

Bail commercial : le preneur est tenu de verser au bailleur les charges de syndic et la taxe de propreté prévues au contrat, sans que le bailleur ait à justifier de leur paiement préalable (CA. com. Casablanca 2024)

| Identification | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| Ref 58979 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5748 |
| Date de décision 20241121 | N° de dossier 2024/8219/5061 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Obligations du Preneur, Baux | | Mots clés Taxe de propreté, Preuve du paiement préalable, Paiement des charges, Obligations du preneur, Frais de syndic, Force obligatoire du contrat, Confirmation du jugement, Clause du bail, Charges de copropriété, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

En matière de charges locatives commerciales, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modalités de paiement de la taxe de propreté et des frais de syndic mis à la charge du preneur par le bail. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement de ces charges ainsi qu'à des dommages-intérêts pour retard. Le preneur soutenait, d'une part, que la taxe de propreté, étant une charge récupérable, n'était due qu'après justification de son acquittement par le bailleur et, d'autre part, que les charges de syndic devaient être réglées directement à l'union des copropriétaires. La cour d'appel de commerce écarte cette argumentation au visa de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats, rappelant que le contrat fait la loi des parties. Elle retient que l'obligation contractuelle du preneur de payer la taxe de propreté n'est pas subordonnée à la preuve de son paiement préalable par le bailleur. La cour juge également que le preneur, n'étant pas copropriétaire, est tenu de verser les charges de syndic au bailleur, seul interlocuteur de l'union des copropriétaires. Le manquement du preneur à ses obligations, constaté après une mise en demeure restée infructueuse, caractérisant le retard au sens des articles 255 et 263 du même code, le jugement est en conséquence intégralement confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [شركة س. ك. ب.] بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 27/09/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 10102 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/11/2023 في الملف عدد 5250/8219/2023 القاضي بأدائها فائدة المدعين ورثة الهالك "[حسن (ن.)]" مبلغ 54.000,00 درهم واجبات النظافة، ومبلغ 10.800,00 درهم واجبات السنديك عن المدة من 01/06/2022 إلى غاية 31/05/2023، وتعويض عن التماطل عن أداء واجبات النظافة والسنديك بمبلغ 5.000 درهم، وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعين ورثة الهالك [حسن (ن.)] تقدموا بواسطة نائبهم بتاريخ 09/05/2023 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون على الشياخ العقار الكائن بالرقم 44 إقامة "(ن.)" زنقة عين تاوجطات حي بوركون الدار البيضاء، موضوع الرسم العقاري عدد 01/65941 الذي آليهم عن طريق الإرث من الهالك "[حسن (ن.)]"، والذي يؤجرونه للمدعى عليها بمقتضى عقدة كرائية مؤرخة في 11/03/2019، بسومة كرائية شهرية قدرها 45.000,00 درهم غير شاملة لضريبة النظافة ولا لواجبات السنديك عملا بمقتضيات الفصل الخامس من العقدة، وأن المدعى عليها تقاعست عن أداء ما بذمتها من واجبات كرائية منذ فاتح يونيو 2022 الأمر الذي دفع بهم إلى توجيه رسالة إنذارية لمطالبتها بالأداء أو الإفراغ توصلت بها بتاريخ 31/03/2023 كما هو ثابت من خلال محضر التبليغ، إلا أنها ادعت عن طريق رسالة براءة ذمتها بالأداء بواسطة كمبيالات تعلم أنها أُرجعت بدون رصيد وأُرفعت رسالتها بكمبيالة بدون رصيد أيضا، كما أنها حتى بعد توصلها بآخر إنذار لم تقم بعرض الواجبات المسطرة فيه عليهم مباشرة أو إيداعها بصندوق المحكمة داخل الأجل القانوني، ملتصين الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتهم واجبات الكراء عن الفترة ما بين 01/06/2022 و 30/05/2023 بمبلغ قدره 540.000,00 درهم، ومبلغ 54.000,00 درهم من قبل واجبات النظافة، ومبلغ 10.800,00 درهم عن واجب السنديك بمعدل 900,00 درهم شهريا عن نفس المدة أعلاه مع الفوائد القانونية إلى تاريخ الأداء، والحكم عليها بأدائها لهم تعويضا عن التماطل في مبلغ 20.000,00 درهم، والتصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لها بتاريخ 11/10/2021 وبالتالي الحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها بإذنها من المحل الكائن بالرقم 44 سفلي "إقامة (ن.)" زنقة تاوجطات الطابق الأرضي حي بوركون الدار البيضاء، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير في تنفيذ هذا الحكم، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في شقه المتعلق بالأداء أصلا و تعويضا لثبوت الدين، و تحميل المدعى عليها الصائر. وأرفقوا مقالهم بصورة من شهادة الملكية و نسخة طبق الأصل من عقد الكراء وإنذار مع محضر التبليغ و النسخة الأصلية للرسالة الإنذارية السابقة مع محضر التبليغ بتاريخ 11/10/2021 و صورة من مقال لدعوى سابقة و صورة من حكم المحكمة الابتدائية التجارية عدد 4358 و صورة من بروتوكول اتفاق بين الطرفين و صورة للرسالة الجوابية الصادرة عن المدعى عليها و المرفقة بصورة للكمبيالة و صورة من الرسالة الجوابية التي بعثوها للمدعى عليها و صورة للرسالة الإنذارية مع محضر التبليغ بتاريخ 17/04/2023 و صور شمسية لكمبيالات مع صورة لشهادة تفيد عدم الأداء.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليها المدلى بها بواسطة نائبتها لجلسة 12/07/2023 جاء فيها أنها وجهت للمدعية بتاريخ 14/04/2023، أي داخل أجل 15 يوما الممنوح لها، رسالة جوابية لدفاع المدعين، تعرض فيها أن المدعين سبق لهم التوصل بأربع كمبيالات تمثل كل منها واجبات كراء شهرين وذلك عن المدة من فاتح يونيو 2022 لغاية متم شهر يناير 2023، وأن ما تبقى بذمة المدعى عليها هو فقط واجبات كراء شهور فبراير ومارس وأبريل 2023 وجب عنها مبلغ 135.000 درهمها وفتها بمقتضى كمبيالة مرفقة بالرسالة الجوابية، وأن ما زعمه المدعون من كون الكمبيالة حررت في اسم أحد الورثة وهي السيدة [سلمى (ن.)] مرده لكون هذه الأخير لها وكالة لتمثيل باقي الورثة وهي من سبق لها التعامل مع المدعى عليها، بحيث أن نسخ الكمبيالات المدلى بها تحمل اسم السيدة [سلمى (ن.)] وتوصل بها المدعون دون تحفظ، مما تكون قد أبرأت ذمتها داخل الأجل، ملتزمة رفض الطلب. وأرفقت مذكرتها بمحضر تبليغ رسالة إنذارية مرفقة بكمبيالة.

وبناء على مذكرة تعقيب المدعين بواسطة نائبهم المدلى بها لجلسة 26/07/2023 عرضوا فيها أنه بعد توصل دفاعهم برسالة من المدعى عليها قام بالرد عليها برسالة توصلت بها بتاريخ 17/04/2023 جاء فيها "بأن هذا الأداء الجزئي لا ينفي عنكم التماطل الذي يبقى قائما في حاكمكم، لأن الإشارة إلى تحلكم من الواجبات الكرائية بواسطة الكمبيالة عدد 124176 المسحوبة على مجموعة البنك م. ت. خ. "ب. إ. - BMCE " بمبلغ 90.000.000 درهم والكمبيالة عدد 124177 المسحوبة على نفس البنك وب نفس المبلغ، أرجعنا بدون رصيد وأنكم أشعرتكم بهذه الواقعة"، وبذلك فإن ذمة المدعى عليها تبقى عامرة بالواجبات الكرائية المشار إليها في الإنذار عن المدة ما بين 01/06/2022 وتمم ماي 2023 في مبلغ إجمالي قدره 540.000.00 درهم، وأن الأداءات التي تتحدث عنها بواسطة كمبيالات صادرة عنها لم يتمكنوا من استخلاصها لكونها أرجعت بملاحظة "بدون رصيد" وبالتالي لا يمكن لها القول أن مجرد إنشاء هذه الكمبيالات وتسليمها قرينة على براءة ذمتها في غياب كشف حسابي يفيد استخلاص قيمة الكمبيالات، وما يثبت سوء نيتها هو أنه سبق لها أن قدمت لهم كمبيالة تنفيذا لبروتوكول اتفاق لكن هي الأخرى رجعت بدون رصيد. ملتمسين التصريح بالمصادقة على الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 31/03/2023 والحكم بما جاء في مقالهم الافتتاحي. وأدلو بصورة من بروتوكول اتفاق صور لكمبيالات رجعت بدون رصيد وشهادات بنكية.

و بتاريخ 01/11/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف أنه قضى وفق مطالب المستأنف عليهم بخصوص واجبات النظافة وواجبات السنديك والتعويض، وأن المستأنف عليهم لم يدلوا للمحكمة الابتدائية بما يفيد أداءهم فعليا للمبلغ المطلوب باعتباره واجبات النظافة للمصالح الضريبية المختصة وأن واجب النظافة هو التزام استرجاعي كما استقر على ذلك العمل القضائي، بمعنى أن دعوى المطالبة به، هي دعوى لاسترجاع ما أداه المكري عن المكترى، وأن هذا ما أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 6/105 الصادر بتاريخ 14 فبراير 2023 في الملف المدني رقم 2019/6/1/8273 ، والذي جاء فيه : " ان ضريبة النظافة تتعلق بالعين المكتراة يتحملها مبدئيا مالك العين المذكورة، وإن التزام المكترى حسب مقتضيات العقد، إنما يتوقف على أدائها من طرف المالك الذي له أحقية استرجاعها من المكترى وأن المستأنف عليهم لم يدلوا للمحكمة بما يفيد أداء الواجب المذكور، وأنه بذلك يكون الحكم مخالفا للصواب في هذا الشق ، وأن الحكم المستأنف قضى بأداء المستأنفة للمستأنف عليهم مبلغ 10.800.000 درهما باعتبارها واجبات السنديك، بناء على مقتضيات العقد وان هذا التعليل يتنافى مع مقتضيات العقد الذي نص على تحمل المستأنفة أداء واجبات السنديك، لكن ذلك لا يعني إلزامها بأدائها للمكترين، وإنما يكون أداؤها لوكيل اتحاد الملاكين المشتركين ، وأن الحكم بأداء تلك المبالغ للمستأنف عليهم لا مبرر له خصوصا وأن المستأنفة تملك حق المنازعة في المبالغ المفروضة عليها ومطالبة السنديك بتقديم الحساب وبما يثبت كون المبلغ المطلوب مطابقا لحصة المحل المكترى من الملك المشترك ، وأن ما قضى به الحكم المستأنف من إلزام المستأنفة بأداء مبلغ 5.000.000 درهما تعويضا عن التماطل لا مبرر له كذلك ، ملتزمة قبول استئنافها شكلا وموضوعا الغاء الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 10102 بتاريخ 01/11/2023 في الملف عدد 2024/8219/5250 في جميع ما قضى به و الحكم تصديا برفض جميع مطالب المستأنف عليهم بخصوص واجبات النظافة وواجب السنديك والتعويض عن التماطل وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وأرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليهم بجلسة 31/10/2024 التي جاء فيها بأنهم يحيلون المستأنفة على بنود العقدة الكرائية التي تعتبر شريعة المتعاقدين والتي تحدد اتفاقيا من خلال الفصل الخامس 5 منها السومة الكرائية للمحل في مبلغ 45.000.00 درهم غير شاملة لضريبة النظافة و لا واجبات السنديك الواجب أدائهما من طرف المكترية، وعلى أن يكون الأداء شهريا بواسطة شيك أو تحويل بنكي، كما أن المستأنفة أقرت بأحقية المستأنف عليهم في الواجبات الكرائية و ضريبة النظافة و واجب السنديك كما هو ثابت من رسالة الجواب الصادرة عنها بتاريخ 08/12/2023 كرد عن الإنذار الموجه من طرف المستأنف عليهم لمطالبتها بواجبات الكراء عن المدة ما بين 01/06/2022 و متم أبريل 2023 بمعدل 45.000.00 درهم شهريا في مبلغ إجمالي قدره 495.000.00 درهم مع واجبات النظافة عن نفس المدة في مبلغ 51.975.00 درهم بنسبة 10.5% و المساهمة في نفقات السنديك عن نفس المدة في مبلغ 9.900.00 درهم وهو الإنذار الذي بلغت به بصفة قانونية بتاريخ 17/04/2023 و لم تبادر إلى التحلل من واجباتها حيث سجل في مواجهتها مقالا من أجل الأداء والإفراغ تمخض عن حكم قضى بأدائها للواجبات الكرائية مع النظافة و واجبات السنديك و بإفراغها من المحل للتماطل، وأن الطاعنة التي تدعي عدم أحقيتهم في النظافة و واجب السنديك، نسيبت أنها كانت تؤدي هذه الواجبات إلى غاية تقاعس مسيرها عن الأداء نظرا لكثرة الشكايات التي سجلت في مواجهته من أجل إصدار شيكات بدون رصيد و أنه حاليا يقبع رهن الاعتقال لهذا السبب، وأن الطاعنة من خلال البروتوكول الإتفاقي المنجز من قبلها لوضع حد لمسطرة الأداء و الإفراغ الأولى بعد موافقة المستأنف عليهم على تقليص الواجبات الكرائية من 1.080.000.00 درهم إلى مبلغ 652.500.00 درهم عن الواجبات الكرائية الحالة إلى متم دجنبر 2021 تكون قد أقرت صراحة بأحقيتهم في واجب النظافة و واجبات السنديك بدليل قسمة المبلغ الأخير على السومة الكرائية الأصلية دون الواجبات ليتبين بأنها تتعلق بمدة 14 شهرا ونصف الشهر، وأن زعم المستأنفة بعدم أحقيتهم كذلك في تعويض في مبلغ 500000 درهم دون تبرير سبب هذا الملتمس وبالرغم من قيام واقعة التماطل الثابت من خلال توصلها بإنذار من أجل الأداء لا يستند على أي أساس قانوني بل و يتعارض و مقتضيات الفصلين 280 و 400 من قانون الالتزامات والعقود، وأن ذمة المستأنفة تبقى عامرة بالواجبات المحكوم عليها بأدائها والتي تلزمها ، ملتزمة عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء أصلا و تعويضا و تحمیل المستأنفة الصائر

أرفقت مذكرتها بصورة شمسية من عقد "البروتوكول الإتفاقي - Protocole Transactionnel ونسخة من الرسالة الجوابية الصادرة عن المستأنفة .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 07/11/2024 تخلف دفاع المستأنفة رغم سبق الإمهال، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 14/11/2024 مددت لجلسة 21/11/2024

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن المستأنف عليهم لم يدلوا للمحكمة مصدرة الحكم المستأنف بما يفيد أداءهم فعليا لواجبات النظافة للمصالح الضريبية المختصة باعتبارها التزاما استرجاعيا ، كما أن مقتضيات عقد الكراء وإن نص على تحملها أداء واجبات السنديك، فإن ذلك لا يعني إلزامها بأدائها للمكرين، وإنما يكون أدائها لوكيل اتحاد الملاكين المشتركين، وأن ما قضى به الحكم المستأنف من إلزامها بأداء مبلغ 5.000.000 درهما تعويضا عن التماطل لا مبرر له كذلك .

لكن حيث إن الثابت من خلال البند الخامس من عقد الكراء الرابط بين الطرفين بأن السومة الكرائية للمحل المكروى محددة في مبلغ 45.000.00 درهم غير شاملة لواجبات ضريبة النظافة و واجبات السنديك، التي يجب على المكترية -المستأنفة- أدائها ، وبالتالي فإن واجبات النظافة والسنديك المذكورة باعتبارها تحملات ناتجة عن كراء المحل التجاري موضوع النزاع تبقى على عاتق المستأنفة تماشيا مع مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين، وانه من التزم بشيء لزمه ، وأنه خلافا لمزاعم المستأنفة فإن المستأنف عليهم محقون في مطالبتها بواجب النظافة دون أن يكون ذلك مشروط بأدائها فعليا للمصالح

الضريبة، كما أنهم محقون في مطالبتها بواجبات السنديك على اعتبار أنها غير ملزمة بأداء هذه الواجبات لوكيل اتحاد الملاك المشتركين باعتبارها غير مالكة للعقار لكون قانون الملكية المشتركة يخاطب المالك المشترك الذي هو في نازلة الحال الطرف المستأنف عليه، كما أنه البين ن خلال الإنذار الذي توصلت به المستأنفة بتاريخ 31/03/2023 بأن المستأنف عليهم أنذروها بأداء واجب النظافة وكذا واجبات السنديك داخل أجل 15 يوما لكن دون جدوى ، مما تكون مه واقعة المطل الموجبة للتعويض ثابتة في حقها طبقا للفصلين 255 و 263 من قانون الالتزامات والعقود ، مما تكون معه الدفع المثارة غير مرتكزة على أي أساس قانوني سليم ويتعين التصريح تبعا لذلك برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه