

Crédit-bail et résiliation : La valeur résiduelle n'est due qu'en cas d'exercice de l'option d'achat par le preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59989	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6438
Date de décision 20241225	N° de dossier 2024/8222/1259	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Valeur résiduelle, Résiliation du contrat, Reprise du bien loué, Pouvoir d'appréciation du juge, Option d'achat, Loyers impayés, Indemnité de résiliation, Expertise judiciaire, Défaut de paiement, Crédit-bail, Cautionnement solidaire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce précise le régime de l'indemnisation due au bailleur après la résiliation de contrats de crédit-bail pour défaut de paiement du preneur. Le tribunal de commerce avait partiellement fait droit à la demande de l'établissement de crédit-bail en se fondant sur une expertise judiciaire pour liquider la créance. L'appelant soutenait que le premier juge avait, à tort, écarté les clauses contractuelles relatives aux loyers échus après résiliation et à la valeur résiduelle, en violation de la loi des parties. La cour retient que si le bailleur est fondé à réclamer les loyers impayés jusqu'à la date de la résiliation, les loyers postérieurs ne constituent pas une créance exigible mais un préjudice indemnisable. Au titre de ce préjudice, la cour exerce son pouvoir modérateur en application de l'article 264 du dahir des obligations et des contrats et déduit de l'indemnité la valeur des biens récupérés par le bailleur. Elle juge en outre que la valeur résiduelle n'est due qu'en cas de levée de l'option d'achat par le preneur, ce qui est exclu en cas de résiliation anticipée des contrats. Dès lors que la valeur des biens repris excédait le montant des loyers postérieurs à la résiliation, la cour écarte les moyens de l'appelant et confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الشركة م.إ. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 05/01/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/11/2023 تحت عدد 10337 ملف عدد 2769/8209/2023 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها تضامنا لفائدة المدعية مبلغ 1200954,99 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم وتحديد الإكراه البدني في حق الكفيل مع تحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

و حيث قدم الأستئناف وفقا 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 المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و الذي تعرض من خلاله ان الاختصاص المكاني ينعقد للمحكمة التجارية بالدارالبيضاء بمقتضى الفصلين 22 و 24 من العقود الائتمانية التجارية الرابطة بين الطرفين، وان العارضة و في اطار عملياتها الائتمانية ابرمت مع المدينة الاصلية الاولى عقود ائتمان ايجارية تحت عدد -0CM-76215, 0CM-76010, 0CM-76010, 75853-CM-0 , 72862-CM-0 , CM-065337 لاجل اغراضها المهنية اكرت لها تجهيزات ومعدات و عقارين و ان هذه الأخيرة اخلت بالتزاماتها التعاقدية بعدم أدائها لفائدة العارضة الاستحقاقات الناتجة عن نفس العقود مما تخلذ بذمتها مبلغ 2510759.85 درهم من قبل اصل الدين كما هو ثابت من كشف الحساب المستخرج من الدفاتر التجارية للعارضة و الممسوكة بانتظام ، وانها استصدرت لفائدتها أوامر باسترجاع المعدات و العقارين موضوع العقود أعلاه، وان يوسف (ع.) وبمقتضى عقود الائتمان الاجارية منح للعارضة كفالاته الشخصية التضامنية مع تنازلة عن حقه في المناقشة و التجزئة من اجل أداء ما يمكن ان يتخلذ من ديون المدينة الاصلية ، و ان جميع المساعي الحبية لاداء المدعى عليهما للدين أعلاه بقيت بدون جدوى بما في ذلك رسائل التسوية الحبية و رسائل انذار الفسخ، وان دين العارضة ثابت بمقتضى كشف الحساب المستخرج من دفاترها لبتجارية الممسوكة بانتظام طبقا للمادة 492 من مدونة التجارة و المادة 156 من القانون 12-103 المتعلق بمؤسسات الائتمان الاجاري و الهيئات المعتمدة في حكمها، لاجله تلتمس الحكم على المدعى عليهما بادائهما لفائدة العارضة مبلغ 2510759.85 درهم كاصل الدين مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى غاية يوم التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحديد الاكراه البدني في الحد الأقصى في حق الكفيل مع تحميل المدعى عليها الصائر، و ارفقت المقال بنسخة طبق الأصل من عقود الائتمان الاجارية، اصل كشف الحساب، نسخة طبق الأصل من عقود الكفالات ، نسخة من فواتير الشراء و شهادتي الملكية، نسخة من رسالة التسوية الحبية الخاصة بالشركة و محضرها ،نسخة من رسالة التسوية الحبية الخاصة بالكفيل ومحضرها، نسخة رسالة انذار الخاصة بالشركة و محضرها، نسخة رسالة انذار الخاصة بالشركة و محضرها، نسخة رسالة انذار الخاصة بالكفيل و محضرها، نسخة رسالة انذار الخاص بالكفيل و محضرها و نسخة أوامر استعجال.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2023/06/21 و القاضي باجراء خبرة حسابية عهد بها للخبير محمد بنسعيد والذي والذي خلص في تقريره المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2023/09/25 إلى تحديد مديونية المدعى عليها في مبلغ 1040955.10 درهم حسب المفصل بالتقرير

وبناء على مذكرة التعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدمية والتي اثارته من خلالها انه و بالرجوع إلى تقرير الخبرة أن الخبرة جاءت مجحفة في حق العارضة على اعتبار أن مبلغ المديونية الحقيقي يتجاوز بكثير المبلغ المحدد من طرف الخبير السيد محمد

بنسعيد وانه و بالنسبة للعقد CM-0-72862 فالعارضة تطالب بالاقساط العصور المؤداة من تاريخ استرجاع العقار في 2021/06/24 وليس كما ذهب اليه السيد الخبير و بالنسبة للعقد OCM-76215 فان العارضة استرجعت البية واحدة من أصل اربع منقولات موضوع العقد. وان باقي العقود الرابطة بين الطرفين الطرفين فان المنقولات الخاصة. بها لازلت مستغلة من طرف المدعى عليها كما ان العارض و لم تحدد مكان تواجدها بعد ، وبالتالي يبقى من حقها المطالبة بباقي الأقساط المستحقة بعد استصدارها لاوامر بالفسخ و الاسترجاع الى غاية نهاية الكراء، وأن الخبير لم يحتسب باقي التوابع المنصوص عليها بمقتضى الفصلين 8 و 19 من العقود الرابطة بين الطرفين، كما أن السيد الخبير لم يحدد الأقساط غير الحالة و لم يحتسب التحويلات الخاصة بالخدمات الجماعية المتعاقد بشأنها كما تحدده الفصول 73 و 12.3 و لم يحتسب القيمة المتبقية بخلاف ما جاء بشروط العقود وان السيد الخبير اعتمد في تحديد المنقولات الغير المسترجعة و التي لازلت مستعملة من طرف المدعى عليها من غير وجه حق على التخمين والتقدير، لاجله تلتمس أساسا الأمر باجراء خبرة حسابية مضادة و احتياطيا استبعاد الخبرة السيد الخبير محمد بنسعيد و الحكم وفق ما ورد بهذه المذكرة والمحركات السابقة.

صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة : من حيث بطلان الحكم الابتدائي وخرق الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية : إن الحكم الذي أصدرته محكمة الدرجة الأولى جاء مجانباً للصواب وفساد التعليل الموازي لانعدامه ، وانه من الثابت قانوناً وفقها وقضاء على أن الأحكام تكون دائماً معللة تعليلاً كافياً وشفافاً حتى تكون مصادفة للصواب فيما تقضي به ، وإن حكم الدرجة الأولى، اعتبر عن غير صواب أن ما أسفرت عنه خبرة السيد محمد بنسعيد، صادفت الصواب فيما خلصت إليه ، و أنها جاءت وفق ما سطره الحكم التمهيدي ، و لكن ما سيلاحظه المجلس أن الحكم المذكور اقتصر في تعليقه على الإجابة على دفع المتعلق في تحديد قيمة المنقولات غير المسترجعة دون باقي ما دفعت به العارضة بخصوص ما اعترى خبرة الخبير محمد بنسعيد من خروقات ، و أن الحكم المطعون فيه ، و عن غير صواب اعتبر عدم تحديد الخبير للقيمة المتبقية في محله و اعتبر أنها رهينة باستكمال إجراءات الإلتزام الإيجاري وشراء المستأنف عليها الأولى للعقار والمنقولات موضوع عقود الإلتزام الإيجارية طبقاً للمادة رقم 5 المنصوص عليها في العقد ، و و أن الخبير المذكور أغفل احتساب الفائدة و التي اعتبرته المحكمة أمراً عادياً مادام أن العارضة لم تدل على حد ما جاء بالحكم المطعون فيه بكشف حساب مفصل بين قيمة احتسابها ، و ذلك أنه كان لزاماً على السيد الخبير استفسار العارضة عن ذلك عند حضور ممثلها القانوني لجلسة الخبرة، و لكي يجيب المحكمة عن تلك النقطة، كما كان حرياً بالسيد الخبير الاطلاع على العقود الرابطة بين أطراف الدعوى ليتمكن من معرفة كيفية احتساب الفائدة وغيرها و التي تم التنصيص على طريقة حسابها، و سيلاحظ المجلس أن محكمة الدرجة الأولى لم تجب على مجموعة من الدفوع و النقاط التي تقدمت بها العارضة و التي أغفلها تقرير الخبرة المأمور بها ، و إن العارضة توضح ذلك من خلال النقاط الآتية بعده، ذلك أنه بالنسبة للعقد رقم CM-72862-0 فالعارضة تطالب بالأقساط الغير مؤداة قبل تاريخ استرجاع العقار في 2021/06/24 وليس كما ذهب إليه السيد الخبير، و أما بالنسبة للعقد رقم CM-76215-0 تود العارضة اثاراً انتباه المحكمة أنها استرجعت رافعة واحدة من بين الأربعة موضوع هذا العقد دون الثلاث الأخريات و أن ثمن بيع هذه الأخيرة تم خصمه من طرف العارضة و لم يضمن بكشف الحساب المعتمد بالنازلة الحالية و أنه بعد ذلك يبقى من حق العارضة المطالبة بباقي الأقساط الغير حالة بعد استصدار الأمر بالفسخ والاسترجاع ولاسيما فيما يخص المنقولات الأخرى موضوع نفس العقد و التي مازالت المدعى عليها تستغلها عن غير حق، في حين أن السيد الخبير خصم ثمن بيع الرافعة المذكورة للمرة الثانية عن غير صواب ، و إن محكمة الدرجة الأولى لم تجب عن هذه الدفوع بل و لم تتطرق لها ،قط الشيء الذي يجعل حكمها ناقص التعليل الموازي لانعدامه ، و أما ما تعلق بباقي العقود الرابطة بين الطرفين فإن المنقولات الخاصة بها مازالت مستغلة من طرف المستأنف عليها كما أن العارضة لم تحدد بعد مكان تواجدها، وبالتالي يبقى من حق العارضة المطالبة بباقي الأقساط الكرائية المستحقة بعد استصدارها للأوامر بالفسخ و الاسترجاع إلى غاية نهاية الكراء ، كما جاء ذلك صريحاً من خلال بنود العقود الرابطة بين الأطراف ، و إن محكمة الدرجة الأولى تغفل حكمها بكون العارضة لم تدل بما يفيد عدم استرجاعها، فكيف يستقيم هذا التعليل، ما دام أن العارضة لم تعثر بعد على مكان تواجدها، وان إن ملف النازلة خال مما يفند

ما صرحت به العارضة سواء أمام السيد الخبير أو ما جاء بمذكرة دفاعها بعد الخبرة في هذا الباب، و هو الأمر الذي يجعل تعلييل محكمة الدرجة الأولى فاسدا ومجانبا للصواب والموازي لانعدامه، و كما أن العارضة تؤكد أن السيد الخبير لم يطلع على العقود الرابطة بين الأطراف لاسيما الفصلين رقم 8 و 19 من الشروط العامة للعقود، الشيء الذي جعله لم يحتسب إضافة إلى الأقساط الغير مؤداة المشار إليها أعلاه، باقي التوابع وكذا التعويض الواجب عن الأقساط الغير المؤداة الخاصة بتلك اللاحقة لتاريخ الفسخ مشفوعة بالقيمة المتبقية المتعاقد بشأنها والمستحقة جميعها من تاريخ الفسخ إضافة إلى مبلغ الفائدة المحددة في 61% عن كل شهر ابتداء من تاريخ الفسخ و المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من الفصل 8.1 للشروط العامة للعقود ، و كما أن السيد الخبير اقتصر في تقديره للمديونية على الأقساط الحالة قبل صدور الأحكام بالفسخ و الاسترجاع و لم يحتسب الأقساط المستحقة بعد الفسخ علما أن كافة الأقساط تصبح حالة بعد الفسخ بصريح الفصل أعلاه، و كذلك اعتمد في تقريره عند حساب المديونية على تاريخ واحد لاستصدار الأوامر، في حين أن هناك تواريخ مختلفة بالنسبة للأوامر بالفسخ و المدلى بها رفقة مقال العارضة الافتتاحي للدعوى حيث نجد مثلا الأمر الخاص بالعقد رقم 0-CM-72862 صدر بخصوصه بالاسترجاع بتاريخ 2021/04/05 خلافا لباقي الأوامر ، و إضافة إلى ذلك نجد أن السيد الخبير لم يحتسب في تقريره التحملات الخاصة بالخدمات الجماعية والمتعاقد بشأنها كما تحدده الفصول 7.3 و 12.3 ، و إن محكمة الدرجة الأولى لم تجب على هذه الدفوع كلها، مما يكون معه حكمها منعدم التعلييل ، وأن السيد الخبير لم يحتسب القيمة المتبقية المتعاقد بشأنها بخلاف ما جاء بالشروط العامة للعقود الرابطة بين الطرفين، و إن محكمة الدرجة الأولى قدمت تعليلا فاسدا بخصوص هذه النقطة ، عنما اعتبرت أن أنها رهينة باستكمال إجراءات الإئتمان الإيجاري وشراء المستأنف عليها الأولى للعقار والمنقولات موضوع عقود الإئتمان الإيجارية ، و في حين أن الفصل 6 من الشروط الخاصة للعقد حددت عند نهاية العقد أن المكترى يمكنه الرجوع الشيء المكترى مع تمكينه للمؤجر من القيمة المتبقية والتي تحدد قيمتها على حسب كل عقد ، والحالة هاته فإن جميع العقود تم فسخها و بالتالي فعقود الكراء انتهت و أصبح من حق العارضة الحصول على القيمة المتبقية بالنسبة لكل عقد على حدى ، و إن الفصل 6 المذكور من الشروط الخاصة تطرق لانتهاء الكراء و لم يحدد ضرورة انتهائه بصفة عادية أو عن طريق الفسخ، و كما أن الفصل 12.2 ينص على أنه عند نهاية الإيجار لأي سبب كان سواء ، نهاية عقد الإيجار أو عند فسخه يتعين على المستأجر إعادة العين المكتراة و في حالة عدم إرجاعها يؤدي تعويضا موازيا للقيمة المتبقية النصوص عليها بالفصل 6 أعلاه ، معلاة بنسبة 10% مما سبق يتضح أنه من حق العارضة الحصول على مبالغ القيمة المتبقية بالنسبة لكل عقد على حدى، خلافا لما جاء في تعلييل محكمة الدرجة الأولى، و بالتالي نجد محكمة الدرجة الأولى أولت ما اتفق عليه الأطراف تأويلا خاطئا، مما يجعل تعلييل حكمها موازيا لانعدامه ، و أن السيد الخبير اعتمد في تحديد ثمن المنقولات الغير مسترجعة و التي ما زالت مستغلة من طرف المدعى عليها من غير وجه حق على التقدير والتخمين، في حين أنه لزاما كان عليه أن يعتمد في احتساب ثمنها على أساس مجموع الإيجارات الغير مؤداة حتى الآن، إضافة إلى جميع التوابع والمصاريف وكذلك بإضافة القيمة المتبقية المتعاقد بشأنها ، و إن دين العارضة محدد من خلال كشف الحساب المدلى به و المستخرج من دفاترها الحسابية الممسوكة بانتظام، ومطابق للشروط العامة الخاصة بالعقود التي تجمع بين أطراف الدعوى ، و إن السيد الخبير لم يحتسب مبالغ الأكرية المستحقة بعد الفسخ و دون سند قانوني و المحددة تعاقديا وفق الشروط العامة للعقود التي تنص على أنه في حالة الفسخ يصبح المستأجر مدينا بمبلغ الأكرية مع كل الرسوم التي بقيت مستحقة إلى نهاية الكراء الحالي دون المساس بالتعويضات الأخرى، وانه قام الخبير بخصم كامل مبلغ الرسوم الجماعية و القيمة المتبقية ، من الدين موضوع الدعوى دون إبداء أي تفسير أو تقديم لأي وثائق و مستندات داعمة لموقفه المسطر في تقرير خبرته ، و إن محكمة الدرجة الأولى لم تجب عن هذه الدفوع كذلك و انما اكتفت بالقول على أن السيد الخبير حدد ما طلبه منه الحكم التمهيدي، مما يجعل تعلييلها منعدما هنا كذلك ، و إن الخبير ألغى كل تلك المستحقات من غير أي سند قانوني خلافا لما هو متفق عليه بذات العقود موضوع النزالة الحالية، في تدخل سافر منه في إرادة أطراف العقود موضوع الدعوى، و الموقعة بينهم بشكل صحيح و التي تقوم مقام القانون طبقا لأحكام الفصل 230 من ق ل ع ، و إن احتساب المديونية يجب أن ينبنى على الدقة و اعتماد الأدوات التقنية في ذلك لا سيما تلك المحددة والمسطرة بالعقود الرابطة بين الأطراف ، و إن العقود القائمة بشكل صحيح تقوم مقام القانون، ولا يمكن تغيير مضمونها إلا بشكل صريح و باتفاق بين أطرافها، طبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع ، وانه تبعا للمستنتاجات أعلاه سيتضح للمجلس أن تقرير الخبير المعين لم يتسم بالدقة اللازمة لرفع أي لبس ، لتسهيل مهمة المحكمة في استجلاء حقيقة المسائل الحسابية والتقنية و التي لا يمكن أن تستشف إلا بالرجوع إلى العقود الرابطة بين الطرفين بل عمد إلى إنقاص من مديونية العارضة، من دون أي سند قانوني ، الشيء الذي يبين قصور تقرير الخبير المعين ، والذي اعتمده محكمة

الدرجة الأولى، والحال أن وثائق الملف ولا سيما كشف الحساب وعقود الإئتمان الإيجارية الموقعة من طرف المدينة وكفيلها كلها تثبت خلاف ما خلص إليه، عن غير صواب الخبير المعين ، وانه سيلاحظ أن محكمة الدرجة الأولى لم تجب كذلك على ملتزم العارضة المتعلق بطلب خبرة مضادة، مما يكون معه تعليلا ناقصا و فاسدا الموازي لإنعدامه، ملتزمة أساسا الحكم تصديا بتعديل الحكم الابتدائي وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به ابتدائيا إلى المبالغ المطالب بها بمقال العارضة الإفتتاحي والمحدد في مبلغ 2.510.759,85 درهم مع تأييده في الباقي و احتياطيا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية تعهد لخبير حيسوبي مختص وتحميل المستأنف عليهما الصائر و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 18/12/2025 أُلقي بالملف جواب القيم فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعة أسباب استئنافها المشار إليها أعلاه

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق بانعدام التعليل وخرق القانون لعدم الجواب على كافة الدفع المتمسك بها من قبل الطاعة ، فانه وخلافا لما تمسكت به بهذا الخصوص فالحكم اعتمد على الخبرة الحضرية المنجزة من طرف الخبير بنسعيد محمد و أجاب عن الدفع المتمسك بها من قبل الطاعة ولا سيما ان الخبير اعتمد في احتساب الأقساط غير المؤداة على الوثائق المدلى له بها من طرف الطاعة خاصة الجداول الزمنية لأداء العقود ، وان المديونية المحددة من طرفه في مبلغ 3970001.61 درهم خصمت منها المحكمة مجموع المبالغ المؤداة بمقتضى دفعات بما مجموعه 2769046.51 درهم للتوصل الى ان مبلغ المديونية العالقة بذمة المستأنف عليهما محددة في 1200954.99 درهم و ان منازعة الطاعة في مبلغ الفوائد يبقى مردودا على اعتبار ان الطاعة لم تدل للمحكمة بما يفيد كيفية احتسابها بشكل مفصل حتى تتمكن المحكمة من بسط رقابتها على احتسابها ، خاصة و ان المدعي هو الملزم بالإثبات مما يتعين معه رد ما أثير بهذا الخصوص، و انه نظرا لكون الخبرة جاءت مستوفية للشروط الموضوعية و أجابت عن النقاط التقنية التي كلفت بها المحكمة الخبير فان المحكمة قد صادفت الصواب باعتمادها على ما جاء بها من عناصر خصوصا أن الطاعة اكدت بالمنازعة فيها دون الادلاء بما يفيد ما يخالفها أو بما يفرغ الخبرة من محتواها الفني مما تبقى معه منازعتها غير مبنية على أساس و يتعين ردها ،

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق بانعدام التعليل والمؤسس على كون الخبير لم يحتسب الضريبة على الخدمات الجماعية فإنه ولئن كان العقد الرابط بين الطرفين ينص على تحمل المستأجر للضرائب ومنها الضريبة الحضرية، فإنه فضلا عن عدم الادلاء بما يفيد امتناع المستأجرة عن أدائها، فإن الطاعة لم تدل بما يفيد أداء هذه الضريبة للجهة الإدارية المكلفة باستخلاصها ، كما انها لم تدل بمطالبتها بأدائها من طرف الجهات المعنية الامر الذي تكون معه المطالبة بأدائها غير مبررة ، وتبعا لذلك فإن عدم احتسابها من طرف الخبير يكون مبررا، ويكون الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب ويتعين رد السبب المثار.

وحيث انه فيما يخص تمسك الطاعة باستحقاقها الواجبات بعد فسخ العقود، فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان الطلب يرمي الى الحكم بأداء المستحقات الكرائية الناتجة عن عقود الائتمان الإيجاري الرابطة بين الطرفين والمتعلقة بتمويل شراء عقارين و منقولات ، مقابل أداء مستحقات ثابتة متفق عليها، وان الثابت من الأوامر الاستعجالية المدلى بها ضمن وثائق الملف أن عقود الائتمان الإيجاري تم فسخها مع الامر بإرجاع العقارات و المنقولات لفائدة الطاعة، وبذلك فإن الطاعة اذا كانت محقة في المطالبة بأداء المستحقات الكرائية الحالة بتاريخ فسخ العقود، فإنه وبخصوص المستحقات الحالة لسقوط الاجل ، فإنها تكون محقة في استخلاصها كتعويض مع مراعاة قيمة العقارين و المنقولات المحكوم بفسخ عقودها و استرجاعها، وانه بالرجوع الى تقرير الخبرة ، يتضح ان الخبير قام بإعادة احتساب الاستحقاقات التي حل اجلها قبل فسخ العقود، وتلك التي حلت بعد ذلك ، و أنه وخلافا لما تم تحديده من طرف الطاعة والذي ضمنته في كشف الحساب المدلى به، فإنها تكون محقة فقط في تعويض عن اخلال المكترية بالتزاماتها التعاقدية و عدم احترامها لمقتضيات العقد و توقفها عن الأداء مع مراعاة الخسارة و الكسب الذي فات المكترية و ذلك في اطار السلطة التقديرية للمحكمة طبقا للفصل 264

من قانون الالتزامات و العقود و الذي يعطي للمحكمة الحق في رفعه أو تخفيضه ، و هو ما سارت عليه محكمة النقض في قرارها الصادر تحت عدد 9 بتاريخ 7-1-2021 في الملف التجاري 1030/3/1/2020 ، و هو ما اعتمده الحكم المطعون فيه، ذلك انه حدد المديونية اعتمادا على المستحقات الحالة قبل تاريخ الفسخ ، في حين أنه بخصوص الأقساط اللاحقة لتاريخ الفسخ فقد أعملت المحكمة سلطتها التقديرية بمراعاة الأداءات التي تمت و المدة المتبقية و قيمة العقارات و المنقولات المحددة من طرف الخبير بناء على القيمة السوقية لها و اعتبرت عن صواب ان قيمة العقارات و المنقولات استوفت الأقساط الغير الحالة دون احتساب مبلغ 160000 درهم كقيمة المنقول المسترجع على اعتبار أن الأقساط المتعلقة به كانت جميعها حالة بتاريخ الفسخ ، وانه طالما ان العقود قد تم فسخها مع الامر بإرجاع العقارين و المنقولات للطاعنة، فإنه بإمكانها القيام بتنفيذ الاوامر واسترجاعها لكونهم في الأصل مملوكين لها، وبذلك فإن الدفع باستمرار المطعون ضدها في حيازتها لا تأثير له على خصم قيمتهما من التعويض المستحق عن الأقساط الحالة بعد الفسخ، وبذلك فإنه وطالما ان قيمة العقارين و المنقولات تفوق مبلغ التعويض المستحق عن الأقساط الناتجة بعد الفسخ، فإن الطاعنة تكون محقة فقط في الأقساط المستحقة قبل تاريخ الفسخ. و تأسيسا على ما ذكر تكون الأسباب المثارة من قبل الطاعنة بهذا الخصوص على غير أساس و يتعين ردها.

وحيث انه فيما يتعلق بتمسك الطاعنة بكون الخبير احجم عن ادخال القيمة المتبقية عن العقود، فإنه يتعين الإشارة الى ان استحقاق القيمة المتبقية انما يكون في حالة ممارسة المستأجرة لخيار الشراء ، آنذاك تكون ملزمة باداء القيمة المتبقية عن كل منقول أو عقار، اما وان الطاعنة قامت باستصدار أوامر قصد استرجاع المنقولات و العقارات موضوع التعاقد ، فإنها تكون غير محقة في المطالبة بأدائها، وبذلك فالحكم المطعون فيه الذي اعتمد الخبرة التي لم تحتسب القيمة المتبقية ضمن المديونية يكون مصادفا للصواب الامر الذي يتعين معه رد ما أثير بهذا الصدد

وحيث ان الصائر تتحملة الطاعنة اعتبارا لما ال اليه طعنها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وغيابيا بقيم في حق المستأنف عليهما

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنة الصائر