

Crédit-bail : En application du principe selon lequel nul ne peut être lésé par son propre appel, la cour ne peut réduire le montant de la condamnation lorsque le créancier est seul appelant, même si une nouvelle expertise conclut à une dette inférieure (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61137	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3439
Date de décision 20230523	N° de dossier 2021/8202/3624	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Résiliation du contrat, Principe "nul ne peut être lésé par son propre appel", Non reformatio in pejus, Force obligatoire du contrat, Expertise comptable, Crédit-bail immobilier, Confirmation du jugement, Calcul de la dette résiduelle, Appel principal	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel formé par un établissement de crédit-bail contre un jugement ayant réduit l'indemnité de résiliation d'un contrat de crédit-bail immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur le calcul de la dette résiduelle du preneur. Le tribunal de commerce avait modéré la clause pénale jugée excessive, ce que le créancier contestait au nom de la force obligatoire du contrat en sollicitant l'augmentation du montant alloué. Après avoir ordonné une expertise judiciaire en cause d'appel, la cour constate que la créance résiduelle, après imputation de la valeur du bien restitué, est en réalité inférieure au montant fixé par le premier juge. La cour retient que la demande d'augmentation de la condamnation est nécessairement infondée dès lors que l'expertise établit une dette inférieure au montant déjà alloué. Faisant application de la règle selon laquelle nul ne peut être lésé par son propre recours, la cour juge l'appel du créancier mal fondé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به ق.ا.ل.ب.م.ت.ص. بواسطة دفاعها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/06/2021، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/12/2020 تحت عدد 7946 في الملف عدد 767/8209/2020 والقاضي بأداء السيد خالد (ع.) لفائدته مبلغ 3.566.324,45 درهم وتعويض عن التماطل قرده 20.000,00 درهم وتحديد الإكراه البدني في حقه في الأدنى وتحميله الصائر بالنسبة في حدود المبلغ المحكوم به عليه وبرفض باقي الطلبات. في الشكل : حيث سبق البت في الاستئناف بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 1076 الصادر بتاريخ 30/12/2021. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف أنه بتاريخ 31/12/2019 تقدمت ق.ا.ل.ب.م.ت.ص. بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها في إطار اختصاصها مولت وأجرت لفائدة المدعى عليه خالد (ع.) سلف بمقتضى عقد قرض عدد 0353970 المصادق عليه من طرف السلطات المختصة المؤرخ بتاريخ 28/03/2012 ومقابل ذلك تعهد والتزم بأداء واجبات الدين وتوابعه عند استحقاقه وكذلك أقساط التأمين ورسوم الضرائب كما تعهدت طبقا لمقتضيات الفقرة السابعة من الفصل الأول من العقد بإضافة الفوائد التأخيرية المحددة في 1.09 بالمائة في الشهر على المبالغ الحالية والغير المؤداة . وان المدعى عليه توقف عن أداء الدين وتخلذ بذمته لغاية حصر الحساب بتاريخ 26/11/2019 مبلغ 12.427.002,61 درهم كما هو مبين في كشف الحساب المستخرج من دفاتر العارضة التجارية، وقد سبق للعارضة أن سلكت مسطرة التسوية الودية مع المدعى عليه بقيت بدون نتيجة كما أنها تقدمت الى القضاء الاستعجالي قصد معاينة فسخ العقد صدر فيها الأوامر التالية والأوامر التالية بخصوص عقد الائتمان الإيجاري عدد 0353970 صدر فيه امر عدد 1014 ملف عدد 882/8104/2015 بتاريخ 16/03/2015 ملتزمة الحكم على المدعى عليه المذكور أعلاه بأدائه مبلغ 12.427.002,61 درهم والحكم عليها بتعويض لا يقل مبلغه عن 124.270,02 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر مع تحديد الإكراه البدني في الأقصى في حق الكفيل و أرفق المقال بنسخة من عقد القرض وأصل كشف حساب و اصل رسالة انذار مع محضر تبليغ و اصل رسالة انذار مع مرجوع بريد و نسخة طبق الأصل من عقد كفالة و صورة طبق الأصل من امر بالاسترجاع. وبناء على طي استدعاء الموجه للمدعي و الذي ارجع ملاحظة أن المعني بالأمر مجهول بالعنوان حسب تصريح الجوار . و بناء على محضر جواب القيم المنصب في حق المدعى عليه المؤرخ بتاريخ 06/02/2020 و الذي جاء فيه أن المعني بالأمر مجهول بالعنوان حسب تصريح الجواب . و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 18/02/2020 و القاضي باجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير المحلف محمد (ا). و بناء على ادراج الملف بجلسة 07/07/2020 حضرها دفاع الطرف المدعي و الفي بالملف تقرير الخبرة سلمت نسخة منه للاستاذ الحاضر. و بناء على إلقاء نائب المدعية بمذكرة تعقيب بعد الخبرة بجلسة 13/10/2020 جاء فيها أن المحكمة حددت مهمة الخبير في إنجاز خبرة حسابية لتحديد المديونية المتخلدة بذمة الطرف المدعى عليه والإطلاع على الوثائق المحاسبية و التأكد من مصداقية العمليات المدونة ومدى انسجامها مع القوانين والضوابط البنكية وتحديد آخر عملية دائنية قام بها المدعى عليه في حسابه وتحديد تاريخ حصر الحساب وتحديد ما إذا تم استرجاع العقار موضوع عقد ائتمان إيجاري موضوع الدعوى أم لا والأخذ بعين الاعتبار ثمن البيع في حالة حصوله كما أنجز الخبير المنتدب المهمة المسندة إليه، وبعد دراسة وتحليل الوثائق المدلى بها من طرف المدعية حدد في غاية المطاف المديونية العالقة بذمة المدعى عليه في مبلغ 12.427.002.61 درهم وبذلك يكون الخبير المعين قد أجاب على كافة النقاط المطلوبة منه، بموجب القرار التمهيدي القاضي بإنجاز خبرة وقد أنجز مهمته بدقة وموضوعية، ملتزمة بالإشهاد على عدم ممانعة المدعية لما جاء في تقرير الخبرة. وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته المدعية شركة ق.ا.ل.ب.م.ت.ص.. أسباب الاستئناف حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب في العديد من النقاط القانونية وارتكز قضاؤه على معطيات مغلوطة وأسس قانونية واهية. لكن التعليل المساغ لا يستند على أي أساس إذ أن المحكمة حينما بتت في الملف الحالي اعتبرته مؤسسا على عقد قرض والحال أن الأمر يتعلق بعقد ائتمان إيجاري باعتباره من العقود الملزمة التي تمكن مؤسسات الائتمان المكتري من الحصول على العقارات أو المنقولات لممارسة نشاطه في مقابل التزام مؤسسات الائتمان بتمويلها وشراؤها بناء على طلب

المكتري مقابل الأقساط تؤدي شهريا مع منح إمكانية تملك العقار أو المنقول عن طريق أداء ما يسمى valeurs résiduelles أي المبلغ المتبقى وان الحكم الابتدائي حينما اعتبر أن التعويض عن الفسخ مغالى فيه وقرر خفضه إلى 3000.000,00 درهم يكون قد خرق البنود التعاقدية الملزمة لأطراف العقد والتي حددت مبلغ التعويض عن الضرر ويمثل مقابل كافة الأقساط المستحقة بعد فسخ عقد الائتمان. وأن محكمة أول درجة بغضها الطرف عن البنود التعاقدية تكون قد خرقت المقتضيات المضمنة بقانون الالتزامات والعقود على اعتبار أن العقود لا يمكن إلغاؤها أو تعديلها أو تجزئتها إلا باتفاق الأطراف التي أبرمتها أو في الحالات التي يقرها القانون عملا بمقتضيات الفصل 230 من قل ع هذه القاعدة تفرض نفسها على القاضي أيضا حيث لا يجوز له أن ينقض شروط العقد أو أن يعدل فيه فالقاضي يطبقه كما هو لأن العقد يعتبر كالقانون في تنظيمه لعلاقات المتعاقدين . كما أن العمل القضائي كرس القاعدة المتعلقة بعدم جواز تحديد تعويض جزافي دون الأخذ بعين الاعتبار المبالغ وتحديد سند التعويض . والتمست لاجل ذلك تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به ابتدائيا إلى مبلغ 8.964.948,18 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر. وارفقت مقاله بنسخة من الحكم المستأنف. وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 02/12/2021 والتي جاء فيها أن العارض لم يبلغ بالحكم المستأنف ولم يتوصل بأي استدعاء لحضور جلسات المرحلة الابتدائية ونجد ضمن الحكم الابتدائي أن المستأنف عليه مجهول العنوان في حين وخلال المرحلة الاستئنافية بلغ باستدعاء لحضور إحدى الجلسات مع العلم أن المستأنف عليه صاحب مطعم معروف بمدينة المحمدية وقد سبق للمستأنفة أن بعثت له بانذار توصل به شخصيا في إطار نفس النازلة وقد قام بتسوية الموضوع معها حيا فكان المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد (أ). بالمحمدية يشير الى ذلك. فالمستأنفة تتقاضى بسوء النية وتود الإثراء على حساب الغير . كما أن جميع القطاعات وخصوصا السياحية بما فيها مجال الفنادق والمطاعم تضررت ضررا كبيرا وفادحا من جراء جائحة كوفيد 19. والمستأنف عليه كان ضمن الصفوف التي تضررت ضررا كبيرا بحكم أنه صاحب مطعم وليس لديه أي دخل سوى هذا وهو الذي كان يعتمد عليه. ورغم أنه تفاجىء بتسجيل المستأنف لأقساط بنكية عليه فقد كان يقوم بأدائها دون معرفة مالها. ومع ذلك قام بالتسوية الحبية مع البنك المذكور و التي لازالت في طور الدراسة لحد الآن ، الا أنه فوجيء بملف استئنافي معروض على محكمة الاستئناف التجارية تطالبه بأداء ديون والتعويض وبعد استصدارها لحكم ابتدائي تطعن فيه من أجل الرفع المبالغ خيالية دون مبرر يدفعها لذلك. كما نجد أن المستأنفة ضمن مقالها الاستئنافي تقر باسترجاعها للمحل موضوع الأقساط المدعى عليها والذي يساوي ويعادل أكثر من القيمة التي تطالب بها ، فقد كانت الخبرة مجحفة في حق المستأنف عليه . و قامت المستأنفة بعد استرجاعها للمحل المطالب فيه حاليا بهذه الأقساط بتقويمه بعد استرجاعه بالثمن الذي يناسبها لتقوم بعملية حسابية لصالحها توطر فيها مبالغ خيالية تبقى رهينة دائما بدين متراكم حول رقية المستأنف عليه. وهذا هو بيت القصيد فالتوضيحات والتفصيلات التي نشرتها المستأنفة ضمن مقالها الاستئنافي مجرد ارقام خيالية وحبر على ورق من صنع بنك مؤطر بجميع المقومات التي تشير دائما لأرقام خيالية من صنعها لايهام المحكمة بالديون وتضيف الفوائد والتعويض . فالمستأنف عليه متضرر سحب منه المحل التجاري الذي يساوي قيمة كبيرة وموقع في حي فاخر ويطالب بالايجار طبقا لعقد الائتمان الذي فسخ بينه وبين المستأنفة بمجرد تسلمها للمحل وما يوجد به من تجهيزات والتي لحد الساعة لم يعي ولم يفهم وفوجيء بالمبالغ المفصلة ضمن المقال الاستئنافي والتي لم يسبق له أن تعاهد مع البنك المذكور فيها . فالعقد الذي كان بينه وبين المستأنف قد الغي بعد فسخ عقد الائتمان مباشرة اذن من أين حلت هذه الأقساط المنشورة . فالاجتهاد الذي صارت عليه المستأنفة لا ينطبق على واقعة الحال خصوصا وأن المستأنف عليه لم يدافع عن نفسه خلال المرحلة الابتدائية والتي أيضا قضت عليه بأدائه مبالغ غير مستحقة. ثم إن هناك عدة دفوع غير واضحة وخصوصا بالنسبة للملف المستأنف. والتمس لاجل ذلك الحكم بعدم قبول المقال شكلا. وأساسا من حيث الموضوع رد الاستئناف لعدم مصادفته للصواب وجديته. واحتياطيا إجراء خبرة جديدة تقويمية للمحل . وادلى بصورة من محضر صلح . وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 16/12/2021 والتي جاء فيها أن المستأنف عليه دفع بأنه لم يتوصل بأي استدعاء لحضور جلسات المرحلة الابتدائية والحال أنه تم استدعائه طبقا لما نصت عليه فصول المسطرة المدنية وخاصة الفصل 36 و أن استدعاء المستأنف عليه قد رجعت بملاحظة أن المعني بالأمر مجهول العنوان حسب تصريح الجوار. وبناء على محضر جواب القيم المنصب في حق المستأنف عليه بتاريخ 2020/02/06 والذي جاء فيه أن المعني بالأمر مجهول العنوان حسب تصريح الجوار مما ينفي عن العارضة زعم المستأنف عليه أنها تتقاضى بسوء نية وتود الإثراء على حساب الغير على حد زعمها . وأن المستأنف عليه يطعن في الخبرة المنجزة والتي أمرت بها المحكمة بمقتضى حكم تمهيدي الصادر بتاريخ 04/02/2020 بإجراء خبرة حسابية. وأن الخبر المعين قد أجاب على كافة النقاط المطلوبة منه بموجب

القرار التمهيدي بدقة وموضوعية على عكس ما تقدم به بأن الخبرة كانت مجحفة في حقه . وأن عقد الائتمان الإيجاري كما تنظمه مدونة التجارة في المواد من 431 إلى 442 هو عقد بمقتضاه تقوم شركة الليزينك بتمويل شراء منقول أو عقار لفائدة المستفيد على أن يظل هذا الأخير مكتريا للمنقول أو العقار بأقساط ثابتة لمدة محددة متفق عليها بين طرفيه ولا يتم نقل الملكية إلا بعد أداء جميع الأقساط بما فيها القيمة المتبقية في العقد وحيث أن المستأنف عليه لم يؤدي مجموع الأقساط مما يجعل العارضة محقة في استرجاع العقار . و أن المستأنف عليه قد توقف عن أداء الدين وتخلد بذمته لغاية حصر الحساب بتاريخ 26/11/2019 مبلغ 12.427.002,61 درهم وتم سلوك جميع مساطر التسوية الودية مع المستأنف عليه بقيت بدون نتيجة مما يجعل العارضة محقة في استرجاع العقار. والتمست الحكم وفق ما جاء في المقال الاستثنائي . وبناء على اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 23/12/2021. والتي مددت لجلسة 30/12/2021. فصدر القرار التمهيدي تحت عدد 1076 بإجراء خبرة جديدة أسندت للخبير عبد الرحيم (ن.) الذي وضع تقريرا خلص فيه أنه حدد المديونية المتبقية في ذمة المستأنف عليها في مبلغ 3.366.885,71 درهم. وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 02/05/2023 تعرض فيها أن الخبير احترام إجراءات الخبرة شكلا ومضمونا وقام بالمهمة وفق المطلوب منه وخلص على أن الدين النهائي المترتب بذمة المستأنف عليه هو 3.366.885,71 درهم. وأنه وعلى الرغم من أنه يقل على المبلغ المطلوب بعد خصم مبلغ تقييم العقار وتفاديا لتطويل المسطرة فإن العارضة تطلب المصادقة على تقرير الخبرة مع الحكم لها بما جاء فيها. وبناء على المذكرة التعقيبية بعد الخبرة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 02/05/2023 جاء فيها أنه بعد استرجاع العقار رقم 26/38560 انجزت خبرة تقويمية للعقار في مبلغ 3.808.000 درهم مما بني عليها جدول المديونية المتبقية للاستحقاقات الغير المسددة، وهي فوائد التأخير والرأس المال المتبقى بعد الاستحقاق. علما بان المستأنف عليه سبق وأن قام بأداء عدة مستحقات ولم تحتسب من طرف المستأنف. فضلا على كون المستأنفة قامت باسترجاع المحل ومشتملاته وقامت بتقويمه دون علمه وبصفة منفردة ونسجت لنفسها أرقام وخيوط خيالية اضافة الى أن المحل المسترجع تفوق قيمته المبلغ الذي قومه به المستأنفة ، وتمسك بفوائد وتأخيرات عن التسديد فأي تأخيرات وأي تسديد لمحل استرجعته بفائض. وعليه فان العارض مازال يلح ويتشبث بكونه يلتمس أنه ليس بينه وبين المستأنفة اية تأخيرات في التسديد لكونها تسلمت المحل ومشتملاتها وقامت بتقويم المحل بحسب ارادتها المنفردة ولتكون لنفسها ديون متبقية إثراء على حساب الغير. وأن المستأنف عليه قد قام بفسخ عقد الشراكة فور استرجاعها للمحل ومعنى ذلك أن الخبير المعين في ملف النازلة وقف على حكم محكمة الدرجة الأولى فيما قضت به من مبالغ متبقية للاداء . والتمس الحكم بأن عقد الشراكة الرابط بين العارض والبنك تم فسخه وفكه لكون أن العقد الرابط بينهما تم فسخه واعتباره كأن لم يكن . وبناء على ادراج القضية بجلسة 02/05/2023 ادلى خلالها الأستاذ (ب.) عن الأستاذ (ف.) بمذكرة بعد الخبرة وألّف بالملف بمذكرة بعد الخبرة للأستاذة (ر.)، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 23/05/2023. محكمة الاستئناف حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب حينما قرر أن التعويض عن الفسخ مبالغ فيه وقرر خصمه في مبلغ 3.000.000 درهم مما يكون معه قد خرق البنود التعاقدية الملزمة لأطراف العقد ملتصا بالحكم بتأييد الحكم مع الرفع من المبلغ المحكوم به إلى 8.964.948,18 درهم. وحيث إن المحكمة في إطار تحقيقها للدين أمرت تمهيدا بإجراء خبرة حسابية عهد بها للخبير حسن (ر.) حددت مهمته في الاطلاع على ما بيد الطرفين من مستندات وعلى كافة وثائق الملف خاصة كشف الحساب والتأكد من مدى مصداقية العمليات المضمنة به وبناء على العقد المبرم بين الطرفين وما ضمن به من معطيات خاصة نسبة الفائدة والعمل على تحديد المديونية إن وجدت بناء على تحديد تاريخ حصر الحساب وما تم أدائه وتحديد تاريخ استرجاع العقار والأخذ بعين الاعتبار ثمنه في حالة حصول البيع فخلص السيد الخبير إلى المعطيات التالية : * أن المستأنف عليه استفاد من قرض إيجار بمبلغ 7.400.000 درهم يؤدي على 120 شهرا وأن تاريخ أول استحقاق كان بتاريخ 30/04/2012 وآخر استحقاق هو 30/03/2022 واعتبارا للأمر الصادر بتاريخ 16/03/2025 القاضي بمعاينة إخلال المستأنف عليه بالتزاماته التعاقدية فإن حصر القرض قد حدد بتاريخ 28/02/2021 مما يكون الرأس المال المتبقى محدد في 527.359.513 درهم وبعد إنقاص مبلغ العقار المسترجع وقدره 3.808.000 درهم أصبح الدين محددا في 3.366.885,71 درهم. وحيث إن الخبرة المأمور بها وردت موضوعية واحترمت الشكليات المتطلبية قانونا فوردت حضورية مما ارتأت معه المحكمة الركون إلى الخلاصة المضمنة بها ولما كان الدين محددا من طرف الخبير حسن (ر.) في مبلغ 3.366.885,71 درهم والحكم المطعون فيه حدد المديونية في مبلغ أكثر مما حدده الخبير المعين وذلك في مبلغ 3.566.324,45 درهم وبناء على قاعدة (لا يضار أحد باستثنائه) فإن الطعن المقدم من طرف المستأنف ق.ا.ل.ب.م.ت.ص. يكون مبنيا على أساس غير سليم مما يتعين معه رده وتحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا: في الشكل: سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.