

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

Identification			
Ref 16826	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3622
Date de décision 23/10/2001	N° de dossier 1074/1/3/01	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés واجبات النفاطة, 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	
Base légale Article(s) : 642 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source 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 النفاطة 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 المكرة 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 النقص 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 طالبى النقص محفوض احمد وسقال احمد وسقال حميد والدكتور الطيب المرزوقي يكترون منها طابقيين من العمارة لاستغلاله مدرسة حرة بسومة كرائية قدرها 16200 درهم الا انهم يمتنعون من اداء واجبات النظافة رغم صدور الاحكام ضدهم بالاداء ملتزمة الحكم عليهم باداء واجبات النظافة من يناير 1993 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 المكثري ملزم باداء ضريبة النظافة سواء كان المحل سكن او تجاري. استأنفه الطرف المكثري 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 بتأييد الحكم الابتدائي متبينة ما جاء فيه ان المكري ما دام يدفع واجبات النظافة للجهة المختصة وان المكثري هو الذي ينتفع بالعين المكثرة 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 المكثري 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 المكثري واجبات النظافة وجعل حرية طرفي العقد تمتد حتى الى مسالة ضريبة النظافة فلم يتدخل بنص صريح ضد القاعدة التي يقرها 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 نعتة 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 المكثرة ما لم يقض العقد او العرف خلاف ذلك عكس ما ذهب اليه القرار المطعون فيه فجااء 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 للبحث فيها من جديد طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقص 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 الرافي اعضاء وبمحضر المحامي العام السيدة فطومة مصباحي علمي و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.