Bail commercial – Taxe de salubrité – Charge incombant au preneur en vertu de l’usage (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53121	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 301/2
Date de décision 20150430	**N° de dossier** 2014/2/3/654	**Type de décision** Arru00eat	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		**Mots clés** Usage, Taxe de salubrité, Taxe de propreté, Rejet, Obligations du preneur, Coutume, Charges locatives, Bail commercial, Absence de clause contraire	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

En application de l'article 642 du Dahir des obligations et des contrats, qui admet une dérogation par l'usage à la règle selon laquelle les charges et impôts incombent au bailleur, c'est à bon droit qu'une cour d'appel met la taxe de salubrité à la charge du preneur à bail commercial. Ayant relevé que le preneur est le bénéficiaire direct des services de nettoyage correspondants, la cour d'appel en déduit exactement que, conformément à l'usage et sauf stipulation contraire, cette taxe constitue une charge locative incombant audit preneur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن محمد (ح.) (المطلوب) تقدم بمقال للمحكمة التجارية مفاده: أنه يؤجر محلا تجاريا للمدعى عليه بمشاهرة 2400 درهم بالإضافة إلى واجب النظافة 10 في المائة وأن المكتري يمتنع عن أداء واجب النظافة من فبراير 2001 أي عن 123 شهرا وجب فيها 29520 درهما إضافة إلى أدائه واجبات الكراء عن المدة من يوليو 2011 إلى غاية نونبر 2011

والتي وجب عنها مبلغ 13200 درهم ؛ و الحكم بإفراغه ؛ وتقدم أبا سيدي محمد (ب.) بمقال مفاده أنه يكتري محلا تجاريا بسومة 2400 درهم شاملة لجميع التحملات ؛ وقد توصل بإنذار بتاريخ 3_5_2011 يتضمن المطالبة بواجبات النظافة وقد سلك مسطرة الصلح التي انتهت بعدم نجاح الصلح ؛ وأن ضريبة النظافة لا يمكن أن تكون سببا للإنذار بالإفراغ لأن المكتري غير ملزم بأدائها إذ أنها تقع على كاهل مالك العقار إلا إذا وجد اتفاق يقضي بتحملها من طرف المكتري لذلك يتعين الحكم بإبطال الإنذار و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ ؛ و بعد ضم الملفين و التعقيب أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض طلب الإفراغ و بأداء المكتري للمكري واجب النظافة عن المدة من فبراير 2001 إلى نونبر 2011 و الحكم ببطلان الإنذار؛ استأنفه المكتري فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين خرق القانون ولا سيما الفصلين 399 و 642 ق ل ع وعدم التعليل أو على الأقل نقصانه بدعوى أن المطلوب قد طلب واجبات النظافة مع أنه لم يدل بما يثبت أن واجبات النظافة يتحملها المكتري ؛ وأن القرار المطعون فيه عندما قضى بأداء واجبات النظافة رغم منازعته يكون قد خرق الفصل 399 ق ل ع والذي ينص على أن إثبات الالتزام على مدعيه و الفصل 642 ق ل ع الذي ينص على أن يلزم المكري بدفع الضرائب وغيرها من التكاليف المفروضة على العين المكتراة ما لم يقض العقد أو العرف بخلاف ذلك ؛ ورغم صراحة النص حمل القرار المطعون فيه ضريبة النظافة على المكتري ؛ كما هو في وصل الكراء ولم يشر في وصل الكراء إلى ضريبة النظافة وبالتالي فإن السومة شاملة لجميع التحملات ؛ و يتعين نقضه.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف التجارية عللت قرارها المؤيد للحكم الابتدائي (بأن ضريبة النظافة تفرض على العقارات كمقابل لما تقوم به الإدارة من خدمات لتنظيف الشوارع ويعتبر المكتري المستفيد المباشر من هذه الخدمات لذلك فهو الملزم بأدائها) وهي بذلك تكون قد أكدت على أنه لا يجوز تحميلها للمكري إلا في حالة الاتفاق على خلاف ذلك في العقد المبرم بين الطرفين ؛ وأن القرار لم يخرق الفصل 642 ق ل ع لأن العرف جرى على تحميلها للمكتري . مما يبقى معه ما جاء بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.