ل.) من اجل ادخال المادة المذكورة للمحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء.

– نصرح بان هذا الأمر مشمول بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليهم الصائر.

في الشكل :

حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الأمر المطعون فيه الى المستأنفين مما يكون معه استئنافهم مقدا داخل الأجل القانوني و باعتبار المقال الاستئنافي جاء مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه ان السادة ورثة امبارك (ب.) تقدموا بواسطة نائهم بمقال استعجالي امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/11/2018 عرضوا من خلاله انهم يكترون من ورثة محمد (ح.) المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء . و هو عبارة عن محلبة و انه على اثر نزاع معهم عمدوا الى تعليق تزويد المحلبة بمادة الماء وذلك حسبما هو ثابت من محضر المعاينة . و التمسوا أمر المدعى عليهم بارجاع مادة الماء الى المحل المكروى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و في حالة الرفض اعتبار الامر بمثابة اذن للمدعين للتعاقد مباشرة مع شركة (ل.) قصد تزويدهم بعداد خاص للماء و شمول الامر بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهم الصائر.

وحيث انه بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الأمر المشار اليه أعلاه وهو موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف

حيث جاء في اسباب الاستئناف ان المحكمة برجوعها الى طلب المستأنف عليهم ستجده مرفق بمعاينة مجردة تفيد انهم لا يتوفرون على مادة الماء . وأن هاته المعاينة هي معاينة مجردة و ليست بمعاينة و استجواب كما يلزم القانون. فالمفوض القضائي ملزم باستجواب المستأنفين عن سبب عدم توفرهم على عداد الماء و مساءلة الجيران مما يبقى معه الملف خال من اية وسيلة اثبات. زيادة على ان المحل موضوع النزاع لم يسبق له ان توفر على عداد الماء و المستأنف عليهم كانوا يستفيدون من هاته المادة عن طريق الجيران. كما ان عقد الكراء لم يتضمن اية اشارة الى هاته المادة و ان سبب عدم توفر المحل على هاته المادة يرجع الى تاريخ بناء العقار الذي لم يكن مزودا بقنوات الصرف الصحي. وأن المستأنفين لم يسبق ان منعوا المستأنف عليهم من هاته المادة. وأن التزود بها يقع على عاتق شركة (ل.) و ان المستأنف عليهم باشروا اجراءات الحصول على هاته المادة غير ان شركة (ل.) تقاعست عن الاشغال.

وأرفق المقال بنسخة من الأمر المطعون فيه.

وحيث ادلى نائب المستشار عليهم بمذكرة جوابية جاء فيها ان مقال الاستئناف غير مقبول شكلا لمخالفته الصريحة للفصل 142 من ق م م و ذلك من خلال عدم تحديد الاسماء العائلية و الشخصية للمستأنفين و الاكتفاء بذكر ورثة محمد (ح.) و من حيث الموضوع فانه بخلاف ما دفع به الطرف المستأنف بكون المعاينة التي اجراها المفوض القضائي لا تعتبر وسيلة اثبات فان المشرع المغربي من خلال المادة 15 من القانون المنظم لمهنة الموفضين القضائيين و خاصة الفقرة الرابعة منه تنص بصفة صريحة على انه ينتدب المفوض القضائي من لدن القضاء للقيام بمعاينة مادية محضة مجردة من كل رأي و يمكن له ايضا القيام بمعاينات من نفس النوع مباشرة ممن يعنيه الأمر . مما تكون معه هذه المحاضر تستمد قوتها في اثبات الوقائع التي عاينها المفوض القضائي و التمسوا عدم قبول الاستئناف شكلا و احتياطيا رد دفوعات المستأنفين و التصريح بتأييد الأمر المستأنف.

وحيث انه بعد ادراج القضية بجلسة 5/3/2019 حضر خلالها الاستاذ محمد (ب.) عن المستشار عليهم و ادلى بالمذكرة الجوابية اعلاه كما حضر الاستاذ (ب.) عن الاستاذ حسن (ب.) و تسلم نسخة منها فتم اعتبار القضية جاهزة و حجزت للمداولة قصد النطق بالقرار في جلسة 19/3/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنفون باسباب الاستئناف المبسطة أعلاه.

وحيث انه بخصوص دفعهم بكون المعاينة المدلى بها من قبل المستأنفين معاينة و ليست بمعاينة واستجواب يبقى دفع في غير محله مادام ان المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين تخول للمفوضين القضائيين اجراء معاينة مادية محضة مجردة من كل رأي . كما ان هذا المحضر يكتسي صبغة الوثيقة الرسمية ولا يمكن الطعن فيها الا بالزور.

وحيث ان من بين الالتزامات الملقة على عاتق المكري تمكين المكثري من الانتفاع بالعين المكراة. و ما دام ان المستأنفين لم يستجيبوا لمقتضيات الانذار الموجه اليهم من قبل المستشار عليهم لاعادة تزويد المحل المكثري بمادة الماء او تسليمهم الوثائق اللازمة لادخال عداد مستقل بهم يجعل من دفعهم بكون مشكل التزويد بهاته المادة يرجع الى شركة (ل.) على غير ذي اساس و يتعين رده.

وحيث انه تبعا لما ذكر تبقى اسباب الاستئناف غير مرتكزة على اساس و يتعين ردها و تأييد الأمر المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.