

Bail commercial : La clause mettant la taxe de propreté à la charge du preneur s'impose en vertu de la force obligatoire du contrat (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57037	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4542
Date de décision 20241001	N° de dossier 2024/8219/3595	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Taxe de propreté, Paiement par le preneur, Obligations du preneur, Force obligatoire du contrat, Créance de remboursement, Confirmation du jugement, Clause du bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nature de l'obligation du preneur de s'acquitter de la taxe d'édilité stipulée au contrat. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des sommes dues au titre de cette taxe, tout en rejetant la demande de résiliation du bail. L'appelant soutenait que cette obligation constituait une simple créance de remboursement, subordonnée à la preuve par le bailleur du paiement préalable de ladite taxe à l'administration fiscale. La cour écarte ce moyen en retenant que l'obligation du preneur trouve son fondement exclusif dans les stipulations claires et non équivoques du contrat de bail. Elle rappelle que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, et que l'engagement contractuel du preneur de verser une somme mensuelle déterminée au titre de la taxe d'édilité est une obligation de paiement directe et non une obligation de remboursement. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ايوب (م.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 12/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 1884 بتاريخ 09/05/2023 في الملف عدد 3776/8207/2022 والقاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 3600.00 درهم واجبات ضريبة النظافة عن المدة من فاتح أبريل 2021 الى غاية متم مارس 2022 مع النفاذ المعجل و بأدائه لفائدتهم مبلغ 360,00 درهم تعويضا عن التماطل و بتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى و تحميله الصائر و رفض الباقي.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم الابتدائي للطاعن مما يكون معه طعنه بالاستئناف قد تم داخل الأجل القانوني، وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واهلية ومصحة وأداء فإنه يتعين التصريح بقبول الاستئناف شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن ورثة محمد (س.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤدى عنه جاء فيه أن المدعى عليه يعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بسفلي العقار الكائن بحي المغرب العربي رقم 3431 تمارة، وأنه تخلد بذمته واجبات النظافة من فاتح أبريل 2021 إلى مارس 2022 بحسب 300 درهم شهريا، وجب فيها مبلغ 3600 درهم. وأن المدعين وجهوا للمدعى عليه إنذار من أجل الأداء توصل به بتاريخ 21/10/2022 بقي دون جدوى رغم مرور أجل 15 يوما الممنوح له بمقتضى الإنذار، مما يكون معه التماطل ثابت في حقه. والتمسوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بأداء واجبات النظافة عن المدة من فاتح أبريل 2021 إلى مارس 2022 بحسب 3600 درهم، والحكم بأدائه تعويضا عن التماطل قدره 1000 درهم والحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، والحكم تبا لذلك بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميل المدعى عليه الصائر، وتحديد الإكراه عند الاقتضاء. وأرفقوا مقالهم بنسخة طبق الأصل لإرثته ، نسخة طبق الأصل لعقد إيجار، إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 07/03/2023، أورد فيها من حيث الشكل أن عدم أداء ضريبة النظافة لا يدخل ضمن أسباب الإفراغ ملتصا عدم قبول الدعوى شكلا. ومن حيث الموضوع، أن المدعى عليه التزم طوال المدة التعاقدية بجميع شروط التعاقد مع المدعين، أهمها أداء الواجبات الكرائية وكذلك ضريبة النظافة، وذلك بموجب وصولات. وأن دعوى ضريبة النظافة هي دعوى استرجاعية وليست دعوى أداء تقليدية، وتستمد أساسها القانوني من أدائها من طرف المكري لإدارة الضرائب واسترجاعها بعد ذلك. وأن الملف خال مما يفيد تحصيل الضريبة موضوع الدعوى، وهو ما يؤكد أن المدعين لم يؤديوا ضريبة النظافة لإدارة الضرائب، حتى يمكنهم المطالبة باسترجاعها. وحول طلب الإفراغ، أن المدعى عليه وعلى فرض اعتباره متماطلا عن أداء واجبات ضريبة النظافة عن المدة المطالب بها، فإن ذلك لا يخول المدعين الحق في طلب إفراغه من العين المكترة. والتمس الحكم برفض الطلب. وأرفق المذكرة بصورة وصولات.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعين المدلى بها بجلسة 28/03/2023 جاء فيها أن الطرفين اتفقا على أن السومة الكرائية محددة في 4500 درهم شهرا، والنظافة في 300 درهم شهريا. وأن عدم أداء المكثري لواجب النظافة مستقلا عن واجب الكراء يجعله مخلا بشرط من شروط العقد. وأنه بالرجوع إلى صور الوصولات المدلى بها، يتضح بأنها لا تتضمن أداء واجب النظافة عن المدة المطلوبة والتمسوا

رد دفعوات المدعى عليه ، وتمتيعه بمطالبهم جملة وتفصيلا. وأرفقوا المذكرة بوصول أداء ضريبة النظافة بتاريخ 7 شتنبر 2022.

وبعد مناقشة القضية صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه ايوب (م).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المستأنف جانب الصواب كليا فيما قضى به . ذلك ان محكمة الدرجة الأولى قضت باداء العارض لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 3600 درهم عن واجبات النظافة عن المدة من ابريل 2021 الى غاية مارس 2022. وأن ما ينبغي الاشارة اليه بداية ان المستأنف يؤكد للمحكمة انه وطوال المدة التعاقدية والتي لازالت جارية، التزم بجميع شروط التعاقد مع المستأنف عليهم أهمها اداء الواجبات الكرائية وكذلك اداء ضريبة النظافة وذلك بموجب وصولات ، هذا من جهة ؛ ومن جهة اخرى، فإنه لا يخفى على المحكمة بكون دعوى ضريبة النظافة هي دعوى استرجاعية وليست دعوى اداء تقليدية وتستمد اساسها القانوني من ادائها من طرف المكري لإدارة الضرائب واسترجاعها بعد ذلك، وذلك ما جاء في العديد من القرارات الصادرة عن محكمة النقض منها القرار عدد 40 في الملف المدني عدد 86/1496 بتاريخ 30/03/1987 منشور بمجلة قضاء المجلس الاعلى . وانه وبالرجوع الى دعوى المستأنف عليهم ستعين المحكمة ان الملف خال مما يفيد تحصيل الضريبة موضوع الدعوى ما يؤكد ان المستأنف عليهم لم يؤديوا ضريبة النظافة لإدارة الضرائب ليكون لهم الحق في المطالبة باسترجاعها. والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. ورفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 10/09/2024 تخلف عنها الأستاذ شاق نوفل عن المستأنف رغم التبليغ بكتابة الضبط وبعد الاطلاع تقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 01/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب فيما قضى به من أداء مبلغ 3600 درهم برسم واجبات النظافة ملتصا الغاء والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف التزم بموجب عقد الكراء الذي يربطه بالمستأنف عليه بخصوص المحل التجاري المكثري بأداء ضريبة النظافة بحسب مبلغ 300 درهم شهريا خلال العامين الأولين من التعاقد (من أبريل 2021 إلى مارس 2023) وبحلول السنة الثالثة للعلاقة الكرائية اي من فاتح ابريل 2023 يرجع مبلغ النظافة إلى قدره القانوني المحدد في (450 درهم) فالالتزام التعاقدى واضح ولا مجال لتأويله، فالالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز الغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون ثم إن تأويل الاتفاق لا يجوز إلا إذا كانت الفاظه المستعملة لا يتأتى التوفيق بينهما وبين قصد المتعاقدين والحال في النازلة موضوع الدعوى أن الفصل الرابع من عقد الكراء واضح في تحمل المستأنف باعتباره مكثريا لواجب النظافة المحدد في 300 درهم شهريا من خلال العامين الأولين من العلاقة الكرائية مما يكون الحكم المطعون فيه لما قضى على المستأنف بالأداء قد بني على اساس سليم مما يتعين معه تأييده ورد ما دفع به الطاعن لعدم جأهته.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا و غيايبا

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على عاتقه.