

**Crédit-bail et clause résolutoire :  
le juge des référés est compétent  
pour constater la résiliation du  
contrat sans ordonner  
d'expertise comptable sur la  
réalité de la dette (CA. com.  
Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 59183	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5874
<b>Date de décision</b> 20241127	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/3614	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		<b>Mots clés</b> Restitution du bien, Résiliation de contrat, Preuve du paiement, Juge des référés, Force probante des relevés de compte, Expertise comptable, Défaut de paiement, Crédit-bail, Compétence du juge des référés, Clause résolutoire	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de crédit-bail immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire pour défaut de paiement des échéances. Le tribunal de commerce avait constaté l'acquisition de la clause et ordonné la restitution du bien. L'appelant contestait la réalité de la dette en produisant des preuves de paiement et soulevait l'incompétence du juge des référés pour ordonner une expertise comptable et statuer sur le fond de la créance. La cour écarte les pièces produites par le preneur, retenant qu'elles ne prouvent pas l'apurement des échéances spécifiquement visées par la mise en demeure, d'autant que le preneur était lié par plusieurs contrats avec le même établissement. Elle rappelle que le juge des référés, saisi d'une demande de constatation de la résolution, se borne à vérifier si les conditions de la clause résolutoire sont réunies, sans pouvoir apprécier le bien-fondé de la créance ni ordonner une mesure d'instruction telle qu'une expertise. La cour retient en outre que le décompte produit par l'établissement de crédit-bail, identifiant le contrat et les échéances impayées, fait foi jusqu'à preuve contraire, laquelle n'est pas rapportée par le débiteur. Dès lors, le jugement constatant la résolution de plein droit du contrat est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة س. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 20/06/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/04/2024 تحت عدد1230 ملف عدد 491/8104/2024 و القاضي بمعاينة إخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية، و بأن عقد الإئتمان الإيجاري عدد 697-1179970 قد فسخ بقوة القانون و امر المدعى عليها بإرجاع العقار المسمى " TERRAIN DELMAR " ذي الرسم العقاري عدد R/160 بجميع مشتملاته الكائن بالرباط زنقة الصويرة مساحته 4 ار 63 سنتيار والمسجل بالمحافظة العقارية الرباط حسان الى المدعية مع تحميلها الصائر و التصريح بأن هذا الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه بأنها في إطار عقد ائتمان إيجاري عدد 697-1179970 أكرت للمدعى عليها العقار المسمى " TERRAIN DELMAR " ذي الرسم العقاري عدد R/160 بجميع مشتملاته الكائن بالرباط زنقة الصويرة مساحته 4 ار 63 سنتيار والمسجل بالمحافظة العقارية الرباط حسان مقابل استحقاقات محددة غير أن المكترية توقفت عن أداء الأقساط الحالة رغم إنذارها و التمسست المدعية معاينة فسخ العقد الرابط بين الطرفين بالتاريخ أعلاه و امر المدعى عليها بإرجاع المنقول المذكور إليها مع الصائر والتنفيذ المعجل.

بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 13/03/2024 والتي جاء فيها انها ادت جميع المبالغ المتعلقة بهذا العقد وان ما ادلت به المدعية لا يتطابق مع البيانات المضمنة بالدفتر لذلك تلتمس المعارضة الحكم بعدم قبول الطلب و أساس و باجرا خبرة حسابية تعهد لخبير حيسوبي مهمته الاطلاع على الوثائق المحاسبية لطرفي النزاع للوقوف على حقيقة الدين من عده حقا في التعقيب على الخبرة .

و بناء على المذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 20/03/2024

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات و استيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث تتمسك الطاعنة إن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به لانعدام التعليل وانعدام المديونية. و انه سبق لها أن نازعت في المديونية ، وانه خلافا لما عللت به محكمة الدرجة الأولى كون دفعاتها جاءت مجردة من أي إثبات، فإنها تدلي للمحكمة بدفتر الأستاذ وكذا الكشوفات الحسابية التي توضح أداء المعارضة لأقساط الإيجار ، وإن ما أدلت به المستأنف عليها لا يتطابق مع البيانات المضمنة بدفتر الأستاذ و كذا الكشوفات الحسابة الخاصة بالمعارضة و التي توضح أن رصيد المعارضة غير مدين ، و إنها تفنيدا لمزاعم المستأنف عليها ، فإنها تدلي ما يفيد أداء ما بذمتها، و الثابت من خلال الوثائق المحاسبية المنصوص عليها في المادة 19 من مدونة التجارة و

التي تتمثل في دفتر الحساب الذي يدون جميع العمليات مع الشركة المستأنف عليها والتي تثبت أدائها جميع ديونها ، و إنها سبق لها أن التمسست إجراء خبرة حسابية للتأكد من المديونية بعد المنازعة فيها لعدم تطابق الوثائق وانعدام المديونية لكن محكمة الدرجة الأولى لم تستجب لذلك، و ما دام أنها سبق لها أداء ما بذمتها ، حسب ما هو ثابت من الوثائق المحاسبائية ، ملتزمة قبول الاستئناف وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيا قضى به بعد التصدي الحكم أساسا برفض الطلب واحتياطيا اجراء خبرة حسابية والبت في الصائر .

وبناء على مذكرة توضيحية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 02/10/2024 جاء فيها أولا: أن المستأنفة قامت بأداء مبلغ 10,800,000,00 درهم عن طريق تحويل بنكي لفائدة المستأنف عليها بتاريخ 2021/11/26 كما هو مبين في كشف حسابها الصادر عن البنك م.ت.خ.

ثانيا: أن المستأنفة قامت بأداء مبلغ 605000,00 ألف درهم بتاريخ 2022/10/07 عن طريق شيك كما هو مبين في كشف الحساب البنكي الصادر عن مجموعة ق.ف.م. على عكس ما جاء في رسالة التسوية الودية موضوع الإنذار بتاريخ 2023/12/06 والتي تضمنت أن الأخيرة لم تقم بأداء ما في ذمتها

ثالثا أن المستأنفة قامت بأداء مبلغ 2000000,00 اثنين مليون درهم بتاريخ 2023/01/06 عن طريق شيك كما هو مبين في كشف الحساب البنكي الصادر عن مجموعة ق.ف.م. على عكس ما جاء في رسالة التسوية الودية موضوع الإنذار بتاريخ 2023/01/15 والتي تضمنت أن الأخيرة لم تقم بأداء ما في ذمتها رفقة صورة ضوئية من كشف الحساب رقم 3 مع صورة شمسية لشيك حامل لمبلغ 2000000,00 درهم مع ما يفيد توصل المستأنف عليها ووضع خاتمها.

رابعا: أن المستأنف عليها قامت باقتطاع واستخلاص على التوالي مبلغ 16745,66 درهم ومبلغ 86247,80 درهم عن طريق وكالة البنك م.ت.خ. بين الفترة الممتدة من 3 إلى 2023/03/31 على خلاف رسالة التسوية والتي تم تشر إلى وقوع الأداء بهذه الفترة

خامسا: تحويل بنكي لمبلغ 472971,28 درهم عن طريق البنك ع.س. لفائدة المستأنفة شركة م.ب. بتاريخ 2023/07/10 عكس محتوى رسالة التسوية والتي تشير إلى عدم وقوع الأداء بتاريخ 2023/07/15، وتأسيسا لما تم بسطه و اعتبارا للمبالغ التي لم تقم المستأنف عليها بخصمها وتحيين مديونيتها من جهة واعتبارا لوضع الشركة والتي تشغل ما يناهز 277 أجرة بمقر قرها و الذي سيؤدي حتما إلى تشريد هؤلاء رفقة شهادة كتلة الأجور المصرح بها، ملتمة أساسا بالغاء الأمر الإستعجالي وتحميل من يجب الصائر واحتياطيا برفض الطلب المستأنف عليها واحتياطيا جدا إجراء خبرة حيسوبية قصد تبيان المديونية الحقيقية

و بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 16/10/2024 جاء فيها دفعت المستأنفة بأنها أدت مجموعة من المستحقات الكرائية و انه ما تسكت به يبقى مردود لكون المنقولات المكراة لها بمقتضى عقد الائتمان الإيجاري الرابط بسن الطرفين تم تحديد واجب كرائتها الشهري ضمن الشروط الخاصة للعقد، بالإضافة إلى انه تم تحديد أداء أول واجب كراء في 2021/12/15 و آخر واجب كراء في 2026/11/15، و أن مدة العقد تم تحديدها في 60 شهر، حسب الثابت من جدول الاستهلاك ، وانه من الثابت، أن العارضة حددت ضمن رسالة التسوية الودية الموجهة للمستأنفة، توصلت بها بتاريخ 2023/11/29 دون أن تنازع فيها أو تعبر عن رغبتها في إجراء التسوية الودية، المستحقات الكرائية غير المؤداة من طرف هذه الأخيرة و تاريخ استحقاقها و قيمتها حسب الثابت من كشف الحساب الذي أدلت به العارضة، الذي له قوته الإثباتية وفقا للمادة 492 من مدونة التجارة، المادة 156 من القانون المنظم لمؤسسات الائتمان والهيئات المعتمدة في حكمها. أن دفع المستأنفة بالأداء المجرد دون الإداء بما يفيد و يثبتته من خلال ورقة تجارية أو تحويل بنكي داخل الأجل الممنوح في رسالة التسوية الودية و رسالة الإشعار بفسخ العقد التي توصلت بها بتاريخ 2023/01/05 يبقى مجرد ادعاء خال من، الإثبات و يجعل الشرط الفاسخ للعقد قد تحقق بمجرد انقضاء الأجل المحدد في رسالة الإشعار بالفسخ مما يتعين معه استبعاد ما تمسكت به المدعى عليها والحكم وفق ما جاء في مقال العارضة الافتتاحي

وفي المذكرة التوضيحية : وخلافا لما تمسكت به المستأنفة و انه بالرجوع إلى المادة 19 من الشروط العامة لعقد الائتمان الإيجاري

الرابط بين الطرفين فإن الاختصاص ينعقد إلى محكمة موطن المؤجر أي شركة الائتمان الإيجاري" وليس المستأجر أي "المكثري" كما جاء في دفع المستأنفة، و أن الشرط المذكور سليم و يتناسب مع ما نصت عليه المادة 12 من القانون المحدث للمحاكم التجارية ، و بخصوص دفع المستأنفة المتعلق بخرق المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية، فينبغي تذكيرها أن النزاع له إطاره الخاص و هي المقتضيات المنظمة عن عقد الائتمان الإيجاري المنصوص عليها ضمن الكتاب الرابع من مدونة التجارة و على الخصوص المواد من 431 إلى 442 من القانون السالف الذكر و أن الاختصاص ينعقد إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للمستعجلات بنص خاص وفقا للمادة 435 من القانون السالف الذكر، وانه وفقا للمادة 433 من مدونة التجارة والمادة 14 من الشروط العامة للعقد، فإن العارضة سلكت مسطرة التسوية الودية في مواجهة المستأنفة و أن الرسالة التي وجهت إليها بهذا الخصوص تضمنت تفضيلا بعقد الائتمان الإيجاري الرابط بين الطرفين والمستحققات الكرائية الحالة غير المؤداة من طرف هذه الأخيرة و تاريخ استحقاقها وأنها توصلت و لم تستجب لمضمونها، مسطرة التسوية الودية وجهت إليها العارضة إشعار بفسخ العقد تضمن هو الآخر المستحققات غير و انه بعد انقضاء المؤداة و التي توصلت بها هذه الأخيرة و كذلك ظلت دون رد، و يكون من تم فسخ العقد قد تحقق منذ تاريخ توجيه رسالة الإشعار بالفسخ ، و أن الأداءات التي تمسكت بها المستأنفة تتعلق بمستحققات كرائية غير المطالب بأدائها ضمن رسالة التسوية الودية و رسالة الإشعار بالفسخ و المفصلة ضمن كشف الحساب المدلى به استنادا إلى جدول الاستهلاك المتعلق بعقد الائتمان الإيجاري الذي يبين قسط الكراء و تاريخ استحقاقه إلى غاية نهاية العقد و أن المستأنفة لم تدلي بما يثبت أدائها للمستحققات الكرائية بقيمتها و تاريخ استحقاقها بالموازاة مع ما جاء ضمن كتابات العارضة مما يتعين استبعاد دفعها ، و أما بخصوص دفع المستأنفة عدم توجيه رسالة التسوية الودية إلى الكفيل، إن المعني بعقد الائتمان الإيجاري هو الشركة المكثرية وليس الكفيل و أن مسطرة التسوية الودية تخص بها الشركة المكثرية وليس كفيلها ، ملتزمة بعدم قبول الطلب وموضوعا تاييد الأمر المستأنف

وبناء على مذكرة تعقيبية مع ملتمس اجراء خبرة المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 30/10/2024 تؤكد ما جاء في دفعاتها السابقة.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 13/11/2024. فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

و حيث انه بخصوص الدفع بكون المستأنفة ظلت تؤدي الأقساط بصفة منتظمة و أن المستأنف عليها ظلت تقطع الأقساط من حسابها البنكي، فإنه من جهة أولى فإن الكشوف البنكية المدلى بها من قبل الطاعنة لا تعدو أن تكون عبارة عن إشعارات بمدينة بأقساط الكراء دأبت الابنك على توجيهها لزنائها المدنين، و انه ليس بالملف ما يفيد أداءها أو تشريفها كما ان الاداءات المتمسك بها فانه بغض النظر عن عدم إشارة المحاسبة المدلى بها من طرفها الى وقوعها بخانة عقد الائتمان موضوع المطالبة الحالية- 1179970- سيما و انها وقعت بتاريخ سابق على توجيه رسالة التسوية الودية و رسالة الفسخ و ان الملف خال مما يفيد ان تلك الاداءات تتعلق بعقد الائتمان الإيجاري موضوع المطالبة الحالية سيما و ان البين للمحكمة من خلال وثائق الملف ان الطاعنة تربطها مجموعة من العقود مع المستأنف عليها ، و مادام ان الطاعنة لم تدلي بما يفيد تسديدها للأقساط المطالب بها ، مما يتحقق معه الشرط الفاسخ المنصوص عليه عقدا، و ان دور قاضي المستعجلات يقتصر على معاينة تحقق الشرط دون أن يتعداه الى مناقشة المديونية أو الامر بإجراء خبرة حسابية لتحديدها كما تطالب بذلك الطاعنة، و بالتالي يبقى ما تمسكت به هذه الاخيرة من أسباب بهذا الخصوص غير جديرة بالاعتبار و يتعين ردها.

و حيث انه و بخصوص تمسك الطاعنة بعدم الاختصاص النوعي للقضاء الاستعجالي فهو مردود باعتبار ان موضوع الدعوى يتعلق بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ نظرا لثبوت اخلال المستأنفة الاولى بالتزاماتها و توقفها عن الاداء مما ترتب عنه فسخ عقد الإيجار بقوة

القانون و بالتالي فطبيعة النزاع تكتسي طابعا استعجاليا و تدخل في اطار الدعاوى الاستعجالية التي يختص السيد رئيس المحكمة التجارية بالبت فيه طبقا للمادة 21 من قانون احداث المحاكم التجارية و كذا المادة 149-148 من ق.م.م.

و حيث انه بالرجوع الى الوثيقة التي ادلت بها المستأنف عليها يتبين بان الأمر يتعلق بكشف حساب مديونية المستأنفة اتجاه المستأنف عليها و انه يتضمن رقم العقد كما انه يتضمن الإشارة الى الأقساط غير المؤداة ومبلغ الدين الإجمالي، و المستأنف عليها هي مؤسسة ائتمان مما يجعل كشف الحساب الصادرة عنها تتمتع بالحجية في الإثبات في مواجهة زبائها الى ان يثبت عكسها طبقا لمقتضيات القانون البنكي هذا فضلا عن كون الأمر في النازلة لا يتعلق بالأداء وانما بمعاينة اخلال المستأنفة بالتزاماتها المتمثلة في اداء اقساط الكراء المترتبة في ذمتها و هي لم تدل بما يثبت براءة ذمتها من الأقساط التي استندت عليها المستأنف عليها في المطالبة بفسخ العقد و هو ما يجعل الدفع المثار لا اساس له. و يكون ما نحى إليه الأمر المستأنف في محله و يتعين تأييده و رد الاستئناف مع تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بره و تأييد الأمر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه .