

**Crédit-bail et clause pénale : le
juge dispose d'un pouvoir
modérateur pour réduire
l'indemnité de résiliation en cas
de résiliation anticipée du
contrat (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64288	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4265
Date de décision 20221003	N° de dossier 2022/8222/1690	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Résiliation de contrat, Réduction de l'indemnité, Pouvoir modérateur du juge, Non-paiement des échéances, Indemnité de résiliation, Expertise judiciaire, Déchéance du terme, Crédit-bail, Clause pénale, Cautionnement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce rappelle que la clause d'un contrat de crédit-bail prévoyant, en cas de résiliation pour défaut de paiement, le versement d'une indemnité égale à la totalité des loyers restant à courir s'analyse en une clause pénale. Le tribunal de commerce, se fondant sur un rapport d'expertise, avait condamné le preneur au paiement d'une somme réduite, après déduction de la valeur du bien repris. L'établissement de crédit-bail appelant soutenait que cette modération judiciaire violait la force obligatoire du contrat, et notamment la clause résolutoire qui fixait forfaitairement l'indemnité. La cour retient qu'une telle stipulation relève des dispositions de l'article 264 du code des obligations et des contrats, conférant au juge un pouvoir modérateur sur le montant de l'indemnité conventionnelle. Dès lors, le juge du fond est fondé à réduire le montant de l'indemnité pour le ramener à la mesure du préjudice réellement subi par le bailleur, en tenant compte notamment de la valeur du bien restitué. Le jugement ayant fait une juste application de ce principe en se basant sur les conclusions de l'expertise non utilement contestées est par conséquent confirmé et l'appel rejeté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائباها بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 07/03/2022 تستأنف الحكم عدد 298 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/01/2022 في إطار الملف عدد 402/8209/2020 في جميع مقتضياته وفي الموضوع الحكم على المدعى عليهما بأدائهما لفائدة المدعية تضامنا مبلغ 1.737.165,64 درهم مع الإكراه البدني في الأدنى في حق الكفيل وتحميلهما الصائر تضامنا ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة، مما يكون معه استئنافها مقدما داخل الأجل القانوني، باعتبار أن لها الصفة والمصلحة القانونيتين لتقديم هذا الطعن وبأداء الرسم القضائية يكون الطعن قد استوفى شروط قبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المستأنف أن الطاعنة تقدمت بواسطة نائباها بمقال مسجل والمؤدى عنه الرسوم القضائية لدى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 25/12/2019 تعرض من خلاله أنها في إطار اختصاصها مولت وأجرت لفائدة المدعى عليها سلف بمقتضى عقد ائتمان إيجاري عدد 57301 المصادق على توقيعه من طرف السلطات المختصة بتاريخ 02/07/2012 مقابل ذلك تعهدت والتزمت بأداء واجبات الدين وتوابعه عند استحقاقه وكذلك أقساط التأمين ورسوم الضرائب كما تعهدت طبقا لمقتضيات الفقرة السابعة من الفصل الأول بإضافة الفوائد التأخيرية المحدد في 2 % في الشهر على المبالغ الحالة والغير المؤداة وأن المدعى عليها توقفت عن أداء الدين وتخلدت بذمتها لغاية حصر الحساب بتاريخ 21/11/2019 7.865.768,45 درهم كما هو مبين من كشف الحساب وأن الفصل 8 ينص على أنه في حالة عدم أداء قسط واحد من أقساط الإيجار حل أجله فإن الدين بأكمله يصبح حالا بقوة القانون وقد سبق لها سلوك مسطرة التسوية الودية مع المدعى عليها لكن بقيت دون جدوى وقد تقدمت إلى القضاء الإستعجالي قصد معاينة الفسخ المشار أعلاه صدر فيه الأمر في الملف 4843/8104/2014 الأمر عدد 5449 بتاريخ 17/11/2014 وأن السيد أحمد (ب.) قدم كفالته التضامنية لضمان ديون المدينة الأصلية، لذلك فهي تلتزم بالحكم على عليهما بأدائهما على وجه التضامن مبلغ 7.865.768,45 درهم وعليهما بالتعويض لا يقل مبلغه عن 786.576,84 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في أقصى في حق المدعى عليهما. وعزز المقال بنسخة طبق الأصل من عقد القرض وأصل رسالة الإنذار وأصل محاضر تبليغ الإنذار وأصل عقد الكفالة وصورة طبق الأصل من الأمر بالاسترجاع.

وبناء على الحكم رقم 1749 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 28/09/2021 القاضي بإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير السيد عبد الرحيم (أ.).

وبناء على إلقاء نائب المدعية بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة بجلسة 04/01/2021 جاء فيها أن مستنتجات تقرير الخبير شابتها العديد من الأخطاء من بينها عدم الأخذ بعين الاعتبار كون المدعية تستخلص الضريبة على القيمة المضافة من لدن الزبون لتسليمها إلى الخزينة العامة للمملكة، وأن الخبير لم يصادف الصواب حينما خلص في تقريره احتساب الأقساط الحالة بتاريخ الفسخ خارج الضريبة على القيمة المضافة لأن الدين المتعلق بهذه الأقساط أصبح مصنفا في خانة الديون المنازع فيها. وحول تحديد المديونية اعتمد الخبير في تقريره على ثمن محدد من قبل الخبير لكن المبلغ المحدد للعقار من قبله لا يتناسب مع ثمن السوق المعمول به والمقابل لتطبيق معامل التحيين المستعمل من طرف إدارة الضرائب وأنه مراجعه الوثائق المحاسبية للمدعية يتأكد أن الخبير المعين لم يأخذها بعين الاعتبار

لتحديد مبلغ المديونية وبذلك يكون الخبير قد تبنى مقارنة تعسفية دون أي سند قانوني أو الإستناد على ممارسات بنكية ومن خلال هذه المعطيات يتأكد للمحكمة أن الخبير لم يقدّم بالتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي على الوجه السليم مع الواقع والقانون، مما يشكل فسادا واضحا في تقريره وذلك ما يظهر من الأخطاء المضمنة في تقريره، ملتصقا بما جاء في تقرير الخبرة جملة وتفصيلا مع الأمر بإجراء خبرة حسابية مضادة وحفظ حق المدعية في التعقيب على ضوء الخبرة المرتقب إنجازها.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة مستندة على أن تعليل الحكم لا يستند على أي أساس إذ أن المحكمة مصدرها الحكم حينما بثت في الملف الحالي اعتبرته مؤسسا على عقد قرض والحال أن الأمر يتعلق بعقد ائتمان إيجاري باعتباره من العقود الملزمة التي تمكن مؤسسات الائتمان من الحصول على العقارات أو المنقولات لممارسة نشاطها في مقابل التزام مؤسسات ائتمان بتمويلها واستيراد بناء على طلب المكتري مقابل أقساط تؤدي شهر مع منح إمكانية تملك العقار أو المنقول عن طريق أداء ما يسمى l'indemnité résidentielle أو القيمة الإبرائية. وأن الحكم الابتدائي حينما اعتبر أن المحكمة تحكم فقط بعد فسخ العقد بتعويض ناتج عن عدم تنفيذ العقد يساوي مبالغ الكراء المتبقية إلى نهاية فترة الكراء الجاري والذي لا يكون منضمًا للضريبة على القيمة المضافة يكون قد خرق البنود التعاقدية الملزمة لأطراف العقد والتي حددت مبلغ التعويض عن الضرر يمثل مقابل كافة الأقساط المستحقة بعد فسخ عقد الائتمان، ذلك أن البند 45 من عقد الائتمان المعنون بالشرط الفاسخ منح الأحقية لمؤسسات الائتمان بصفتها مكربة باستيفاء نفس التعويضات الواردة بالبند الرابع " خيار الفسخ من قبل المكتري والتي يتم أدائها على الفور مع فائدة التأخير إلى غاية الأداء الكامل لواجبات الكراء وتوابعها الأمر الذي يحيل على عقد الائتمان الذي ينص بنوده على كون الفسخ يرتب بقوة القانون ودون أية شكلية أداء المكتري لفائدة المكري لتعويض خاص للفسخ بمثابة تعويض عن الضرر يمثل القيمة الإبرائية لعقد الائتمان الإيجاري بالتاريخ الفعلي للفسخ، وأن محكمة البداية بغضها الطرف عن البنود التعاقدية تكون قد خرقت مقتضيات المضمنة بقانون الالتزامات والعقود على اعتبار أن العقود لا يمكن إلغاؤها أو تعديلها أو تجزئتها الاتفاق الأطراف التي أبرمتها أو في الحالات التي يقرها القانون عملا بمقتضيات الفصل 230 ق.ل.ع، ورد على ذلك أن الخبير المنتدب في الطور الابتدائي أنجز خبرة لا تتناسب مع ثمن السوق المعمول به والمقابل لتطبيق معامل التحسين المستعمل المعمول به من قبل إدارة الضرائب وبذلك يكون الخبير قد تبنى مقارنة تعسفية دون أي سند قانوني أو الاستناد على نظم محاسبية أو جبائية، ومن خلال هذه المعطيات يتأكد أن الخبير لم يقدّم بالتقيد بمقتضيات الحكم التمهيدي على الوجه السليم مما يشكل فسادا واضحا في تقريره حيث أن الحكم المطعون فيه لم يستجيب إلى طلب إجراء خبرة مضادة، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يستجيب لهذا الطلب رغم وجاهته ولم يعلل سبب رفضه، وبذلك يكون الحكم المستأنف قد خرق في آن واحد مقتضيات الفصلين 50 و59 من ق.م.م،

لهذه الأسباب

فهي تلتزم أساسا بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به وقدره 1.737.165,64 درهم إلى مبلغ 7.868.768,45 درهم مع تحميل المستأنف عليهما الصائر. واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة حسابية قصد التأكد من حقيقة المديونية المطالب بهما مع حفظ حقها في التعقيب على ضوء الخبرة المرتقب إنجازها. وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 12/09/2022 تخلف المستأنف عليهما وتم تنصيب قيم في حقهما وتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 03/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بمجانبة الحكم المطعون فيه الصواب فيما قضى به لخرقه لمقتضيات البند 45 من عقد الائتمان الإيجاري المعنون بالشرط الفاسخ وكذا مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع. متمسكة بأن عقد الائتمان الإيجاري تنص بنوده على كون الفسخ يرتب بقوة القانون ودون أية شكلية أداء المكتري لفائدة المكري تعويض خاص عن الفسخ بمثابة تعويض عن الضرر يمثل القيمة الإبرائية لعقد الائتمان الإيجاري بالتاريخ الفعلي للفسخ.

وحيث إنه وإن كان ثابتا من خلال الاطلاع على عقد الائتمان الإيجاري صحة ما تمسكت به الطاعنة أعلاه بخصوص ما اتفق عليه الطرفين بمقتضى البند 45 من العقد إلا ان الثابت ان الاتفاق تم على أساس استحقاق الطاعنة الأقساط المستحقة نتيجة سقوط الأجل على شكل تعويضات جزائية وأن الثابت أيضا قانونا وقضاء ان المشرع المغربي قد اعتبر في إطار الفصل 264 من ق.ل.ع. الشرط الجزائي تعويضا اتفاقيا عن الضرر اللاحق بالدائن نتيجة إخلال المدين بالتزامه بمقتضى العقد وعالجه ضمن أحكام المسؤولية العقدية لا ضمن ضمان تنفيذ الالتزامات كما انه لم يحدد درجة المبالغ من اجل إقرار تخفيض مبلغه وجعله في مقابل الضرر الذي سيحصل، وبالتالي فان الشرط الجزائي في ظل الفصل 264 من ق.ل.ع. له وظيفة تعويضية وزجرية كما ان مسالة تقدير التعويض بالرفع منه أو تخفيضه تبقى في إطار السلطة التقديرية للقاضي الذي يمكن له التصرف في التعويض الاتفاقي بالرفع منه أو تخفيضه بحسب حجم الضرر اللاحق بالدائن.

وحيث إن ذلك ما جرى عليه العمل القضائي بمحكمة الاستئناف في هذا الإطار في مجال التعويض عن الأقساط الحالة نتيجة سقوط الأجل والتي يبقى للقاضي التدخل من اجل الحد من حدة الشرط الجزائي بالنسبة للطرف المدين دون الإضرار بحقوق الدائن.

وحيث يتبين للمحكمة بالاطلاع على الخبرة المنجزة ابتدائيا ان الخبير قد حدد قيمة الأقساط الحالة إلى غاية 25/10/2014 في 1.787.876,51 درهم والذي يشمل الفوائد التأخيرية مع الضرائب كما حدد التعويض عن الأقساط الحالة نتيجة سقوط الأجل في 4.249.289,13 درهم كما حدد قيمة العقار الذي تم استرجاعه من طرف الطاعنة في 4.300.000 درهم، وبالتالي وباعتبار ان الطاعنة تبقى محقة في مبلغ الدين عن الأقساط الحالة والمحددة في 1.787.876,51 درهم يضاف له تعويض عن أقساط الحالة نتيجة سقوط الأجل تحدده المحكمة اعتمادا على الحثيات أعلاه وانطلاقا من السلطة التقديرية المخولة لها في إطار الفصل 264 من ق.ل.ع. وبالنظر لتوقف المستأنف عليها عن الأداء منذ 25/10/2012 إلى غاية الفسخ 17/01/2014 وبالنظر أيضا لمدة الكراء الحالة نتيجة سقوط الأجل إلى غاية ماي 2022، فان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه عندما حددت المبلغ الوارد بتقرير الخبرة والمحددة في 4.249.289,13 درهم وهو المبلغ الغير المطعون فيه من طرف المحكوم عليهما في غياب أي استئناف فرعي أو أصلي في هذا الصدد، ليصبح المبلغ المستحق للطاعنة هو 6.037.165,64 درهم وبعد خصم المبلغ التقديري لاسترجاع العقار المحدد بمقتضى الخبرة التقويمية المنجزة من طرف مكتب (م.ت.) يبقى المبلغ المستحق للطاعنة هو المبلغ المحكوم به الأمر الذي يبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به، مما يتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييده.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا :

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.