

**Bail commercial : L'obligation du preneur de payer la taxe de propreté, stipulée au contrat, n'est pas subordonnée à la preuve de son paiement préalable par le bailleur (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60995	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3185
<b>Date de décision</b> 20230511	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/955	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Taxe de propreté, Restitution de somme, Qualification du contrat, Paiement des taxes, Obligations du preneur, Interprétation de la volonté des parties, Garantie locative, Force obligatoire du contrat, Droit au bail, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Le débat portait sur la qualification d'une somme versée par un preneur à son bailleur avant la signature d'un bail commercial, et sur l'obligation du preneur au paiement de la taxe d'édilité. Le tribunal de commerce avait qualifié cette somme de droit au bail non restituable et condamné le preneur au paiement des arriérés de taxe, tout en ordonnant la restitution du seul dépôt de garantie. L'appelant soutenait que la somme constituait un prêt et non un droit au bail, et contestait devoir la taxe faute pour le bailleur de justifier de son paiement préalable. La cour d'appel de commerce retient que les termes clairs de l'engagement initial qualifiaient la somme de contrepartie du droit au bail, distincte du dépôt de garantie stipulé dans le contrat notarié ultérieur. Elle en déduit que le preneur, se maintenant dans les lieux, ne peut en exiger la restitution. S'agissant de la taxe d'édilité, la cour rappelle que le contrat, loi des parties, la met à la charge du preneur, dont l'obligation n'est pas subordonnée à la preuve du paiement par le bailleur et n'est pas atteinte par la prescription. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم سعيد (ك.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 02/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2135 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 11/05/2021 في الملف عدد 2093/8207/2020 والقاضي بأداء المدعى عليها أصليا خديجة (ب.) لفائدته مبلغ 10.000,00 درهم الممثل للتسبيق عن أداء واجب الكراء مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى عند عدم الأداء، وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات. وفي الطلب المضاد بأدائه لفائدة المدعية فرعيا خديجة (ب.) مبلغ 31.000,00 درهم الممثل لواجبات ضريبة النظافة للمحل التجاري الكائن بـ [العنوان] ، القنيطرة ، عن المدة من فاتح غشت 2017 إلى متم فبراير 2020 مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني وتحمله الصائر.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 19/12/2022 حسب الثابت من طي التبليغ، المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادر إلى استئنافه بتاريخ 02/01/2023 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، مما يتعين التصريح معه بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف سعيد (ك.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 08/09/2020 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه بتاريخ 22/09/2016 أبرم مع المدعى عليها وعدا بالكراء مقابل ضمانته قدرها 150000 درهم، وبتاريخ 02/05/2017 تم إبرام عقد كراء نهائي وأنها بقيت محتفظة بمبلغ الضمانة رغم إبرامها لعقد الكراء النهائي، فأنجز محضر استجواب امتنعت بموجبه المدعى عليها عن الجواب، و ان بقاءها محتفظة بالمبلغ المذكور يشكل ضررا له، رغم أنها أنجزت التزاما و تصرحا مفاده انها تسلمت منه ما قدره 150000 درهم مقابل كراء المحل التجاري، ملتصا بالحكم عليها بإرجاعها له مبلغ الضمانة المحدد في 150000 درهم والحكم عليها بأدائها له مبلغ 10000 درهم تعويضا عن الضرر، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر. وأرفق مقاله بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء النهائي و محضر استجواب و التزام و تصريح، ملتصا ضمها للملف وتمتيعه بما ورد بمقاله.

وبناء على جواب نائب المدعى عليها بجلسة 23122020 مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية عرضت في جوابها أنها باعت المحل و ان مبلغ الضمانة المنصوص عليه في عقد الكراء لا يتعدى 10.000 درهم، اما مبلغ 150000 درهم المدفوعة للعارضة فهي من قبيل حصول المدعي على الحق في الكراء المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 7 من قانون 49.16، وانه لا زال متواجدا بالمحل ويكتريه، وبالتالي يبقى المبلغ يبقى محفوظا له إلى حين حرمانه من أصله التجاري، وفي الطلب المضاد، فإنه بالرجوع إلى عقد الكراء فإن المدعى عليه فرعيا التزم بأداء واجبات الكراء المحددة في مبلغ 10.000.00 درهم و ان ضريبة النظافة تبقى على عاتقه، و هي المحددة قانونا في مبلغ 10% من السومة الكرائية، وأنه توقف عن الأداء ابتداء من فاتح غشت 2017 إلى تاريخ 28/02/2020، مما تزال معه ذمته عامرة بمبلغ 31000.00 درهم و الذي يمثل 31 شهرا بنسبة 1000.00 درهم عن كل شهر، ملتصا برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر، وفي المقال المضاد الحكم عليه بأدائها لها مبلغ 31000.00 درهم واجب ضريبة النظافة ابتداء من فاتح غشت 2017 إلى متم فبراير 2020 حسب 10% من السومة الكرائية مع النفاذ المعجل و تحمله الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. و أرفقت مذكرتها بعقد كراء و عقد بيع و شهادة ضريبية تحدد أدائها للواجبات الضريبية و صورة من التزام و تصريح.

و بناء على تعقيب نائب المدعي بجلسة 03/02/2021 مع طلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية، أكد من خلال التعقيب أن الالتزام الذي وقعته المدعى عليها تقر فيه بأنها توصلت منه بمبلغ 150000 درهم مقابل تحرير عقد الكراء بعد انتهاء الأشغال بالمحل المذكور دون قيد أو شرط، و ان الاتفاقات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها، وان مطالبته مؤسسة، وبخصوص الطلب المضاد فإنه يؤدي واجبات ضريبة النظافة إلى جانب واجبات الكراء على شكل تحويلات بنكية في حساب المدعى عليها، و أن ذمته خالية من واجبات ضريبة النظافة، و بخصوص الطلب الإضافي فإن المدعى عليها تقر في مذكرتها بجلسة 23/12/2020 انها تسلمت مبلغ 10000 درهم من العارض أمام الموثق كتسبيق للسومة الكرائية المنصوص عليها في عقد الكراء، و أنها قامت بتفويت المحل التجاري للغير محتفظة بمبلغ التسبيق المحدد في 10000 درهم بدون موجب حق، ملتصقا رد دفع المدعى عليها، و رفض الطلب المضاد، و في الطلب الإضافي الحكم عليها بإرجاعها لفائدته مبلغ 10000 درهم موضوع تسبيق عن أداء واجب الكراء و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر. و أرفق مذكرته بثلاث وصلات تحويلات بنكية برسم واجبات ضريبة النظافة.

وبعد تبادل الأطراف لباقي المذكرات ومن خلالها كل طرف يؤكد دفعه السابقة، ملتصقا بالحكم وفقها، صدر بتاريخ 11/05/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم انه فسر الالتزام الموقع من طرف المستأنف عليها تفسيراً خاطئاً ، ذلك انه اعتبر المبلغ المالي الذي تسلمته مقابل الحق في الكراء، في حين أن ذلك كان من اجل إنهاء الأشغال بالمحل موضوع الالتزام حسبما هو ثابت من خلال الالتزام نفسه، والذي لم ينص صراحة بأن ما تم دفعه كان من أجل الحق في الكراء وإنما يعتبر ضماناً للطاعن لتمتيعه بحق الأسبقية من أجل التعاقد مع صاحبة المحل التجاري، مما يبقى معه ما تم دفعه كان على سبيل القرض ليس إلا ، والدليل على ذلك أنه لم تتم الإشارة إليه في عقدي الكراء اللذين تم تحريرهما من طرف موثق ، ومن جهة أخرى فإنه يتبين من العقد التوثيقي المذكور أن مساحة المحل التجاري لا تتجاوز 33 متراً مربعاً بينما السومة الكرائية حددت في مبلغ 10.000,00 درهم في الشهر وأنه لو كان المبلغ الوارد في الالتزام يتعلق بالحق في الكراء لكانت السومة الكرائية أقل بكثير مما تم الاتفاق عليه والمحدد في عقد الكراء.

وأمام عدم التنصيص صراحة في الالتزام موضحة الدعوى بأن سببه هو الحق في الكراء، وما دامت السومة الكرائية المتفق عليها لا تناسب ومميزات المحل في حالة اعتبار أن المبلغ الوارد بالالتزام كان من أجل الحق في الكراء وفق ما ينص عليه القانون، فإنه كان على المحكمة للوصول إلى الحقيقة إجراء بحث شخصي بين الطرفين أو الاستعانة بأهل الخبرة أو الاختصاص فيما يتعلق بكراء المحلات التجارية.

وبخصوص الطلب المضاد، فإن المستأنف عليها لم تدل بما يفيد أنها أدت واجبات ضريبة النظافة حتى يحق لها المطالبة باسترداد ما تم دفعه، وأن حصولها على الإبراء الضريبي لا يعفيها من الإدلاء بما يفيد الأداء، لكون الإبراء الضريبي قد يكون أساسه الإعفاء الكلي من الأداء، مما يكون معه طلبها غير مقبول من الناحية الشكلية، علماً أنه أدى لها واجبات ضريبة النظافة حسب الثابت من الوصلات المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية إلا أن المحكمة لم تأخذ بها، فضلاً عن أن المستأنف عليها لم تطالب بواجبات ضريبة النظافة إلى بعد ما يزيد عن سنتين ونصف السنة من تحرير عقد الكراء وبعد مطالبة الطاعن بإرجاعها المبلغ المالي الذي تسلمته قبل إبرام عقد الكراء مما يدل على أن واجبات الكراء تتضمن أيضاً واجبات ضريبة النظافة، ملتصقة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب الأصلي الرامي إلى استرجاع مبلغ 150.000,00 درهم، وفيما قضى به بخصوص الطلب المضاد بأداء المدعى عليه فرعياً سعيد (ك). لفائدة المدعية خديجة (ب). مبلغ 31.000,00 درهم واجبات ضريبة النظافة مع النفاذ المعجل والصائر وبعد التصدي الحكم بأداء المدعى عليها أصلياً خديجة (ب). لفائدة المدعي أصلياً سعد (ك). مبلغ 150.000,00 درهم مع النفاذ المعجل والصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى ورفض طلب المدعية فرعياً خديجة (ب). لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم، وتحميلها الصائر على الدرجتين. وأرفق مقاله بنسخة عادية من الحكم موضوع الطعن.

وبجلسة 30/03/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها أن مبلغ 150000.00 درهم الذي توصلت به العارضة قبل إبرام عقد الكراء هو مقابل الحق في الكراء. ويبقى من حق المستأنف في حالة مطالبته بالافراغ من أي كان حسب مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة السابعة من قانون 49/16، وأن المستأنف ما يزال في محله الذي كان يكتريه من العارضة وأن مبلغ الضمانة الذي يدعيه هو المنصوص عليه في عقد الكراء وأن العارضة اعترفت به وهو مازال بذمته.

وأن المستأنف إن كان صحيحا ما يدعيه فلماذا أدى لها بعد إبرام عقد الكراء مبلغ 20000.00 درهم والذي يمثل واجب كراء شهر غشت 2017 وشهر كضمانة، وأن ادعائه يبقى واهيا وغير مبني على أساس.

في الطلب المضاد، فان مطالبة العارضة بواجبات ضريبة النظافة هو حق من الحقوق التي لا تتقدم إلا بمرور خمس سنوات وفي غضون هذه المدة يبقى لها حق المطالب به متى شاءت.

وأن اثبات أداء ضريبة النظافة للعارضة من طرف المستأنف لم تتم ولا وجود لأي وصل يفيد ذلك، علما أنها أدلت ب 16 كشفا حسابيا يثبت أنها لم تتوصل إلا بالواجبات الكرائية، وأن المستأنف عجز عن اثبات ما يدعيه، ملتزمة بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 20/04/2023 تخلف خلالها دفاع المستأنفة رغم التوصل، مما تقرر معه حجز الملف للمداولة لجلسة 11/0/2023.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بان الحكم جانب الصواب عندما فسر الالتزام الموقع من طرف المستأنف عليها تفسيراً خاطئاً، إذ اعتبر المبلغ المسلم من طرفها مقابل الحق في الكراء، في حين أن الثابت من خلال الالتزام نفسه أن ما تم دفعه يعتبر ضماناً له لتمتيعه بحق الاسبقية من اجل التعاقد مع صاحبة المحل التجاري، سيما وان السومة الكرائية المتفق عليها لا تتناسب ومميزات المحل موضوع الكراء في حالة اعتبار أن المبلغ الوارد بالالتزام سلم من اجل الحق في الكراء.

وحيث أن الثابت من الالتزام الصادر عن المستأنف عليها انها تقر من خلاله انها تسلمت من الطاعن مبلغ 150.000 درهم مقابل كراء محل تجاري مع التزامها بتحرير عقد الكراء بعد انتهاء الأشغال بالمحل، وان ألفاظ العقد جاء صريحة بان المبلغ المذكور هو مقابل الحق في الكراء وليس بضمانة، سيما وان عقد الكراء النهائي المبرم بواسطة الموثق اناس (ب.)، تم التنصيص فيه على مبلغ الضمانة والمحدد في 10.000 درهم وما دام الطاعن ما زال متواجداً بالمحل، فانه لا يحق له المطالبة باسترجاع مبلغ الحق في الكراء، مما يبقى معه الدفع المتمسك به لا يرتكز على أساس ويتعين استبعاده.

وحيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعن بان المستأنف عليها لم تدل بما يفيد أنها أدت واجبات ضريبة النظافة حتى يتسنى لها المطالبة باستردادها، وأن حصولها على الإبراء الضريبي لا يعفيها من الإدلاء بما يفيد الأداء، فضلاً عن أنه أدى واجبات الكراء بما في ذلك واجبات ضريبة النظافة، والتي لم تطالب بها إلا بعد ما يزيد عن سنتين ونصف من تحرير عقد الكراء، فان الثابت من عقد الكراء التوثيقي الذي يعد شريعة عاقيه، ان الطاعن التزم بموجبه بأداء واجبات النظافة، مما يبقى معه ملزماً بتنفيذ التزامه دون حاجة لإدلاء المكري بما يفيد أدائها، ولا يعفى منها بمرور سنتين ونصف على إبرام العقد، ما دامت مدة التقادم المحددة قانوناً لم تنصرم بعد.

وحيث ترتيباً على ما ذكر تبقى كافة الدفع الماثرة من طرف الطاعن لا ترتكز على أساس ويتعين استبعاده والتصريح تبعاً 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 وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.