# Taxe d’édilité : Une charge pesant sur le bailleur sauf stipulation contraire (Cass. civ. 2001)

| Identification | | | |
|---|---|---|---|
| **Ref**<br>16826 | **Juridiction**<br>Cour de cassation | **Pays/Ville**<br>Maroc / Rabat | **N° de décision**<br>3622 |
| **Date de décision**<br>23/10/2001 | **N° de dossier**<br>1074/1/3/01 | **Type de décision**<br>Arrêt | **Chambre**<br>Civile |

| Abstract | |
|---|---|
| **Thème**<br>Obligations du Preneur, Baux | **Mots clés**<br>واجبات النظافة, Charges locatives, Clause contraire, Interprétation contra legem, Inversion de la présomption légale, Obligations du bailleur, Silence du contrat, Taxe d'édilité, Usage contraire, Cassation, التزام المكري بدفع الضرائب, خرق القانون, سكوت العقد, سوء التعليل, عبء الضريبة, عرف مخالف, عقد الكراء, نقض, تكاليف العين المكراة, Bail d'immeuble |
| **Base légale**<br>Article(s) : 642 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) | **Source**<br>Revue : مجلة المعيار \| N° : العدد الثامن والعشرون \| Page : 238 |

# Résumé en français

En violation de l’article 642 du Dahir des Obligations et Contrats, la cour d’appel ne pouvait imputer la charge de la taxe d’édilité au preneur au seul motif que celui-ci a la jouissance des lieux.

Ce texte faisant peser par principe cette obligation sur le bailleur, sauf clause ou usage contraire, le silence du contrat ne saurait être interprété en défaveur du preneur. La Cour suprême censure donc cette inversion de la présomption légale et casse l’arrêt qui procède d’une interprétation *contra legem* des dispositions précitées.

# Résumé en arabe

المكري هو الملزم باداء جميع الضرائب بما ذلك ضريبة النظافة ما لم يوجد نص او اتفاق يقضي بخلاف ذلك. م 642 ق.ل.ع .

# Texte intégral

**قرار عدد 3622 – بتاريخ 23/10/2001 – ملف مدني عدد : 1074/1/3/01**

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

بناء على الفصل 642 ق ل ع وبمقتضاه يلتزم المكري بدفع الضرائب وغيرها من التكاليف المفروضة على العين المكراة ما لم يقض العقد او العرف خلاف ذلك.

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار عدد 1702/2000 الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس في الملف عدد 1381/2000 بتاريخ 11/10/2000 ان المطلوبين في النقض حورية بنسليمان اصالة عن نفسها ونيابة عن ابنائها اناس وعبد الاله ورشيدة وسهام وابتسام وكوثر وفاطمة وياسين وخديجة، تقدمت بمقال لدى ابتدائية فاس عرضت فيه انها تملك العمارة الكائنة برقم 7 زنقة الاردن المدينة الجديدة فاس، وان طالبي النقض محفوض احمد وسقال احمد وسقال حميد والدكتور الطيب المرزوقي يكترون منها طابقين من العمارة لاستغلاله مدرسة حرة بسومة كرائية قدرها 16200 درهم الا انهم يمتنعون من اداء واجبات النظافة رغم صدور الاحكام ضدهم بالاداء ملتمسة الحكم عليهم باداء واجبات النظافة من يناير1993 الى دجنبر بنسبة 10 % ما قدره 94824 درهما.

وبعد جواب الطرف المدعى عليه ان الفصل 642 من ق ل ع يفرض واجبات النظافة على المالك ما لم يقض العقد خلاف ذلك وان العقد المبرم بينهما لم يبين الجهة التي تتحمل ضريبة النظافة مع انهم يؤدون الضريبة للمدرسة فاصدرت المحكمة الابتدائية حكمها باداء ضريبة النظافة وان ما استقر عليه القضاء والفقه ان المكتري ملزم باداء ضريبة النظافة سواء كان المحل سكن او تجاري. استانفه الطرف المكتري مثيرا انهم منذ عقد الكراء مع المدعين بتاريخ 24/10/1984 لم يؤدي ضريبة النظافة منفصلة عن الكراء ولمدة 8 سنوات الى ان فوجئوا لاول مرة من يناير 1993 وان العقد المبرم بينهما لم يقض خلاف القاعدة المنصوص عليها في الفصل 642 من ق ل ع فاصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتاييد الحكم الابتدائي متبنية ما جاء فيه ان المكري ما دام يدفع واجبات النظافة للجهة المختصة وان المكتري هو الذي ينتفع بالعين المكتراة فانه من حقه استرجاع المبالغ المؤداة وهو ما استقر عليه الاجتهاد وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الفريدة بسوء التعليل وانعدام الاساس القانوني وخرق مقتضيات الفصل 642 من ق ل ع والفصل 3 من قانون 79/6 ذلك ان محكمة الاستئناف صرحت ان المكتري ملزم باداء ضريبة النظافة ما لم يوجد هناك اتفاق يقضي خلاف ذلك بينما الفصل 642 من ق ل ع يقضي خلاف ذلك ويجعل ضريبة النظافة على عاتق المكري ما لم يوجد هناك اتفاق يقضي خلاف ذلك ثم ان القانون 6.79 لم يحمل المكتري واجبات النظافة وجعل حرية طرفي العقد تمتد حتى الى مسالة ضريبة النظافة فلم يتدخل بنص صريح ضد القاعدة التي يقررها الفصل 642 ق ل ع فكان تعليل محكمة الاستئناف تعليلا فاسدا وغير مرتكز على اساس خارقا الفصل 642 ق ل ع.

حقا لقد صح ما نعته الوسيلة عن القرار ذلك انه اخطا في تفسير الفصل 642 من ق ل ع والذي بمقتضاه يتحمل المكري دفع الضرائب وغيرها من التكاليف المفروضة على العين المكتراة ما لم يقض العقد او العرف خلاف ذلك عكس ما ذهب اليه القرار المطعون فيه فجاء قرارها معللا تعليلا فاسدا وخارقا للفصل المحتج به ومعرضا للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الاعلى بنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس عدد 1702/2000 الصادر بتاريخ 11/10/2000 واحالته على نفس المحكمة للبث فيها من جديد طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر الحكم المطعون فيه او بطرته وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة

بالتاريخ المذكور اعلاه في قاعة الجلسات العادية  بالمجلس الاعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة رئيس الغرفة عبد الله الشرقاوي رئيسا والمستشارين بشرى العلوي مقرر او نور الدين لبريس وفوزية العراقي وعبد القادر الرافعي اعضاء  وبمحضر المحامي العام السيدة فطومة مصباحي علمي و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.