

Bail commercial : l'obligation du preneur au paiement de la taxe d'édilité est indépendante de son paiement effectif par le bailleur aux autorités compétentes (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 43895	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 137/2
Date de décision 11/03/2021	N° de dossier 2019/2/3/562	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Taxe d'édilité, Résiliation du bail, Pourvoi en cassation, Obligations du preneur, Moyen nouveau, Loyer, Irrecevabilité, Expulsion, Droits de la défense, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour condamner un preneur au paiement de la taxe d'édilité, retient que l'obligation de ce dernier découle du contrat de bail et est indépendante de la relation juridique entre le bailleur et l'administration fiscale, le preneur ne pouvant se prévaloir de l'absence de preuve du paiement de ladite taxe par le bailleur pour se soustraire à sa propre obligation contractuelle. Est irrecevable, car nouveau et mélangé de fait et de droit, le moyen invoquant pour la première fois devant la Cour de cassation l'application d'une loi nouvelle régissant les baux commerciaux.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/137، المؤرخ في 2021/03/11، ملف تجاري عدد 2019/2/3/562 بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/01/28 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهما الأستاذ محمد عادل (ب.) والرامي الى نقض القرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة رقم 273 الصادر بتاريخ 2018/4/4 في الملف رقم 2018/8206/668 والقطعي

عدد 4926 الصادر بتاريخ 2018/10/31 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 2019/4/23 من طرف الأستاذة هناء (و.) عن المطلوبين والرامية الى رفض الطلب.

وبناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 19/05/06 من طرف الأستاذ عبد العزيز (ن.) نيابة عن المطلوبين والرامية الى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/1/21.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/03/11.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة السيدة خديجة البابين والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق .

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن ورثة رحال (ب.) قدموا بتاريخ 2016/8/10 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أن الشركة الطالبة تكتري من موروثهم المحل التجاري الكائن (...) وأنها توقفت عن أداء واجبات الكراء وضريبة النظافة وأنهم وجهوا لها إنذارا في إطار ظهير 1955/5/24 توصلت به بتاريخ 2016/6/29 بقي دون جدوى. والتمسوا لذلك الحكم عليها بأداء ما مجموعه 1.353200 درهم عن ضريبة النظافة للمدة من 2010/11/1 الى 2015/10/30 حسب سومة شهرية قدرها 187.000 درهم وعن المدة من 2013/11/1 الى 2015/10/30 حسب سومة شهرية قدرها 200.000 درهم إضافة الى واجبات الكراء للمدة من 2016/1/1 الى 2016/8/31 حسب سومة شهرية قدرها 200.000 درهم وجب فيها 1600.000 درهم ليكون المجموع هو 2.953.200 درهم وذلك بالتضامن مع السيدة حسنة (ع.) . وإفراغ المدعى عليها من محل النزاع هي ومن يقوم مقامها حيث صدر حكم باختصاص المحكمة التجارية بالرباط والتي أمرت بإجراء خيرة حسابية بواسطة الخبير عبد المجيد (ع.) الذي خلص في تقريره الى أن المدعى عليها تتماطل في أداء واجبات الكراء وأدت مستحقات الأشهر عن الفترة الممتدة من 2015/11/1 الى 2016/8/31 ، وبعد إدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما وإدلاء المدعيين بمقال إضافي من أجل أداء واجبات الكراء المستحقة قضت المحكمة بقبول الدعوى ما عدا الطلب الإضافي شكلا وفي الموضوع الحكم على (أ.) في شخص ممثلها القانوني والسيدة حسنة (ع.) تضامنا فيما بينهما بأدائهما للمدعيين مبلغ 1.166.200 درهم وأجب ضريبة النظافة عن المدة من 2011/9/1 الى 2016/8/31 وبأداء الشركة مبلغ 50000 درهم تعويضا عن التماطل وإفراغ المدعى عليهما هما ومن يقوم مقامهما من محل النزاع وتحميلهما الصائر. بحكم استأنفته الطالبتان أصليا والورثة المطلوبين وهم فاطمة (ك.) وعبد الفتاح وأسماء وعتيقة ورفيق وعبد العزيز وعبد الرفيع وباقي ورثة (ب.)، وتقدموا بمقال إضافي رام الى الحكم على المستأنفين بأداء واجبات الكراء والنظافة عن المدة من 2016/9/1 الى 2018/3/31 وعن المدة من يناير وفبراير 2018 وكذا عن سنة 2017 حسب نسب مختلفة لكل واحد من الورثة اعتبارا للأداءات الجزئية الواقعة لفائدة بعض الورثة دون الآخرين حيث أمرت المحكمة بإجراء خيرة لتحديد الواجبات المستحقة لكل واحد من الورثة وفق ما جاء في طلباتهم وذلك حسب منطوق الأمر التمهيدي وبواسطة الخبير عبد المجيد (ع.) الذي أودع تقريره بالملف وأدلى الطرفان بمستنتاجاتهما حوله. وبعد تمام الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بقبول الاستئناف الأصلي والفرعي والمقالين الإضافيين. وفي الموضوع بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه . وفي الطلبين الإضافيين المقدمين من ورثة رحال (ب.) ومنهم عبد الفتاح - أسماء - عتيقة - رفيق - عبد العزيز - عبد الرفيع وفاطمة (ك.) الحكم على الطالبين تضامنا فيما بينهما بأدائهما لهؤلاء مبلغ 2693013 درهم عن كراء ونظافة المدة من 2016/9/1 الى 2018/10/31 وفي الطلب المقدم من باقي الورثة ومنهم عبد المومن وعبد الصمد وعبد الرؤوف

ومريم بأداء الطرف المستأنف تضامنا لفائدتهم واجبات الكراء بمبلغ 228235,36 درهم بالنسبة لعبد المومن ومبلغ 288235 درهم لكل من عبد الصمد وعبد الرؤوف ومبلغ 29764,72 درهم بالنسبة لمريم ورفض ما عدا ذلك وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنان القرار في وسيلتي النقض الأولى والثالثة مجتمعين بخرق القانون (الفصلان 230 و 399 من ق ل ع) وانعدام التعليل ذلك أنه قضى عليهما بالتضامن بأداء واجبات ضريبة النظافة بنسبة 10,5% رغم عدم وجود اتفاق بعقد الكراء على تحمل الشركة لها. كما أن هذه الضريبة لا تكفي المطالبة بأدائها دون وجود ما يفيد صدور امر بتحصيلها من قبل المديرية العامة للضرائب. كما تمسكت الشركة الطالبة بالدفع بعدم وجود اتفاق حول تحملها للضريبة المذكورة وبكونها أدت مجموعة من الأكرية لفائدة المطلوبين إلا أن المحكمة لم ترد على الوسيلتين الاستثنائيتين وقضت عليهما بأداء ضريبة النظافة لفائدة المطلوبين فجاها قرارها خارقا للمقتضيات المشار إليها مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إن المحكمة التي أثير أمامها الدفع بخلو الملف مما يفيد أن المطلوبين أدوا فعلا ضريبة النظافة الى الجهات المختصة رده بناء على ملاحظتها عن صواب أنه مادام أن الطاعنة ملتزمة بأدائها وهو ما لم تنازع بشأنه بمقالها الاستثنائي بل أكدت من خلاله أنه فعلا وطبقا لنص العقد فالملزم بأداء تلك الضريبة هي المستأنفة الأولى فإنها لا يمكنها الاحتجاج في مواجهة المكري بذلك على اعتبار أن علاقة المكري مع الجهة الملزم بأداء النظافة لها هي علاقة تخص الطرفين المعنيين بهذه الضريبة وهو تعليل غير منتقد . وبخصوص أداء الكراء فإن المحكمة ناقشت ما تمسكت به الطاعنة أمامها وردته بتعليل غير منتقد مفاده >

ويعيب الطاعنان القرار في الوسيلة الثانية بخرق حقوق الدفاع والمادة 120 من الدستور المغربي والفصول 36-37-38-39 و 40 من ق م م ذلك أن المحكمة مصدرته بنت في الطلب الإضافي المقدم من طرف المطلوبين بجلسة 2018/10/10 دون تبليغهما بالمقال الاستثنائي وفق ما تفرضه الفصول 36-37-38-39 و 40 من ق م م مما فوت عليهما حقهما في التعقيب والجواب على ما جاء فيه وبالتالي حرمانهما من حق الدفاع ومصادرة حقهما الدستوري في ذلك.

لكن، حيث ان البين من محاضر الجلسات استثنائيا بعد إنجاز الخبرة أن القضية أدرجت بجلسة 2018/7/10 والتي حضرها محامي الطرف المستأنف والتمس مهلة للتعقيب على الخبرة وتم تأخيرها لجلسة 2018/8/1 التي أدلى خلالها دفاع الطاعنين بمذكرة بعد الخبرة والذي كان حاضرا حسب ما دون بالمحضر المذكور حيث تقرر تأخير القضية لجلسة 2018/10/10 قصد إشعار محامي المطلوبين الأستاذ (ح.) من أجل التعقيب على الخبرة وأثناءها الفي بالملف مستنتجات بعد الخبرة وطلب إضافي واعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة لجلسة 2018/10/17 مددت لجلسة 2018/10/31 حيث أصدرت القرار المطعون فيه مما يتضح منه أن الملف كان يتأخر حضوريا بالنسبة للطاعنتين ولم تكن المحكمة ملزمة باستدعائهما أو تبليغهما بالمقال الإضافي وهي بنهجها لم تخرق المقتضيات المحتج بخرقها وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

وتعيب الطاعنتان القرار في وسيلة النقض الرابعة بخرق المادة 38 من القانون 16-49 ذلك أن المحكمة مصدرته لم تطبق هذا القانون بأثر فوري لاسيما وأن الانذارين بالإفراغ والطلب المقدم على أساسه كانوا في إطار ظهير 1955/5/24 الذي تم نسخه بالقانون 16-49 وأن المحكمة بذلك تكون قد خرقت المادة 38 المذكورة مما يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث ان مضمون الوسيلة إثارة جديدة لم يسبق للطاعنتين التمسك به أمام محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه مما لا يمكنهما الدفع به لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون وهي بذلك غير مقبولة ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبتين الصائر.