

Taxe de services communaux : le preneur contractuellement tenu à son paiement ne peut exiger du bailleur la preuve de son acquittement préalable (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64928	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5328
Date de décision 20221129	N° de dossier 2022/8206/3055	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Taxe de services communaux, Taxe de propreté, Preuve du paiement, Paiement des charges, Obligations du preneur, Force obligatoire du contrat, Fiscalité locale, Confirmation du jugement, Clause du bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement de la taxe des services communaux, le tribunal de commerce ayant fait droit à la demande du bailleur. L'appelant soulevait que cette taxe, incombant par nature au propriétaire, ne pouvait être réclamée par ce dernier qu'à la condition de justifier de son acquittement préalable auprès de l'administration fiscale. La cour d'appel de commerce écarte cette argumentation en retenant que l'obligation du preneur trouve son unique fondement dans la clause du bail par laquelle il s'est expressément engagé à payer ladite taxe. Elle juge que, le contrat constituant la loi des parties, le bailleur est dispensé de prouver le paiement effectif de l'impôt pour en exiger l'exécution par le preneur. La cour valide par ailleurs le calcul du montant dû en rappelant, au visa de l'article 36 de la loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales, que le taux applicable est de 10,5 % de la valeur locative et non de 10 %. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد المختار (ز.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 30/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2999 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 06/07/2021 في الملف عدد 1652/8207/2021 القاضي بأدائه لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 7.560 درهم عن واجبات ضريبة النظافة للمحل الكائن بشارع [العنوان] الرباط، عن سنتي 2020 و2021 مع النفاذ المعجل وتعويض عن التماطل قدره 1.000 درهم وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحمله المصاريف.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 16/03/2022 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادر إلى استئنافه بتاريخ 30/03/2022 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة صفة وأداء، يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعية السادة ورثة المرحوم محمد (ق.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أن المدعى عليه يكتري منهم المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الرباط، بسومة شهرية قدرها 3.000 درهم وأنه تخلف عن أداء واجب ضريبة النظافة بالرغم من إنذاره، ملتصقا لأجل ذلك الحكم عليه بأدائه له مبلغ 13.860 درهم عن واجبات ضريبة النظافة عن سنتي 2020 و2021 ومبلغ 2.000 درهم كتعويض عن التماطل مع النفاذ المعجل والإجبار في الأقصى وتحمله صائر الدعوى.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المطعون فيه خرق حقوق الدفاع ومقتضيات الفصل 50 من ق.م.م، فمحكمة البداية لم تشر في وقائع الحكم إلى المذكرة الجوابية للطاعن المدلى بها لجلسة 22/06/2021 ولم تجب على الدفوعات المثارة من قبله سواء تلك المتعلقة بالشكل أو بالموضوع. كما أنها لم تحدد الأساس القانوني الذي اعتمدت عليه لتحديد المبالغ المحكوم بها، والحال أنه كان عليها توضيح الأسباب والمبررات التي جعلتها تستبعد هذه الدفوع، وذلك بالرد والإجابة عليها بالقبول أو الرفض، مما يكون معه الحكم المستأنف معيبا وناقص التعليل، وبالتالي يكون قد خرق مقتضيات قانونية أمره يترتب عنها الإلغاء، وهذا ما دأب عليه المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) في العديد من قراراته. ومن جهة أخرى، فإن الطرف المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداءه للمبالغ لإدارة الضرائب حتى يحق له المطالبة باسترجاعها. كما أنه على فرض إذا كان المكتري قد التزم بأداء ضريبة النظافة، فإن عدم إثبات التحصيل الجبائي لها من قبل المستأنف عليهم، يؤدي حتما لرفض الطلب لانعدام السبب لكون دعوى استرجاع ضريبة الخدمات الجماعية لا تعد من قبيل دعاوى الأداء التقليدية، وأن ضريبة النظافة لا تدخل ضمن التكاليف الكرائية، بل إن ضريبة النظافة تعتبر من جملة التحملات البلدية، وأنها تفرض على صاحب الملك الملزم بأداء ضريبة لمبادئ المباني دون أن يكون ذلك متوقفا على استعمال الأماكن الخاضعة لها، أي وان لم يكن يسكنها بل وتفرض حتى على العقارات المغلقة. فضلا عن أنه في حالة كراء المحل الخاضع لضريبة النظافة، فإن المكتري لا يكون ملزما بأدائها للمالك إلا إذا كان قد التزم بها، وهذا ما يستفاد من الفصل 642 من ق.ل.ع، وعليه وأمام خلو الملف بما يثبت أداء

الضريبة المحكوم بها من قبل المستأنف عليهم تبقى الدعوى مختلة شكلا ويجعل مآلها التصريح بعدم قبولها. بالإضافة إلى أن المشرع اعتبر ضريبة النظافة تمثل 10 % من السومة الكرائية، وبما أن المستأنف عليهم اعترفوا بان السومة الكرائية للمأجور هي 3.000 درهم، فان ضريبة النظافة تبقى هي 300 درهم بحساب النسبة القانونية المعمول بها، وعليه فحتى إن كان من حق الطرف المستأنف عليه المطالبة بتلك الضريبة، فإن المستحق عليها عن السنتين المطالب بهما هو 7.200 درهم وليس المبلغ المحكوم به ابتدائيا، وبذلك يكون الحكم المطعون فيه من مبالغ لأداء ضريبة النظافة غير مستحق،

لهذه الأسباب

يلتمس إلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي الحكم أساسا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 15/11/2022، التي بالملف طلب تسجيل نيابة الأستاذ ادريس (ص.)، كما أُلقي له كذلك مذكرة إسناد النظر تسلمت الأستاذة (خ.) عن الأستاذ (ك.) نسخة منها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 29/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المبسطة أعلاه.

حيث إنه بخصوص السبب المستمد من خرق حقوق الدفاع وخرق الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية لعدم تبيان المحكمة الأساس القانوني الذي اعتمدت عليه لتحديد المبالغ المحكوم بها، فانه وخلافا لما أثاره الطاعن بهذا الصدد فقد اعتبرت المحكمة أن العلاقة الكرائية ثابتة بين طرفي الدعوى من خلال عقد الكراء المبرم بينهما بتاريخ 01/11/2005 والذي التزم بموجبه الطاعن بحسب البند الثالث بأداء واجبات ضريبة النظافة.

وحيث إن العقد شريعة المتعاقدين وأمام خلو الملف مما يفيد أداء الطاعن لواجبات ضريبة النظافة خلال المدة المطلوبة، فإنه يبقى ملزما بأدائها.

وحيث إن المادة 36 من القانون رقم 47-06 المتعلق بالجبايات المحلية، تحدد سعر رسم الخدمات الجماعية في 10,5% من القيمة الإيجارية فيما يخص العقارات الواقعة بدوائر الجماعات الحضرية، وبالتالي فإن المبلغ الواجب أدائه هو 7.560 درهم (3000 * 24 شهر * 10,5%)، وليس (7.200) درهم المتمسك به من طرف الطاعن عن غير صواب.

وحيث إنه بخصوص الدفع المستمد من عدم إدلاء المستأنف عليهم بما يفيد أدائهم المبالغ المطالب باسترجاعها لإدارة الضرائب وعدم التزام المكتري بأدائها باعتبارها من التحملات التي تعرض على رب الملك، فإنه دفع مردود كسابقه ذلك أن الطاعن التزم بحسب البند الثالث من الشروط الخاصة في العقد بالأداء كما أن المالك غير ملزم بالإدلاء بما يفيد أدائها.

وحيث إنه تبعا لما تم تفصيله أعلاه يتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

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.