

**Preuve du contrat de bail :
l'occupant d'un local ne peut
exiger du propriétaire le
rétablissement de l'électricité
sans rapporter la preuve de la
relation locative (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71375	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1034
Date de décision 20190312	N° de dossier 2019/8232/328	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Substitution de motifs, Rétablissement de l'électricité, Preuve de la relation locative, Obligations du bailleur, Jouissance paisible du bien loué, Demande reconventionnelle, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de contrat de bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande reconventionnelle en rétablissement des fournitures, la cour d'appel de commerce se prononce sur les droits d'un occupant en l'absence de preuve d'un bail. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande principale en expulsion pour occupation sans droit ni titre, mais avait déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de l'occupant visant au rétablissement de la fourniture d'électricité, faute de preuve de l'imputabilité de la coupure au propriétaire. L'appelant soutenait que le premier juge avait omis de statuer sur sa demande subsidiaire d'autorisation à contracter directement avec le fournisseur d'énergie et produisait de nouvelles pièces pour établir la faute du propriétaire dans la résiliation de l'abonnement. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen par une substitution de motifs. Elle retient que l'occupant, qui fonde sa demande sur les obligations découlant d'un bail, ne rapporte pas la preuve de l'existence même de la relation locative alléguée. Dès lors, en l'absence de preuve d'un contrat de bail, l'occupant ne peut valablement se prévaloir d'un droit au maintien des fournitures, lesquelles constituent un accessoire de la location. Le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a rejeté la demande reconventionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم عبد الرحمن (ب.) بمقال استثنائي بواسطة نائبه، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 07-01-2017، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18-06-2018 تحت عدد 5995 في الملف عدد 4517/8205/2018، القاضي :

في الشكل : بقبول الطلب الاصيلي، و عدم قبول الطلب المضاد و إبقاء الصائر على رافعه.

في الموضوع: بالنسبة للطلب الاصيلي: برفضه و تحميل رافعه الصائر.

و حيث قدم الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية قانونا صفة و اداء، و أجلا اعتبارا لخلو الملف مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف، و من الحكم المستأنف انه بتاريخ 30-04-2018 تقدم حميد (م.) بمقال لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيها أنه مالك للمحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء كما هو ثابت من خلال شهادة الملكية و نسخة من التسجيل بالاصل التجاري و كذا نسخة طبق الاصل من وصل تصريح بنشاط تجاري، و انه بلغ الى علمه استغلال محله التجاري من طرف عبد الرحمن (ب.) و الذي لا سند قانوني له بالتواجد بالعقار المذكور دون إذن من العارض، و ان جميع المساعي الودية باءت بالفشل.ملتصا الامر بإفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه، و ذلك بمساعدة القوة العمومية ان اقتضى الحال، تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، و تحميله الصائر.

و بعد إدلاء المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد التمس بموجبه الحكم على المدعى عليه فرعيا بإرجاع مادة الكهرباء الى العين المكراة، و في حالة الامتناع اعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة إذن للعارض بالتعاقد مباشرة مع المكتب الوطني للكهرباء و الماء، و الحكم على المدعى عليه فرعيا بتعويض مؤقت عن الاضرار بالعارض جراء حرمانه من مادة الكهرباء و الماء، و الحكم على المدعى عليه فرعيا بتعويض مؤقت عن الاضرار اللاحقة بالعارض جراء حرمانه من مادة الكهرباء قدره 3000 درهم، و إجراء خبرة حسابية قصد تحديد الحجم الحقيقي للاضرار المذكورة . و كذا ادلاء المدعي الاصيلي بمذكرة موفقة بشهادة الملكية، و نسخة من التسجيل بالاصل التجاري، و نسخة وصل تصريح بنشاط تجاري، إنتهت الاجراءات المسطرية بإصدار المحكمة التجارية الحكم المشار اليه أعلاه.

إستأنفه عبد الرحمن (ب.)، و أبرز في أوجه إستئنافه بعد عرضه لموجز الوقائع، ان الحكم الابتدائي علل ما قضى به من عدم قبول مقاله المضاد بكون العارض "لن اثبت انقطاع التيار الكهربائي عن المحل لحظة انجاز المعاينة، إلا أنه لم يثبت صدور أي فعل أو تدخل الطرف المدعى عليه فرعيا لازالة العداد او قطع التيار الكهربائي و بالتبعية ارتكابه خطأ عقديا حسب زعم الطرف المدعي فرعيا ليتم الزامه قضاء بتصحيح الخطأ المزعوم، و ان هذا الحكم بما علل به هذا الشق من قضائه فإنه يعتبر ناقص التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه:

1/ من حيث عدم الاجابة على الطلبات المقدمة من قبل العارض:

ذلك ان العارض التمس خلال مقاله المضاد إلزام المستأنف عليه بإرجاع مادة الكهرباء تحت طائلة الاذن للعارض بالتعاقد مباشرة مع المكتب الوطني للماء و الكهرباء، و أن المحكمة و إن بررت عدم إلزام المستأنف عليه بإرجاع مادة الكهرباء بكونه لم يثبت ما يفيد انه هو من قطع الكهرباء عن العارض، إلا أنها لم تجب عن الشق المتعلق بالاذن للعارض بالتعاقد مباشرة مع المكتب الوطني للماء و الكهرباء ما دام أنه قد ثبت من خلال المعاينة المجراة أن مادة الكهرباء مقطوعة عن المحل و هو ما دأب عليه الاجتهاد القضائي، و انه يتعين الحكم للعارض و الاذن له بالتعاقد مباشرة مع المكتب الوطني للكهرباء، مما يكون معه الحكم الابتدائي لما لم يجب عن هذا الشق ناقص التعليل.

2/ في عدم ثبوت كون المستأنف عليه هو من قام بإزالة العداد :

ذلك أن الحكم المطعون فيه اعتبر ان العارض لم يثبت كون المستأنف عليه هو من عمد الى إزالة مادة الماء و الكهرباء، و أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد.

و ان العارض يدلي للمحكمة بمحضر معاينة قضائية و إثبات حال يثبت كون المستأنف عليه هو من عمد الى فسخ العقد مع المكتب الوطني للماء و الكهرباء و ذلك قصد قطع التيار عن المحل، و أنه و امام ثبوت كون المستأنف عليه هو من قام بفسخ عقدة التوريد بمادة الكهرباء مع المكتب الوطني للماء و الكهرباء و ذلك قصد الاضرار بمصالح العارض بدون وجه حق و الذي يعتبر مكترها للمحل و بالتالي حرمانه من استغلال المحل في النشاط المعد له بصفة طبيعية. ملتصقا: في الشكل : قبول الاستئناف، و في الموضوع : الغاء الحكم المطعون فيه جزئيا في شقه المتعلق بعدم قبول المقال المضاد، و الحكم من جديد بقبوله شكلا، و اعتباره موضوعا و ذلك بالحكم على المستأنف عليه بإرجاع مادة الكهرباء للعين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير، و في حالة الرفض الاذن له بالتعاقد مباشرة مع المكتب الوطني للماء و الكهرباء، مع اعتبار الحكم الصادر بمثابة إذن له بذلك، و الحكم لفائدته بتعويض مؤقت قدره 3000 درهم، مع إجراء خبرة حسابية قصد تحديد الضرر الحقيقي اللاحق به جراء حرمانه من مادة الكهرباء، مع حفظ حقه في التعقيب بعد إنجازها و الادلاء بملتمساته النهائية على ضوءها، و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و أرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه، و بمحضر معاينة.

و حيث أدلى المستأنف عليه بجلسة 26-02-2019 بمذكرة جوابية اكد بموجبها انه لم يعمل على إزالة العداد أو قطع التيار الكهربائي، و أن المستأنف لم يدل بنسخة من عقد الكراء المزعوم، و أن المحكمة سبق لها أن فصلت في هذا الصدد بمقتضى حكم عدد 6488 موضوع الملف عدد 4194/8205/2017 بتاريخ 20/06/2017 قضى بعدم قبول الطلب، و ان المستأنف سبق له أن تقدم بنفس الطلب أمام محكمة الاستئناف فتح له ملف عدد 3527/8225/2018 قضى برد الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه قرار عدد 4520 بتاريخ 16-10-2018، مما يتعين معه الحكم بسبقية البت في نازلة الحال، و الحكم برد الاستئناف، و تأييد الحكم المستأنف في شقه المتعلق بعدم قبول الطلب.

و حيث أدرجت القضية بجلستين آخرهما جلسة 26-02-2019 حضر خلالها الأستاذ (إ.) عن الأستاذة (م.) و أدلى بالمذكرة الجوابية أعلاه تسلّم الأستاذ (أ.) عن الأستاذ سعيد (ه.) نسخة منها فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بجلسة 05-03-2019 و مددت لجلسة 12-03-2019.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في أسباب استئنافه بما هو مشار إليه أعلاه.

و حيث إن الثابت من الحكم المطعون فيه أن محكمة الدرجة الاولى قضت برفض الطلب الاصلي للمستأنف عليه الرامي الى افراغ المستأنف من المحل موضوع النزاع للاحتلال بدون سند بعلّة " و حيث إنه بالرجوع للحكم الابتدائي المحتج به تحت عدد 648 و تاريخ

20-06-2017 ملف عدد 4194/8205/2017 تبين أن الطلب القضائي السابق موضوع الحكم مقدم من طرف المدعي الحالي أسسه على قيام علاقة تسيير شفوية بينه و بين المدعى عليه الحالي منذ سنة 2013 و طالب بإفراغه و أسس الدعوى الحالية على احتلال المدعى عليه للمحل التجاري دون سند قانوني او عقدي أو إذن المدعي.

و حيث من تناقضت حججه بطلت دعواه و ما دام ان الطرف المدعي سبق له الاقرار قضائيا من خلال عريضة سابقة مضمن ملخصها بوقائع الحكم المكتسبة للحجية في مواجهته فلا يمكنه التراجع بصدده و إدعاء الاحتلال بدون سند ما دام إستند في الدعوى السابقة على أحد الصياغات العقدية مع الطرف المدعى عليه، مما يكون معه طلبه الحالي غير مؤسس و يتعين رفضه".

لكن حيث إن محكمة الدرجة الاولى و لئن قضت برفض طلب المستأنف عليه الرامي الى إفراغ المستأنف من المحل موضوع النزاع بالعلة المشار اليها اعلاه، إلا أن هذا الاخير لم يثبت قيام العلاقة الكرائية بينه و بين المستأنف عليه بخصوص المحل المذكور حتى يمكنه المطالبة باسترجاع مادة الكهرباء اليه، لا سيما و انه أكد بمقتضى مقاله المضاد أن الكهرباء من مشتملات المحل أثناء كرائته إليه.

و حيث إنه بذلك يكون ما تمسك به المستأنف على غير أساس، و الحكم المطعون فيه في محله و يتعين تأييده و إن بعلة أخرى و على اعتبار أنه لا يضار أحد بطعنه.

و حيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.