

Bail commercial : la clause contractuelle mettant la taxe de propriété à la charge du preneur l'oblige à son paiement, indépendamment de l'exploitation effective du local (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58935	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5726
Date de décision 20241120	N° de dossier 2023/8219/3023	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Taxe de propreté, Restitution des clés, Réformation du jugement, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Non-exploitation du local, Imputation du dépôt de garantie, Force obligatoire du contrat, Dépôt de garantie, Clause contractuelle, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement d'arriérés locatifs et de la taxe de propreté, la cour d'appel de commerce examine la force probante des clauses relatives au dépôt de garantie et à la répartition des charges. Le tribunal de commerce avait fait droit à l'intégralité des demandes du bailleur. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers par la production d'un reçu et par l'imputation du dépôt de garantie sur les dernières échéances, et contestait devoir la taxe au motif de la non-exploitation effective du local. La cour retient que la preuve du paiement des loyers est rapportée par la combinaison d'un reçu et de la clause du bail stipulant que le dépôt de garantie couvrait les deux derniers mois de la relation contractuelle. Elle juge en revanche que l'obligation de payer la taxe de propreté, expressément mise à la charge du preneur par le contrat, demeure due indépendamment de l'exploitation effective du fonds, conformément au principe de la liberté contractuelle en matière de répartition des charges. Le jugement est par conséquent infirmé sur le chef de la condamnation au paiement des loyers et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الكبير (ن.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 19/04/2023 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3956 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/12/2022 في الملف عدد 1885/8207/2022 القاضي في الشكل : بقبول الطلب جزئيا

في الموضوع : بأدائه لفائدة السيدة نجوى (ت.) واجبات الكراء عن شهري مارس و ابريل وجب عنهما مبلغ 12.000 درهم و واجبات ضريبة النظافة عن سنتي 2021 و 2022 وجب عنها مبلغ 15120 درهم، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و بتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى المنصوص عليه قانونا وتحميله الصائر.

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

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة نجوى (ت.) تقدمت بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أن المستأنف يكتري منها المحل التجاري الكائن بجانان 3 رقم [...] بسومة كرائية شهرية قدرها 6000 درهم ، إلا أنه امتنع عن أداء واجبات الكراء عن شهري مارس و ابريل وجب عنهما مبلغ 12.000 درهم، كما أنه لم يؤد واجبات ضريبة النظافة عن سنتي 2021 و 2022 وجب عنها مبلغ 16.368 درهم، رغم الإنذار الموجه له.

لأجله تلتمس الحكم عليه بأداء واجبات الكراء و واجبات ضريبة النظافة أعلاه، مع الحكم بمبلغ 5000 كتعويض عن التماطل و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وبإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و بتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 14/09/2022 و التي أرفقتها بنسخة من محضر تبليغ انذار.

وبعد مناقشة القضية، وتمام الإجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن في اسباب استئنافه بخصوص خرق القانون: إن الحكم المطعون فيه خالف القانون فيما قضى به على اعتبار أن المحكمة عندما قضت على المستأنف السيد عبد الكبير (ن.) بأدائه لفائدة السيدة نجوى (ت.) واجبات الكراء عن شهري مارس و ابريل وجب عنهما مبلغ 12000.00 درهم و واجبات ضريبة النظافة عن سنتي 2021 و 2022 وجب عنها مبلغ 15120 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، وأسست حكمها على أن المستأنف لم يدلي بما يفيد وصولات لأداء ولا بما يفيد أداء واجبات ضريبة النظافة، والحال أن المستأنف أدى الوجيبة الكرائية عن شهري مارس و ابريل وأدلى بما يفيد أدائها ، أما بخصوص وجبات النظافة، فإن المستأنف لم يستغل المحل التجاري بصفة نهائية وبذلك فهو غير ملزم بأدائها، لذلك فإن ما قضى به الحكم المستأنف بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليها واجبات الكراء عن شهري مارس و ابريل وجب عنهما مبلغ 12000.00 درهم واجبات ضريبة النظافة عن سنتي 2021 و 2022 وجب عنها مبلغ 15120 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى والمنصوص عليه قانونا وتحميله ، لا يرتكز على أساس قانوني سليم.

وبخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه : إن مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية تستوجب أن تكون الأحكام معللة، وأن التعليل يجب أن يكون منسجما مع القانون ما دامت المحكمة ملزمة بتطبيق القانون، وأن التعليل الذي اعتمدته المحكمة ناقص لكونها لم توضح لنا الأسباب القانونية التي استندت عليها الإستجابة لطلب المستأنف عليه، وأن نقصان التعليل يوازي انعدام.

والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف ، وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 27/12/2023 أدلى من خلالها بوصل أداء عن شهر مارس من سنة 2022 وأصل عقد كراء الذي يتضمن تسلم المستأنف عليها مبلغ 12000.00 درهم مقدم لشهرين تبقى ضمانته للشهرين الأخيرين، وبالتالي يكون المستأنف قد أدى وجيبة الكراء المطالب بها عن شهر مارس بمقتضى الوصل المشار إليه أعلاه وعن شهري أبريل ومارس بمقتضى المبلغ المقدم لها المحدد في 12000.00 درهم ضمان لشهرين الأخيرين التي احتفظت به المستأنف عليها عند انتهاء عقد الكراء وتسليمها مفاتيح المحل، وقام بتسليم مفاتيح المحل للمستأنف عليها بتاريخ 31/05/2022 الأمر الذي يجعله بريئ الذمة اتجاه المستأنف عليها بخصوص مبالغ الوجيبة الكرائية، أما بخصوص وجيبة الضريبة فإن المستأنف لم يستغل المحل المكروى، بل اقتصر على إبرام عقد الكراء دون استغلال المحل بصفة نهائية وبذلك فهو غير ملزم بأدائها.

والتمس لاجل ما ذكر ضم الوثيقتين المدلى بهما لملف النازلة مع تمتيعه بملتمساته الواردة بمقاله الإستئنافي.

وأدلى بوصل الأداء وأصل عقد الكراء ومحضر قبول و تسلم مفاتيح وتنازل عن السياسية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 30/10/2024 جاء فيها بخصوص الدفع بخرق القانون : ان المستأنف لم يثبت اداء الواجبات الكرائية عن شهري مارس و ابريل سواء لا المرحلة الابتدائية او خلال هاته المرحلة، وأن المستأنف لم يكتف بالاخلال بالتزاماته التعاقدية وعدم اداء واجبات الكراء بل عمد الى تخريب المحل و الحق به خسائر مادية جسيمة، وأنه بخصوص واجبات النظافة، فالمستأنف اكثرى المحل ليستعمله كمقهى مطعم، كما هو ثابت من عقد الكراء، وأنه باشر استعمال واستغلال المحل لفائدته منذ تاريخ ابرام عقد الكراء بتاريخ 26/10/2020، وأنه من جهة اخرى، فإنه بالاطلاع على الفصل 11 من العقد ان المستأنف التزم باداء واجبات الضريبية الناتجة عن ممارسة نشاطه التجاري وايضا واجبات النظافة، وأنه باعتبار ان العقد شريعة المتعاقدين و انه بناء على تفاق المتعاقدين على تحمل المكثري المستأنف لضريبة النظافة بموجب بند في العقد ، يجعله ملزما بأداء هذه الضريبة، وأن المستأنف دفع بكون المحكمة الابتدائية خرت القانون دون ان يحدد الفصول او القانون الذي يزعم خرقه من طرف المحكمة.

وبخصوص سوء التعليل : إن المستأنف توصل بإنذار من اجل الأداء و الافراغ الا انه لم يؤد الواجبات الكرائية رغم مرور الاجل القانوني، وأن المستأنف لم يثبت اداء الواجبات الكرائية و لا واجبات النظافة رغم توصله بإنذار بالأداء و الافراغ، وأن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا سليما ومرتكزا على اساس قانوني سليم.

والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف.

وأدلت بصورة من محضر المعاينة.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 30/10/2024 التي خلالها مذكرة جوابية للاستاذة وفاء الحاتمي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 20/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في اوجه استئنافه بما سطر أعلاه من اسباب.

وحيث بخصوص الدفع بأداء كراء المدة عن شهر مارس وابريل وماي، فقد صح ما دفع به، إذ أدلى بتوصيل كراء عن شهر مارس 2022 لم يكن محل منازعة من طرف المستأنف عليه، كما ان الثابت من عقد كراء المحل المدعى فيه المدلى باصله في الملف المصحح الامضاء في 26/10/2020 في الفقرة الأخيرة من فصله الثاني أن المستأنف عليها تسلمت من المستأنف مبلغ 12.000,00 درهم مقدم لشهرين تبقى ضمانته للشهرين الأخيرين، وما دام قد ثبت من محضر قبول وتسلم مفاتيح المنجز من قبل المفوضة القضائية السيدة خديجة (غ.) (دائرة القنيطرة) المدلى به في الملف من الطاعن بجلسة 27/12/2023 أن المطعون ضدها تسلمت بتاريخ 31/05/2022 مفاتيح المحل المدعى فيه بعدما عاينت المفوضة أعلاه كون المحل مفرغا من كافة شواغله – ليتبين مما سطر أعلاه ان الطاعن أبرأ ذمته من واجبات شهر مارس وابريل على خلاف ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه وعن غير صواب.

وحيث وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن بخصوص واجبات النظافة، فمقتضيات المادة 5 من قانون 49.16 صريحة في أنه تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى من الظهير وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين، وتعتبر هذه التحملات من مشمولات الوجيبة الكرائية في حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بها، والحال أن الطرفين في الفصل 11 من عقد الكراء أعلاه اتفقا على جعلها على عاتق المكتري ويتعين الحكم عليه بادائها طيلة مدة الانتفاع، وهو ما ذهبت إليه محكمة البداية وعن صواب، سيما وان العقد ابتداءً في 26/10/2020 وانتهى بتسليم المفاتيح في 31/05/2022 ليبقى دفعه في هذا الشق مردود ويتعين رده.

وحيث وعطفا على ما سطر أعلاه وجب الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء كراء شهري مارس وابريل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء كراء شهري مارس وابريل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.