

**Le non-paiement de la taxe de
propreté, bien que
contractuellement due, ne
caractérise pas le défaut de
paiement justifiant l'expulsion
du preneur si les arriérés de
loyer n'atteignent pas trois mois
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 55873	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3678
Date de décision 20240702	N° de dossier 2024/8219/1796	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Taxe de propreté, Réformation partielle, Offre réelle, Obligations du preneur, Loyer, Loi n° 49-16, Expulsion, Défaut de paiement, Consignation, Condition de trois mois de loyer impayés, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'exécution d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la résiliation pour défaut de paiement et sur l'exigibilité d'une taxe de propreté stipulée au contrat. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement d'un arriéré locatif mais rejeté les demandes du bailleur en paiement de ladite taxe et en résiliation du bail.

La cour rappelle que la résiliation pour défaut de paiement n'est encourue, en application de l'article 8 de la loi n° 49-16, qu'en cas de non-paiement d'au moins trois mois de loyer. Elle retient que les offres réelles et consignations effectuées par le preneur, bien que tardives pour une seule échéance, ne laissent subsister qu'un arriéré inférieur à ce seuil légal, ce qui exclut la caractérisation d'un manquement justifiant la résiliation.

En revanche, la cour fait droit à la demande relative à la taxe de propreté, considérant que cette obligation, distincte du loyer et expressément prévue au contrat, n'a pas été exécutée par le preneur. Le calcul de l'arriéré locatif étant par ailleurs jugé exact, l'appel incident du preneur est rejeté.

La cour d'appel de commerce réforme donc partiellement le jugement, condamne le preneur au paiement de la taxe de propreté et confirme le surplus des dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به [السيد محمد (إ.)] بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/03/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3103 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/09/2023 في الملف عدد 471/8207/2023 والذي قضى في الطلبين الأصلي و الإضافي وفي الشكل : بقبول الطلبين وفي الموضوع: بالحكم على المدعى عليها [شركة ك.ت.] في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة المدعي [السيد محمد (إ.)] بأداء مبلغ 18.000 درهم المتبقية عن الواجبات الكرائية عن المدة من 01/04/2022 الى غاية 30/05/2023 مع النفاذ المعجل و بتحميلها الصائر و برفض الباقي.

وبناء على مذكرة جواب تقدمت بها [شركة "ك.ت."] بواسطة نائبيها بجلسة 21/05/2024 مرفقة بمقال استئناف فرعي مؤدى عه الرسوم القضائية ومسجل بصندوق هذه المحكمة بتاريخ 21/05/2024 تستأنف جزئيا بمقتضاه نفس الحكم أعلاه فيما قضى به من أداء.

في الشكل:

بخصوص الاستئناف الأصلي:

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف مما يكون معه الاستئناف قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

بخصوص الاستئناف الفرعي:

حيث قدم الاستئناف الفرعي مستوفيا لكافة شروط قبوله فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن [السيد محمد (إ.)] تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أن المدعى عليه يكره منه المحل التجاري الكائن مكازة رقم 01 عمارة 19 حي المسيرة 2 تمارة بسومة قدرها 7500 درهم، وأنها وقفت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/04/2022 الى غاية 30/12/2022 رغم جميع المحاولات الحبية المبذولة معه وأنه تخلد بذمته مبلغ 67500 درهم، و أنها امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/06/2021 الى غاية 01/12/2022 وجب عنها 9000 درهم، و أنه سبق له و ان وجه انذارا بتاريخ 06/01/2023 بقي دون جدوى، و التمس الحكم عليها بأداء مبلغ 67500 درهم مع الحكم بمبلغ 9000 درهم عن واجبات النظافة ومع التنفيذ المعجل والحكم بتعويض عن التماطل قدره 1.000 درهم، والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى وبتحميله الصائر وأرفق المقال بعقد كراء وأصل انذار.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بتاريخ 10/05/2023 والتي جاء فيها أنها لم تمتنع قط عن أداء الواجبات الكرائية بل قامت بعرضها على المدعي الي رفض حيازتها مما حدا بها الى ايداعها بصندوق المحكمة، أما بخصوص واجبات ضريبة النظافة عن المدة من 01/06/2021 الى غاية 01/12/2022 فإنها تؤديها عن طريق اقتطاع مبلغ 500 درهم، وأنها أبرئت ذمتها من المبالغ المطالب بها، و التمس الحكم برفض الطلب وأرفقت المذكرة بثلاثة محاضر تنفيذ رفض العرض العيني.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 24/05/2023 والتي جاء فيها أنه فيما يخص محاضر رفض وتعذر العرض العيني فإنه بالرجوع الى المحضر المؤرخ في 14/04/2022 نجده يتحدث عن مبلغ 15000 درهم عن المدة من 01/01/2022 إلى 28/02/2022 وأن المدة المعرضة غير مطالب بها، لا في المقال الافتتاحي ولا في الإنذار ذلك أنه يطالب بالواجبات الكرائية عن المدة من 01/04/2022 إلى 30/12/2022 وأن المدة المطالب بها هي من 2022/4/1 إلى 2022/12/30 أي 9 أشهر بمبلغ : 67500 درهم عن واجبات الكراء وفيما يخص ضريبة النظافة فإنه بالرجوع إلى عقد الكراء نجد أن المتعاقدين اتفقوا على مبلغ 500 درهم شهريا كضريبة النظافة البند الثاني وأنه ليس بالملف ما يفيد أدائها، وفي المقال الاضافي فإنه تخلدت بذمة المدعى عليها الواجبات الكرائية عن المدة من 2023/1/1 إلى متم شهر ماي 2023 وجب فيها: 7500 درهم × 5 أشهر = 37500 ده. كما تخلدت في ذمتها عن نفس المدة وجب فيها 500: ده × 5 أشهر = 2500 درهم، و التمس الحكم وفق الطلب مع الحكم بمبلغ 2500 درهم المطالب به بمقتضى المقال الإضافي و بتحميل المدعى عليها الصائر.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 14/06/2023 والتي جاء فيها انه سبق لها وأن عرضت واجبات الكراء لإبراء ذمتها إلا أنه رفض تسلمها كما أنها دفعت له مبلغ 7500 درهم كتسبيق وبالتالي فإن واجب شهر ابريل يمكن اعتباره مؤدى ما دام انه توصل به كضمانة بالعقد، وأن المادة 8 من القانون 49/16 تنص على أنه لا يمكن اعتبار المكثري في حالة مطل إلا إذا تقاعس عن أداء كراء 3 شهرا، وبالنسبة لضريبة النظافة، فإن المدعي لم يدلي لها بما يفيد أدائها للجهة الإدارية المختصة وحول الطلب الإضافي، فإنها بادرت الى عرض المبالغ المطالب بها على المدعي وهي موضوع الملف المختلف عدد 2052/1109/2023 والذي صدر أمر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتمارة بقبول الطلب، وأن الفصل 160 من المدونة العامة للضرائب الزمت المكثري باقتطاع مبلغ الضريبة وتحويلها الى إدارة الضرائب كما هو ثابت من الإقرار الضريبي المرفق بالمذكرة وأن ذمتها خالية من المبالغ المطالب بها، و التمس الحكم برفض الطلب.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 05/07/2023 والتي جاء فيها أن المدعى عليها عجزت عن اثبات براءة ذمتها، كما أن الفصل 160 المشار اليه أعلاه يتعلق بالضريبة على الدخل ولا يتعلق بضريبة النظافة، واكد ما سبق والتمس الحكم وفق الطلب.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 12/07/2023 والتي جاء فيها أنه بخلاف ما يدعيه المدعي، فإنها قامت بإيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة، وأنه اثباتا لحسن نيتها تدل للمحكمة بثلاثة وصلات ائتمان وأن المدعي يتقاضى بسوء نية ذلك أنه سبق له وأن تقدم بدعوى قصد الإفراغ بمقتضى الملف عدد 2550/8207/2021 بتاريخ 01/02/2022 قضى برفض الطلب، مما يتبين أنها ابرأت ذمتها من المبالغ المطالب بها، وأنها بادرت الى أداء الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى المقال الإضافي، وأن التماطل لا يثبت إلا من خلال التماطل عن أداء الواجبات الكرائية عن ثلاثة أشهر، والتمست الحكم برفض الطلب وأرفقت المقال بأربعة نسخ من وصلات ائتمان ونسخة من محضر تعذر عرض عيني.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 06/09/2023 والتي جاء فيها أن المدعى عليها استحال عليها اثبات براءة ذمتها من الواجبات الكرائية كما أن وصلات الائتمان ومحضر تعذر العرض العيني الذي تم الإدلاء به يعتبر خارج الأجل القانوني وأن المدعى عليها في حالة مطل والمبلغ المتوصل به يتعلق بمدة غير مطالب بها، و التمس رد جميع الدفع و الحكم وفق الطلب الأصلي و الإضافي.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/09/2023 الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف:

أسباب الاستئناف الأصلي:

حيث تمسك الطاعن بأن المستأنف عليها استحال عليها إثبات براءة نمتها من الواجبات الكرائية، كما أن وصولات الائتمان ومحضر تعذر العرض العيني الذي تم الادلاء به يعتبر خارج الأجل القانوني كما أن المنوب عنه يؤكد للمحكمة أن المدعى عليها "[شركة ك.ت.]" في شخص ممثلها القانوني تعتبر في حال تماطل ولم تؤد الواجبات الكرائية المطالب بها في الانذار المتوصل به بتاريخ 6/1/2023 و المتمثلة في 67500 درهم عن المدة من 1/4/2022 إلى 30/12/2022 وأن الفصل الثالث من ظهير 1980 ينص على أن المكثري يؤدي علاوة على وجيبة الكراء واجبات الخدمات والمواد المتعلقة باستعمال الاماكن المكراة، أو تعويضا إجماليا على التكاليف الكرائية كما هي محددة في النصوص التنظيمية الجاري بها العمل وفي حالة عدم اتفاق الأطراف يحدد هذا التعويض من طرف القاضي وأنه بالرجوع إلى الفصل الثاني من العقد نجده ينص على : "حدد الأطراف السومة الكرائية الشهرية في مبلغ 7500 درهم بالإضافة إلى مبلغ 500 درهم خاصة بضريبة النظافة يؤديها المكثري في بداية كل شهر. وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه في الحثية السادسة ينص على أنه من الثابت من خلال ما تم بسطه أعلاه أن المدعى عليها وانسجاما مع مقتضيات الفصل 275 أدت ما مجموعه 87000,00 درهم من أصل 105000 درهم المطالب بها مما يتعين الحكم عليها بأداء الباقي. لكن بروجع المحكمة الى المقال الافتتاحي للمستأنف نجد انه هذا الأخير يطالب بمبلغ 675000 واجبات كرائية و مبلغ 9000 درهم واجبات النظافة وفي المقال الإضافي بمبلغ 37500 درهم واجبات كرائية ومبلغ 2500 درهم واجبات ضريبة النظافة ليصبح مجموع الواجبات الكرائية 67500 درهم+ 37500 ومجموع واجبات ضريبة النظافة 9000 درهم + 2500 درهم = 11500 درهم أي أن المبلغ الإجمالي المطالب به من طرف المنوب عنه هو 116500 درهم وليس 105000 درهم القاضي بها في الحكم وأن القاضي الابتدائي انتبه إلى الفصل الثاني من عقد الكراء إلا أنه أخطأ في العملية الحسابية بذكره أن المبلغ المطالب به هو 105000 درهم في حين أن المبلغ الإجمالي المطالب به وهو 116500 درهم وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف نجد أن المدعى عليها تعرض فقط الواجبات الكرائية ولم تقم بعرض واجبات ضريبة النظافة المتفق عليها وأن المبالغ المعروضة على المنوب عنه كلها كانت ناقصة لعدم عرض واجبات ضريبة النظافة هذا إضافة إلى كونها كانت خارج الجل القانوني الشيء الذي تكون معه المستأنف عليها في حالة مطل يستوجب الحكم بإفراغها من العين المكتراة وأنه وبناء عليه فإن المنوب عنه يلتمس إرجاع الأمور إلى نصابها وذلك بإلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به من رفض الطلب في الشق المتعلق بواجبات النظافة وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بأدائها للمنوب عنه مبلغ 9000 درهم واجب النظافة عن المدة من 2021/6/1 إلى غاية 2022/12/30 المطالب بها في المقال الافتتاحي ومبلغ : 2500 درهم عن المدة من 2023/1/1 إلى 2023/05/30 أي ما مجموعه 11500 درهم والحكم عليها كذلك بالإفراغ للتماطل الثابت في حقها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وأن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 2023/09/20 في الملف عدد 471/8207/2023 نجد أنه جاء غير صائب فيما قضى به خاصة وأنه أغفل الحكم بواجبات ضريبة النظافة المنصوص عليها قانونيا، ملتزمة قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي القاضي برفض طلب واجبات ضريبة النظافة المطالب بها ابتدائيا 9000 درهم + 2500 درهم = 11500 درهم ورفض طلب الإفراغ للتماطل وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليها بأدائها للمستأنف واجبات ضريبة النظافة عن المدة من 2021/6/1 إلى غاية 2023/5/30 بحساب 11500 درهم والحكم تبعا على المستأنف عليها بالإفراغ للتماطل من المحل المدعى فيه رقم 1 عمارة 19 حي المسيرة 2 تمارة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت غرامة يومية قدرها 200 درهم والحكم عليها كذلك بمبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وتحميل المستأنف عليها جميع الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية وصورة من المقال الافتتاحي وصورة من المقال الإضافي.

أسباب الاستئناف الفرعي:

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 21/05/2024 والذي أوضح حول المذكرة الجوابية فإن المستأنف زعم أن العارض لم تثبت براءة نمتها من الواجبات الكرائية وأن وصولات الائتمان ومحضر تعذر العرض العيني المدلى به جاء خارج الأجل القانوني وأن زعم المستأنف مردود عليه على اعتبار ان الحكم المطعون فيه بالاستئناف جاء معللا تعليلا قانونيا سليما طبقا لمقتضيات الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود عندما اعتبر أن الطاعنة أدت مبالغ الكراء المطلوبة من خلال عرضها على المستأنف الأصلي الذي رفض حيازتها مما اضطرت معه إلى إيداعها بصندوق المحكمة كما هو ثابت

من خلال وصولات الائتمان المدلى بها أمام المحكمة التجارية بالرباط، مما تبقى معه مزاعم المستأنف غير مرتكزة على أساس قانوني سليم ويتعين ردها عليه على حالتها وأن ذمة العارضة فارغة لأنها أدت جميع واجبات الكراء المطلوبة عن المدة المطالب بها في دعوى المستأنف الذي توصل أيضا بواجبات كراء شهر أبريل 2022 مما يتعين معه التصريح بعدم استحقاقه لواجبات الكراء المحكوم بها وأن حالة التماطل غير ثابتة في نازلة الحال وهو ما أكدته من خلال تعليلها السليم والمنسجم مع مقتضيات المادة 8 من القانون 16/49 مما تبقى معه مزاعم المستأنف لا تستند على ادفته الصواب أساس قانوني ويتعين التصريح بتأييد الحكم المطعون فيه فيما قضى به حيث اعتبر المستأنف أن المستأنف عليها لا زالت لم تؤد واجبات ضريبة النظافة المترتبة بذمتها. وأن الحكم المطعون فيه نص في حيثياته على أنها تحللت من المستحقات المطالب بها بخصوص واجبات ضريبة النظافة وذلك من خلال الوثائق المدلى بها ابتدائيا مما يتعين معه رد هذا الدفع لعدم جديته وأنه لا مجال لتطبيق مقتضيات ظهير 1980 في النازلة على اعتبار أنه يطبق على الأكرية المعدة للسكن أو الاستعمال المهني والتي ليس لها طابع تجاري أو حرفي أينما كان موقعها أما الأكرية للمحلات المعدة للتجارة والصناعة فتخضع لمقتضيات القانون 16/49 مما يتعين معه رد دفعات المستأنف لعدم ارتكازها على أساس قانوني وزعم المستأنف أن القاضي الابتدائي أخطأ في العملية الحسابية عندما اعتبر المبلغ المطالب به هو 105000 درهم في حين أنه طالب بمبلغ 116500 درهم والتي تشمل واجبات ضريبة النظافة (حسب مزاعم المستأنف) وأنه بالرجوع لحيثيات الحكم المطعون فيه سجد على ان القاضي الابتدائي أكد على أن العارضة أدت واجبات ضريبة النظافة عن المدة المطالب بها وقضى برفض طلب المستأنف بهذا الخصوص وبالتالي فإن المبالغ التي تم احتسابها في الحكم تتعلق بواجبات الكراء فقط دون واجبات ضريبة النظافة مما يتعين معه رد مزاعم المستأنف لأنها جاءت غير قانونية وأن الحكم الابتدائي صادف الصواب وجاء معللا تعليلا سليما مما يتعين معه التصريح برد مزاعم المستأنف لعدم جديتها وحول الاستئناف الفرعي فإن الحكم الابتدائي اعتبر أن العارضة مدينة للمستأنف عليه فرعيا بواجبات كراء شهر أبريل من سنة 2022 لكنه بالرجوع إلى محضر الإيداع المدلى به خلال المرحلة الابتدائية سيتبين لمجلسكم الموقر على أن العارضة أودعت المبلغ المذكور عن المدة المحددة وأن المستأنف عليه فرعيا توصل به مما يتعين معه الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى من أحقية المستأنف عليه فرعيا لواجبات كراء شهر أبريل من سنة 2022 والتصريح برفض الطلب وأن العارض أدت جميع مبالغ الكراء الواجبة والمطالب بها من طرف المستأنف عليه فرعيا وأبرئت ذمتها وبالتالي فإن المبلغ المحكوم به ابتدائيا والمحدد في 18000 درهم أصبح غير مستحق له ما دام ان العارضة أدلت بما يفيد أدائها للمبلغ المحدد من خلال الوثائق المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية وأن لا يمكن للمستأنف عليه فرعيا أن يتوصل بواجبات الكراء مرتين عن نفس المدة مما سيكون إثراء على حساب العارضة لذلك تلتزم المنوب عنها بكل احترام تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله جزئيا وذلك بالحكم بعدم أحقية المستأنف عليه فرعيا لواجبات كراء عن المدة المطالب بها في كتاباته، ملتزمة حول المذكرة الجوابية رد مزاعم المستأنف لعدم جديتها ولعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم وتأييد الحكم المطعون فيه بالاستئناف لمصادفته الصواب وحول الاستئناف الفرعي قبوله شكلا وفي الموضوع إلغاء الحكم المطعون فيه جزئيا، وبعد التصدي الحكم برفض جميع الطلبات المقدمة من طرف المستأنف عليه فرعيا وتحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر.

أرفقت ب: نسخة حكم.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 04/06/2024 والذي أوضح أنه وكما سبق للمستأنف أن بينه أكثر من مناسبة أن المستأنف عليها استحال عليها إثبات براءة ذمتها من الواجبات الكرائية، كما أن الثابت من وثائق الملف أن إجراءات العرض العيني حصلت خارج الأجل القانوني وأن القواعد المنظمة للعرض العيني والتي ورد النص عليها في قانون الالتزامات والعقود من الفصل 275 إلى 278 أوجبت القيام بعرض الوفاء بالالتزام وإيداعه داخل الأجل القانوني له كما أنه يؤكد للمحكمة أن المدعى عليها "[شركة ك.ت.]" في شخص ممثلها القانوني تعتبر في حالة تماطل ولم تؤد الواجبات الكرائية المطالب بها في الانذار المتوصل به بتاريخ 6/1/2023 و المتمثلة في 67500 درهم عن المدة من 1/4/2022 إلى 30/12/2022 وأن المقرر قانونا في قانون الالتزامات والعقود نص على أن المدين يكون في حالة تماطل إذا تأخر تنفيذ التزاماته بشكل كلي أو جزئي دون وجود مبرر معقول ويكون الدائن حرا في رغبته لرفع دعوى الإفراغ ويصبح المدين في حالة تماطل عند حلول الأجل المقرر في السند المنشئ لالتزامهم، فإن لم يكن هناك أجل لالتزامهم لا يعتبر المدين في حالة تماطل عن أداء واجباته إلا في حالة أن يوجه إليه أو إلى نائبه إنذار لوفاء التزامه وهو الأمر الذي ينطبق تماما على نازلة الحال وانه بالرجوع الى الحكم المطعون فإننا نجده ينص على أن المدعى عليها وانسجاما مع

مقتضيات الفصل 275 أدت ما مجموعه 87000,00 درهم من أصل 105000 درهم المطالب بها مما يتعين الحكم عليها بأداء الباقي وأنه بالرجوع إلى الفصل الثاني من العقد نجده ينص على أنه تحدد السومة الكرائية الشهرية في مبلغ 7500 درهم بالإضافة إلى مبلغ 500 درهم خاصة بضريبة النظافة يؤديها المكتري في بداية كل شهر، الأمر الذي لا وجود له في الواقع باعتبار أن المدعى عليها لم تؤدي واجبات ضريبة النظافة عن المدة من 2021/6/1 إلى غاية 2023/5/30 بحساب 11500 درهم وأنه وكما سار عليه الاجتهاد القضائي "العقد شريعة المتعاقدين مما تكون معه المستأنف عليها قد خالفت القاعدة القانونية و بالتالي الإخلال بالالتزامات المضمنة بالعقد وأن المستأنف عليها تتقاضى بسوء نية و بالتالي يجب معاملتها بنقيض نيتها والحكم عليها بالأداء والإفراغ وأنه وبناء على كل ما سبق ذكره فإنه يكون محقا في المطالبة بواجبات النظافة والحكم على المستأنف عليها بأدائها له مبلغ 9000 درهم واجب النظافة عن المدة من 2021/6/1 إلى غاية 2022/12/30 المطالب بها في المقال الاستئنافي ومبلغ 2500 درهم عن المدة من 2023/1/1 إلى 2023/05/30 أي ما مجموعه 11500 درهم والحكم عليها كذلك بالإفراغ للتماطل الثابت في حقها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، ملتزمة بالحكم وفق طلبات المنوب عنه المضمنة بالمقال الاستئنافي ورد جميع طلبات المستأنف عليها لعدم ارتكازها على أي أساس قانوني سليم.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 25/06/2024 حضرت [الأستاذة فنان] وأدلت بمذكرة تعقيب مرفقة بإشهاد صادر عن مكتب محاسبة وتخلف [الأستاذ الهلالي] رغم سابق الإعلام، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار
لجلسة 02/07/2024

محكمة الاستئناف

بخصوص الاستئناف الأصلي:

حيث تمسك المستأنف بالأسباب المبسوطه أعلاه.

وحيث إنه وخلافا لما تمسك به الطاعن فإنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن المستأنف عليها قد أدلت بمحاضر لإثبات أدائها لواجبات الكراء، أولها محضر رفض عرض عيني مؤرخ في 14/04/2022 يتعلق بالمدة الممتدة من 01/01/2022 إلى 28/02/2022 تم رفض التوصل بها من طرف والدة المستأنف وتم إيداعها بتاريخ 19/04/2022 بمجموع قدره 15.000 درهم بحساب رقم 16336 حسب الوصل رقم 20332122001530 كما أدلت بمحضر منجز في 14/09/2022 الذي جاء فيه أن والدة المستأنف رفضت الإداء باسمها وتعريفها كما رفضت التوصل بمبالغ العرض التي تم إيداعها بتاريخ 20/09/2022 حسب الوصل عدد 203321220031 بحساب رقم 17932 بمجموع قدره 30.000,00 درهم عن المدة من شهر ماي إلى غشت 2022، ومحضر تعذر عرض عيني منجز بتاريخ 22/12/2022 تعذر معه العرض لكون المفوضة القضائية وجدت المحل مغلق وتركت إشعارا بذلك ويتعلق بالمدة من شهر شتنبر إلى دجنبر 2022 وبتاريخ 03/01/2023 تم إيداعها بمجموع مبالغ قدرها 22.500,00 درهم بالحساب رقم 19508 وصل رقم 20332123000036، كما أدلت بمحضر منجز بتاريخ 04/07/2023 التي قامت من خلاله بعرض واجبات الكراء عن شهر مارس 2022 وشهور فبراير، مارس، أبريل 2023 بمبلغ 34.500,00 درهم، على المستأنف بتاريخ 15/06/2023 غير أن المحل وجد مغلقا وتم إيداعها بتاريخ 04/07/2023 بحساب رقم 21475 وصل رقم 20332123002008.

وحيث إن المستأنف عليها قد توصلت بالإنتذار موضوع المصادقة بتاريخ 06/01/2023 قصد أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2022 إلى غاية 30/12/2022 مع إمهالها أجل 15 يوما لذلك، وانطلاقا مما تم تفصيله أعلاه فإنها قامت بالعرض والإيداع قبل التوصل بالإنتذار أي داخل الأجل عدا مستحقات شهر أبريل 2022 وهي مدة غير كافية لإثبات التماطل في حقها بل يجب أن يثبت أنها لم تؤدي مجموع واجبات كراء ثلاثة أشهر على الأقل طبقا للمادة 8 من قانون 16/49 وبالتالي يبقى ما تمسك به المستأنف على غير أساس ويتعين رده. وعليه يبقى طلب التعويض عن التماطل غير مؤسس قانونا ويعين رده.

وحيث بخصوص الدفع بكون الحكم لم يقض في الطلب المتعلق بواجبات النظافة المطالب بها فإنه صح ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب بخصوصها إذ بالرجوع إلى عقد الكراء المبرم بين الطرفين والمؤرخ في 04/02/2021، يتبين

أن المستأنف عليه قد التزم بموجب العقد أعلاه في البند الثاني منه بأدائها 500 درهم عن ضريبة النظافة، وبالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أنه خال مما أدائها للواجبات المطلوبة بخصوصها خلافا ما ذهب إليه الحكم المستأنف وبالتالي وجب إلغاء الحكم جزئيا فيما قضى به من رفض طلب أداء واجب ضريبة النظافة والحكم من جديد بالاستجابة لطلبها عن المدة من 01/06/2021 إلى غاية 30/05/2023 وجب فيها مبلغ 12.000,00 درهم، غير أن المحكمة لا يسعها إلا البت في حدود طلبات الأطراف طبقا للمادة 3 من قانون المسطرة المدنية، وبالتالي وجب الحكم بها في حدود مبلغ 11.500,00 درهم.

وحيث يتعين تحميل الصائر بالنسبة اعتبارا لما فصل أعلاه.

بخصوص الاستئناف الفرعي:

وحيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف عدم ارتكازه على أساس قانوني وتستأنفه جزئيا فيما قضى به من أدائها لمبلغ 18.000,00 درهم متبقي واجبات الكراء عن المدة من 01/04/2022 إلى غاية 30/05/2023.

وحيث إنه بالرجوع إلى محاضر تعذر العرض العيني ووصولات الإيداع المدلى بها بالملف والتي تم تفصيلها أعلاه، يتبين أن الطاعنة قامت بإيداع مجموع مبالغ قدرها 102.000,00 درهم عوض أن تؤدي ما مجموعه 112.500,00 درهم أي بقي الإيداع ناقصا بمبلغ 10.500,00 درهم، بالإضافة إلى أنه ليس بالملف ما يفيد أداء شهر أبريل 2022 بسومة شهرية قدرها 7.500,00 درهم وبالتالي يبقى المبلغ العالق بذمة المستأنف عليها 10.500,00 درهم + 7.500,00 درهم = 18.000,00 درهم، وهو نفس المبلغ الذي تم الحكم به مما يبقى معه مستند الطعن غير مؤسس قانونا ويتعين رده. ويبقى الحكم المستأنف صائبا فيما نجاه ويتعين تأييده في هذا الشق وتحميل المستأنفة فرعيا الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي

في الموضوع: باعتبار الأصلي جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب أداء واجب ضريبة النظافة والحكم من جديد على المستأنف عليها أصليا بأدائها للمستأنف أصليا مبلغ 11.500,00 درهم عن المدة من 01/04/2022 إلى غاية 30/05/2023 وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة. وبرد الفرعي وتحميل رافعه الصائر.