

**Résiliation du bail commercial :
la coupure d'électricité ne
justifie pas le non-paiement du
loyer lorsque le preneur n'a pas
usé de l'autorisation judiciaire
de contracter directement avec
le fournisseur (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60671	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2417
Date de décision 20230405	N° de dossier 2022/8206/4495	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Ordonnance de référé, Obligations du bailleur, Non-paiement du loyer, Jouissance paisible, Inertie du preneur, Expulsion, Exception d'inexécution, Coupure d'électricité, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour défaut de paiement de loyers, la cour d'appel de commerce examine la portée de l'exception d'inexécution soulevée par le preneur. Ce dernier se prévalait d'une coupure d'électricité pour justifier son manquement, ce que le tribunal de commerce avait admis pour rejeter la demande. La cour relève cependant que le preneur, bien qu'ayant obtenu une ordonnance de référé l'autorisant à contracter directement avec le fournisseur d'énergie en cas de défaillance du bailleur, n'a jamais mis en œuvre cette autorisation. Elle en déduit que la privation de jouissance ne peut être imputée au bailleur et ne saurait par conséquent justifier le non-paiement des loyers. Le manquement du preneur à son obligation principale étant ainsi caractérisé, la demande d'expulsion est jugée fondée. La cour d'appel de commerce infirme donc le jugement en ce qu'il a rejeté la demande d'expulsion et, statuant à nouveau sur ce chef, ordonne l'éviction du preneur du local commercial.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السادة ورثة عبد الله (ج.) بواسطة نائبيهم المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/07/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 3735 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/04/2022 في الملف عدد 7110/8219/2021 والقاضي في الشكل : بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه وإبقاء الصائر على رافعه.

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنين فيكون مقالهم الاستئنافي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويكون حلفيه القبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذي يعرض فيه أن والدهم أكرى قيد حياته للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 1300 درهم و و أنه بعد وفاة الهالك لم يؤد المكثري واجبات الكراء من 01/06/2020 إلى 31/01/2021.

وان المدعي بعد تماطل المدعى عليه وجه لها انذارا من اجل الاداء ومنحها اجل 15 يوما من تاريخ التوصل 27/01/2021 لذلك يلتمس المدعي الحكم على المدعى عليه بادائه له ما مجموعه مبلغ 10400 درهم الذي يمثل واجبات الكراء من 01/06/2020 إلى 31/01/2021 وكذا بأداء واجبات النظافة عن نفس المدة بما مجموعه مبلغ 1040 درهم و بالمصادقة على الإنذار بافراغ المبلغ بتاريخ 27/01/2021 و بافراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر.

ادلى نائب المدعي برسالة ووثائق معززة ب إنذار مع محضر ،تبليغه و نسخة من عقد كراء رسم إرائة وصل كراء

بناء على ادراج الملف بجلسة 16/09/2021 ادلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية دفع من خلالها بانعدام الإختصاص النوعي لهذه المحكمة لكون المدعى عليه يكتري المحل و يستغله في ممارسة نشاط الخياطة و أن الطلب الحالي يقل عن مبلغ 20000 درهم الذي يمكن من خلاله عقد الإختصاص للمحكمة التجارية ملتصق بالحكم بعدم الإختصاص النوعي للمحكمة التجارية و إحالة الملف على المحكمة المدنية بالدار البيضاء للإختصاص.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 23/09/2021 ألقى بالملف مستنتجات النيابة العامة الرامية للتصريح بالإختصاص النوعي لهذه المحكمة.

بناء عليه تقرر حجزه للمداولة قصد النطق بالحكم في جلسة 30/09/2021

بناء على الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 30/09/2021 القاضي بالاختصاص النوعي لهذه المحكمة و الذي تم تأييده استئنافيا بتاريخ 15/12/2021 .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى، أن نقطة البداية غالبا ماتؤدي الى نقطة الوصول ، وأن بداية النزاع هو الامتناع الممنهج عن اداء الواجبات الكرائية ، وان المستأنف عليه ورغم توصله بالانذار عن المدة اللاحقة التي تبتدأ من 1-06-2020 الى تم 31-1-2021 لم يستجب اي ما مجموعه 10400 درهم حسب سومة شهرية قدرها 1300 درهم ، وأنه وما يعاب على الحكم الابتدائي هو اعتماده على الامر الاستعجالي الذي أمر المستأنفين بإرجاع مادة الكهرباء كما إعتد على محضر المعاينة الذي أكد فيه صاحبه بأن تيار الكهرباء منقطع، وأن واقعة الامتناع عن أداء الواجبات الكرائية كانت قبل قطع التيار الكهربائي ، وأن الضرر الذي لحق بالعارضين فهو مادي ومعنوي علما أنهم إيتام وأن عائدات المحل هي المورد الوحيد لبعض الصغار منهم ، وأن قطع مادة الكهرباء ومن طرف ل. لعدم الأداء جاءت بعد ، وأنه بالاضافة الى ذلك فالمستأنف عليه لم يقم بتنفيذ الأمر بالشكل الصحيح، وأن المستأنفين فهم ثلاثة عشر شخص، وأنه التقى بأحدهم وعبر له بأنه غير مسؤول، وأن المستأنفين ورغم ذلك قاموا بإرجاع عداد الماء والكهرباء بعد أداء كل الفواتير التي بذمتهم والتي سببها المستأنف عليه ، وأن محكمة الدرجة الأولى اعتمدت على حثية فريدة تشير الى أن الطرف المكتري والمكري اتفقا على أداء واجبات الكراء وعلى تزويد المكتري بمادة الكهرباء وعلى أساس أداء واجبات الاستهلاك من طرفه ، وأن المستأنف عليه لم يؤد واجبات الكراء ونفس الشيء بالنسبة لاستهلاك واجبات الكهرباء، وأن هذا هو السبب الذي دفع ب ل. الى قطع هاتين المادتين ، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تراخ هذا الشرط الذي يمثل امتناع المستأنف عليه في الأداء (واجبات الكراء وواجبات استهلاك التيار الكهربائي) وعلى أية حال وبناء على كل هذه المعطيات فالمستأنفين كلهم أمل في أن تعيد المحكمة الأمور الى نصابها ، ملتسمين التصريح بقبول المقال وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي بالمصادقة على الانذار بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفقوا المقال بنسخة عادية من الحكم الابتدائي ومحضر تبليغ الانذار الأولي ونسخة من حكم سابق وقرار الاستئنافي ونسخة حكم تتعلق بالاختصاص.

بناء على مذكرة جوابية خلال المداولة مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 28/12/2022 جاء فيها أن الاستئناف الحالي لا ينبني في واقع الأمر على أساس من الواقع والقانون، و أن العارض لم يكن ينتفع بالمحل طيلة المدة المطالب بها بسبب قطع التيار الكهربائي من جانب المستأنفين وهو الأمر الذي أدلى إلى توقف نشاط العارض بالمرّة بحكم حاجته الأساسية لمزاولة نشاط مادة الكهرباء كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة المرفق طيه مما أدى للعارض لاستصدار أمر قضائي استرجاع هذه المادة، وانه امام ثبوت واقعة حرمان العارض من مادة الكهرباء يجعل طلب المستأنفين غير مرتكز على اساس وان ذلك ما اكدته تعليقات الحكم الإبتدائي عن صواب، ملتسما تأييد الحكم المستأنف .

وارفق المذكرة بنسخة من محضر معاينة ونسخة من امر استعجالي قضى بارجاع مادة الكهرباء .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 22/02/2023 جاء فيها انه انه تقدم المستأنف عليه بمذكرة جوابية خلال المداولة حيث أنه ضمنها مزاعم يتيمة من الناحية القانونية ملتسما من خلال ذلك تأييد الحكم الابتدائي ، وأنه اعتمد من خلال مزاعمه على محضر معاينة والأمر الاستعجالي ، وان المحضر حرره المفوض القضائي بتاريخ 6-7-2020 يشير فيه على أن مادة الكهرباء غير موجودة بالمحل ، وأن توقف المستأنف عليه عن أداء الواجبات الكرائية وكذا واجبه في مادة الكهرباء كان منذ فاتح يوليوز 2015 وليس تاريخ 6-7-2020 ، وأن هذا المعطى ثابت من خلال الحكم الابتدائي وكذا القرار الاستئنافي المدلى بهما واللذين قضيا بالأداء، و أن مصلحة ل. هي من قامت بقطع مادة الكهرباء عندما توقف الكل عن أداء واجبات الاستهلاك طيلة هذه المدة ، و أن المستأنف عليه كان أنذلك يستغل المحل وعندما فطن الى المبالغ الكرائية التي هي بذمته وبالموازاة مع مصلحة ل. التي قطعت مادة الكهرباء غادر وجهة أخرى وتقدم الى المحكمة لمقاضاة العارضين من أجل استرجاع مادة الكهرباء ، وأنه ومن خلال الأمر الاستعجالي القاضي بإرجاع مادة الكهرباء للمحل هناك نقطة مهمة تتعلق بأنه في حالة الرفض اعتبار هذا الأمر بمثابة إذن للمدعي للتعاقد المباشر مع المكتب و.ك.م.ص.ش. ، وأن المستأنف عليه في هذه الحالة نجده يتقاضى بسوء نية من أجل الإضرار بالعارضين مع العلم أن هؤلاء

بعضهم مازال صغير ويدخلون في خانة الأيتام ، و أنه ومنذ 2020 والمحل مغلق والمستأنف عليه مختفي عن الوجود الى درجة أن المفوض القضائي عجز عن تبليغه بالقرار الاستئنافي القاضي بالاداء ، وأنه وبعيدا عن هذا وذلك فالمستأنف عليه لا يمكن له التوقف عن الأداء بحجة انقطاع مادة الكهرباء، وأنه يجب عليه أن يمثل للقانون ويقوم بتنفيذ الأمر الاستعجالي جملة وتفصيلا، و أن كل هذه التلاعبات التي يقوم بها المستأنف عليه قد أضرت بالمستأنفين آملين أن تنصفهم المحكمة ملتجئين بإلغاء الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري و الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وأداء المستأنف عليه لفائدة العارضين مبلغ 10400 درهم عن المدة من 01-06-2020 الى متم يناير 2021 و تحميل المستأنف عليه الصائر .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 22/02/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 22/03/2023 تقرر تمديدها لجلسة 5/4/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعنون أسباب استئنافهم على النحو المسطر اعلاه.

حيث تبين صحة ما عابه الطرف الطاعن على الحكم المستأنف على اعتبار ان الثابت من وثائق الملف وخاصة الامر الاستعجالي عدد 2703 الصادر بتاريخ 7/9/2020 في الملف عدد 2285/8101/2020 انه قضى بارجاع مادة الكهرباء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وانه في حالة الرفض اعتبار هذا الامر بمثابة اذن للمدعي للتعاقد المباشر مع المكتب و.ك.م.ص.ش. قصد الاستفادة من المادة الحيوية والحال ان الملف خال مما يفيد تنفيذ مقتضيات هذا الامر الاستعجالي الواردة اعلاه مما يجعل واقعة الحرمان من الاستفادة من مادة الكهرباء بفعل الطرف المكري غير قائمة بالنازلة ولا تبرر التقاعس عن تنفيذ الالتزام بأداء واجب الكراء لفائدة المكرون خصوصا وان واجبات الكراء المطلوبة بالانذار تمتد الى غاية متم يناير 2021 وهو تاريخ لاحق عن تاريخ صدور الامر الاستعجالي المشار اليه مما تبقى معه واقعة المطل قائمة في حق الطرف المستأنف عليه مما يبرر الحكم بالمصادقة على الانذار بالاداء والافراغ إلا انه وعملا بمقتضيات الفصل 3 من ق.م.م وتقيدا بملتمس الطاعنين الوارد بمقالهم الاستئنافي والذي يقتصر على الشق المتعلق بالافراغ فقط دون الاداء فإنه يتعين التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الافراغ والحكم من جديد بافراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى الكائن بـ [العنوان] البيضاء وتأييده في الباقي.

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الافراغ وبعد التصدي الحكم من جديد بافراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.