

**Crédit-bail et résiliation : Les
loyers futurs dus après
résiliation constituent une clause
pénale soumise au pouvoir
modérateur du juge (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 72017	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1713
Date de décision 20190418	N° de dossier 2017/8202/1861	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Restitution du bien loué, Résiliation de contrat, Réduction de l'indemnité, Pouvoir modérateur du juge, Loyers futurs, Indemnité de résiliation, Force obligatoire du contrat, Expertise judiciaire, Crédit-bail, Clause pénale	
Base légale Article(s) : 108 - 109 - 230 - 264 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la nature juridique et le régime de la clause d'exigibilité anticipée des loyers dans un contrat de crédit-bail mobilier résilié pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande du crédit-bailleur irrecevable, au motif que ce dernier n'avait pas justifié du prix de vente du bien repris. L'appelant soutenait que la clause devait recevoir pleine application en vertu de la force obligatoire des contrats, sans déduction de la valeur du bien dont il était demeuré propriétaire. La cour d'appel de commerce retient que la stipulation contractuelle rendant exigibles les loyers à échoir suite à la résiliation ne constitue pas le paiement d'un prix mais une clause pénale. Dès lors, en application de l'article 264 du dahir formant code des obligations et des contrats, elle exerce son pouvoir modérateur pour réduire le montant de cette indemnité. La cour justifie cette réduction par le fait que le crédit-bailleur a non seulement recouvré la propriété de son bien mais a également perçu le prix de sa vente. Par conséquent, la cour infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, condamne solidairement le preneur et sa caution au paiement des loyers échus impayés, des intérêts de retard et de l'indemnité de résiliation judiciairement réduite.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 28/03/2017 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/04/2014 تحت عدد 6545 في الملف رقم 13680/6/2012 القاضي بعد قبول الطلب .

في الشكل:

حيث سبق البث فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنفة تقدمت بمقال افتتاحي مسجل ومؤدى عنه عرضت من خلاله بأنها في اطار عقد ائتمان ايجاري عدد 28646-0315260 المؤرخ في 19/11/08 اكرت للمدعى عليها الناقلة المسجلة تحت رقم 918826

Tracteur routier dat type ft xf 105 460

وان المدعى عليها التزمت في عقد الائتمان بأداء اقساط الكراء ضمن الاجل وعلى الكيفية المتفق عليها فيها وانها توقفت عن الاداء حتى تخلد بذمتها ما مجموعه 1079354,41 درهم الى غاية 18/12/12 وانها استصدرت امام قاضي المستعجلات في المحكمة التجارية قضي بمعاينة فسخ العقد واسترجاع المنقولات والتمست المدعية الحكم على المدعى عليها بادائها المبلغ اعلاه الذي يمثل الاقساط المتخلدة بذمتها الى غاية نهايته طبقا للمادة 12 في العقد وتعويض عن التماطل قدره 10000,00 درهم مع الصائر والتنفيذ المعجل.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 14-03-2013 القاضي باجراء خبرة حسابية مع تحديد ثمن بيع الناقلة او قيمتها.

وبناء على المذكرة بعد الخبرة المدلى بها من قبل ذ (ع.) بجلسة 05-12-2013 ورد فيها ان المبلغ الذي تطالب به المدعية هو نفسه الذي حدده الخبير وانه لا يمكن خصم قيمة المنقولات عن المستحقات الكريئة لان العقد ينص على ان تظل المنقولات في اسم وملكية المدعية الى حين وفاء الطرف الأخر بجميع التزاماته وفي حالة العكس يبقى لها حق استرجاع الناقلة وانه ليس في مدونة التجارة ما ينص على خصم قيمة الشيء المسترجع وظهير 17-07-1936 لا يسري على النازلة ملتزمة الحكم وفق المقال وارفقت المذكرة صورة من ظهير 1936 وصورة من اجتهاد

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفه المستأنفة مركزة استئنافها على الأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة انه برجع المحكمة الى عقد الائتمان الاجاري الرابط بين الطرفين والذي يتضمن مقتضيات تعاقدية ارتضاها الطرفان ووقعا عليها بالقبول وبالتالي فهي ملزمة للطرفين استنادا الى قاعدة شريعة المتعاقدين المنصوص عليها ضمن المادة 230 من ق ل ع ، ستعاين ان المادة 9 من الشروط العامة للعقد المذكور نصت بشكل واضح على ان المستأنفة تظل مالكة للمنقولات موضوع عقد الائتمان الاجاري، وان كل من مقتضيات المادة 9 و16 من الشروط العامة للعقد واضحة في ان المنقولات تظل في ملكية المستأنفة (الشركة المؤجرة) وبالتالي فان ما اخذت به المحكمة التجارية في حكمها القطعي يعد تعليلا مجانيا للصواب ومخالفا لما نصت عليه المواد السالفة الذكر ، وان ما اخذت به المحكمة التجارية في حيثيات الحكم المستأنف يعد تعليلا مجانيا للصواب على اساس مخالفته

للمقتضيات القانونية والعقدية الصريحة ولما استقر عليه العمل القضائي بهذا الخصوص ، ذلك أنه بعد توقف المستأنف عليها عن أداء أقساط الكراء وسلوك المستأنفة لمسطرة التسوية الودية وإصدار السيد نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/09/2010 أمرا بفسخ عقد الائتمان الإيجاري الرابط بين الطرفين ، فإنه استنادا إلى الفقرة الأخيرة من المادة 12 من الشروط العامة لعقد الائتمان الإيجاري فإنه بعد فسخ العقد من طرف المؤجر نتيجة لعدم وفاء المستأجر بالتزاماته التعاقدية فإن المستحققات الكرائية إلى غاية نهاية العقد تصبح كلها حالة فضلا عن المستحققات الكرائية الغير المؤداة ، وأن الشرط التعاقدية الذي هو أحد المميزات وخصائص عقد الائتمان الإيجاري التي تتماشى مع الطبيعة القانونية يعد ملزما للمستأجر (المدينة الاصلية) وفقا للمادة 230 من ق ل ع ، وأن محكمة النقض الأعلى سابقا أكدت على وجوب تطبيق مقتضيات وينود عقد الائتمان الإيجاري الرابط بين المؤجر والمستأجرة والزام هذه الأخيرة بشروطه ، وذلك ما جاء في قرار عدد 584 الصادر بتاريخ 31/05/2006 في الملف التجاري عدد 904/03/02/2003 وأن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بعدما أحيل عليها الملف للبحث فيه بعد النقض أصدرت بتاريخ 19/02/2008 قرار عدد 848/2008 في الملف عدد 4403/2006/4 ، وأن العمل القضائي القار لدى محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أكد على وجوب الأخذ بمقتضيات المادة 12 للعقد بخصوص المطالبة بأقساط الكراء الحالة أو التي ستحل بعد فسخ العقد من خلال قرارها عدد 1581/2013 الصادر بتاريخ 19/03/2013 في الملف 1558/2012/6 ، وكذا قرار الصادر بتاريخ 29/10/2014 عدد 4962 في الملف 1698/8202/2014 وترتبا على ذلك فإن ما أخذت به المحكمة التجارية رغم عدم منازعة المستأنف عليها وكفيلها في المديونية وضرورة الأدلاء بمحضر بيع الناقلة غير جديرة بالاعتبار خاصة وأن عقد الائتمان الإيجاري يظل في ملكية المنقول موضوع العقد بيد الشركة المؤجرة أي المستأنفة وأنه باسترجاعه نتيجة عدم وفاء المستأجر بالتزاماته وعلى الخصوص أداء أقساط الكراء في أجلها فإنها تتصرف فيه تصرف المالك في ملكه وأن عقد الائتمان الإيجار يختلف عن عقد تمويل كراء السيارات المنظم بمقتضى قانون سنة 1936 ، وبالتالي فإنه لا يجوز في ظل عقد الائتمان الإيجاري خصم المستحققات الكرائية ومبلغ التمويل من قيمة المنقول أو العقار موضوع العقد بعد أرجاعه وذلك انسجاما مع طبيعة هذا العقد القانوني ومع شروطه الملزمة للطرفين ، وأن الحكم التمهيدي الصادر بإجراء خبرة لتحديد المديونية رغم عدم منازعة المستأنف عليهما يبقى هو الآخر غير مرتكز على أساس بالنظر إلى أن المستأنفة هي مؤسسة ائتمان تعمل في إطار الائتمان الإيجاري وأن كشف الحساب الذي تعدده والمستخرج من دفاترها التجارية الممسوكة بانتظام يعكس أقساط الكراء غير المؤداة من طرف المستأجر وتاريخ استحقاقها والأكريه التكميلية التي هي بمثابة غرامات تأخير اتفاقية تترتب عن عدم أداء الأقساط تاريخ استحقاقها وذلك تطبيقا للشروط الخاصة لعقد التي تحدد قيمة قسط الكراء الشهري ومدة الأداء ولمقتضيات المادة 8 من الشروط العامة للعقد المتعلقة بالشروط المالية للإيجار وأن كشف الحساب بأقساط الكراء غير المؤداة المدلى به من طرف المستأنفة والمعد على أساس الشروط العامة والخاصة لعقد الائتمان الإيجاري بالإضافة إلى العقد وباقي الوثائق كافية بذاتها لإثبات المبالغ المتخلدة بذمة المستأنف عليهما .

لذلك تلتزم الغاء الحكمين القطعي والتمهيدي وبعد التصدي الحكم من جديد بقبول طلب المستأنفة والحكم وفق ما جاء في مقالها الافتتاحي وجميع طلباتها مع تحميل المستأنف عليهما الصائر.

وأدلت بنسخة من الحكمين المستأنفين وصورة من القرارات عدد 848 و 1581/2013 و 4962.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 244 الصادر بتاريخ 26/03/2018 القاضي بإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير السكوري العلوي محمد قصد تحديد أقساط الكراء الحالة غير المؤداة وتلك الحالة نتيجة سقوط الأجل مع تحديد ثمن بيع الناقلة إن أمكن والا تقدير هذا الثمن عند استرجاعها.

وبناء على تقرير الخبرة .

وبناء على المذكورة بعد الخبرة المدلى بها بجلسة 03/09/2018 من طرف نائب المستأنفة والتي جاء فيها أن الخبير وبعدما احتسب أقساط الكراء غير المؤداة من طرف المستأنف عليها وكفيلها وبالغلة ما مجموعه 1.041.542,62 درهم قام بخصم قيمة الناقلة التي تم إرجاعها تنفيذا للأمر الاستعجالي القاضي بمعاينة فسخ عقد الائتمان الإيجاري الرابط بين الطرفين وهو ما يعد خرقا للمادة 12 من

الشروط العامة لعقد الائتمان الإيجاري التي تمنح للمؤجر وبعد فسخ العقد نتيجة لعدم وفاء المستأجر بالتزاماته التعاقدية الحق في المطالبة بالمستحقات الكرائية الى غاية نهاية العقد التي تصبح كلها حالة بغض النظر عن ارجاعها او عدم ارجاعها المنقول موضوع العقد فضلا عن المستحقات الكرائية الغير المؤداة، وان الشرط المذكور الذي هو شرط صحيح وسليم وليس فيه مخالفة للنظام العام او لمقتضيات أمره بمفهوم المخالفة لما نصت عليه كل من المادة 108 و109 من ق ل ع هو ملزم لأطراف عقد الائتمان الإيجاري عملا بما نصت عليه المادة 12 من الشروط العامة لعقد الائتمان الإيجاري والمادة 230 من ق ل ع وان القضاء عليه تطبيق بنود العقد على الشكل الذي انصرفت اليه ارادة عاقديه لحظة ابرامه ولا يمكن له تعديل شروطه او اغفالها ما دام ليس فيها مخالفة لنظام العام ولا لمقتضيات قانونية صريحة ، وهذا ما اخذ به المجلس الاعلى سابقا محكمة النقض حاليا في قرارها عدد 148 المؤرخ في 11/4/1961 المشار اليه من طرف الاستاذ عبد العزيز (ت.) في مرجع التعليق على قانون الالتزامات والعقود الجزء الاول ص 197 ، وكذا محكمة الاستئناف بالرباط بصيغة المخالفة في قرارها 4575 بتاريخ 8 دجنبر 1953 وبالتالي فانه لا يحق خصم قيمة المنقول موضوع عقد الائتمان الإيجاري من مجموع المستحقات الكرائية الحالية وغير الحالية وفقا لما نصت عليه المادة 12 من العقد والمادة 230 المذكور.

لذلك تلتزم الحكم وفق استئناف المستأنفة وكتاباتها السابقة .

وبناء على ادراج الملف اخيرا بجلسة 28/3/2019 والفي بالملف جواب القيم عن شركة (ر. ط.) وتخلف الطرفان وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 4/9/2019 مددت لجلسة 18/04/2019

محكمة الاستئناف

حيث استندت المستأنفة في استئنافها على كون العربة موضوع عقد الائتمان الإيجاري الذي يربطها بالمستأنف عليها تظل في ملكيتها طبقا لبنود العقد بالرغم من تسجيلها في اسم المستأجر .

و حيث فعلا فإن التابث من خلال وثائق الملف أن ما يربط بين المستأنفة والمستأنف عليها هو عقد ائتمان إيجاري و في هذا النوع من العقود فإن محل العقد يبقى ملكا للمؤجر الذي يؤجره للمستأجر مقابل أقساط شهرية الى غاية نهاية مدة العقد و استعمال المستأجر لخيار الشراء الممنوح له بمقتضى العقد حيث تنتقل حينها الملكية إليه ، و محكمة الدرجة الاولى التي اعتبرت أن ملكية الناقله ترجع إلى المستأنف عليها بالرغم من اقتناعها بأن العقد هو عقد ائتمان إيجاري تكون قد جانببت الصواب ، كما أنها جانببت الصواب عند تصريحها بعدم قبول الطلب لعدم تمكين المستأنفة للخبير من محضر بيع الناقله في حين أن الخبير كان بإمكانه تقويم الناقله بصفة تقويمية استنادا على نوعها و مدة استعمالها و هو ما حدا بهذه المحكمة الى الامر تمهيدا بإجراء خبرة حسابية قصد تحديد أقساط الكراء الحالة غير مؤداة و تلك الحالة نتيجة سقوط الاجل و تحديد ثمن بيع الناقله إن أمكن و إلا فتقدير هذا الثمن بتاريخ استرجاعها ، حيث خلص الخبير في تقريره الى أن مبلغ أقساط الكراء الحالة غير المؤداة و تلك الحالة نتيجة سقوط الاجل و فوائد التأخير المحتسبة هو 1041542,62 درهم و ان ثمن بيع الناقله هو 605000,00 درهم .

و حيث إن التقرير تقيده بمقتضيات الفصل 63 من ق.م.م كما أنه أجاب على النقط التقنية المحددة له من طرف المحكمة و هو ما يستوجب المصادقة عليه .

و حيث إن الخبير حدد مبلغ الاكزية الحالة غير المؤداة في مبلغ 135212,28 درهم و فوائد التأخير المحتسبة في مبلغ 230268,94 درهم و مبلغ الاكزية الحالة بعد فسخ العقد في 676061,40 درهم ، و من المستقر عليه أن المبلغ الأخير يعتبر بمثابة تعويض جزائي نتيجة سقوط الأجل و فسخ العقد و بالتالي يخضع لسلطة المحكمة التقديرية حسب الفصل 264 من ق.ل.ع و المحكمة بالنظر لمبلغ الأقساط الحالة غير المؤداة و مبلغ فوائد التأخير التي احتسبت لفائدة المستأنفة و كذا بالنظر لاسترجاع الناقله و بيعها و تحوز المستأنفة ثمنها فإن المحكمة ترتئي تحديد مبلغ التعويض عن الفسخ في 71061,40 درهم .

و حيث يتعين لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعد التصدي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع بأداء

المستأنف عليهما شركة (ر. ط.) والسيد محمد كريم (ب.) بصفة تضامنية لفائدة المستأنفة مبلغ 436542,62 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب والصائر بالنسبة والإكراه البدني في الأدنى في حق الكفيل ورفض الباقي .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا و غيايبا بقيم .

في الشكل:

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعد التصدي في الشكل يقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المستأنف عليهما شركة (ر. ط.) والسيد محمد كريم (ب.) بصفة تضامنية لفائدة المستأنفة مبلغ 436542,62 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب والصائر بالنسبة والإكراه البدني في الأدنى في حق الكفيل ورفض الباقي .