

**Crédit-bail immobilier : le
transfert de propriété au profit
du crédit-preneur est
subordonné au paiement de la
valeur résiduelle prévue au
contrat (CA. com. Casablanca
2025)**

Identification			
Ref 65522	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5382
Date de décision 20251028	N° de dossier 2025/8202/4268	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Valeur résiduelle, Transfert de propriété, Preuve du paiement, Prescription, Paiement des loyers, Obligations du crédit-preneur, Levée d'option d'achat, Force obligatoire du contrat, Crédit-bail immobilier, Confirmation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de crédit-bail immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions du transfert de propriété du bien au profit du preneur à l'échéance du contrat. Le tribunal de commerce avait jugé la demande en transfert de propriété irrecevable.

L'appelant soutenait que la prescription des redevances périodiques, constatée par une décision de justice antérieure, suffisait à caractériser l'extinction de ses obligations et à justifier le transfert du bien à son profit. La cour retient que le contrat de crédit-bail forme un tout indivisible dont les obligations ne s'éteignent que par l'exécution intégrale de l'ensemble de ses clauses.

Elle relève que le transfert de propriété est subordonné, outre le paiement des loyers, à l'exercice de l'option d'achat par le versement de la valeur résiduelle contractuellement prévue. Faute pour le preneur de rapporter la preuve du paiement de cette valeur, conformément à l'article 399 du dahir des obligations et des contrats qui met la preuve de l'exécution de l'obligation à la charge du débiteur, sa demande ne peut prospérer.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعنان بواسطة نائبيهما بمقال مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 05/08/2025 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/07/2024 في الملف رقم 4199/8202/2024 القاضي في منطوقه: في الشكل: بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الجهة الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن المستأنفان زهير (ي.) وعزيزة (ج.) تقدما بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 14/02/2024 عرضا من خلاله كانا يملكان العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/14574 الكائن بسلا الوجبة الجماعة الحضرية البطانة و البالغة مساحته 9 ار المتكون من مستودع و طابق سفلي وطابق اول و حيث إنهما قاما بإبرام عقد سلف مع شركة (ا. ل.) ثم بمقتضاه نقل ملكية العقار إلى الشركة المدعى عليها مقابل سلف بقيمة مليوني درهم 2.000.000,00 درهم مقابل أداء وجيبة شهرية قدرها 28.325,96 درهم طيلة 120 شهرا أي عشر سنوات وحيث أنه بعد مرور الاجل المحدد بمقتضى عقد الاجار وبراءة ذمة العارضين فانهما يكونان محقين في استرجاع العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/14574 تنفيذا لبنود العقد و نقل ملكيته الى العارضين لأجله يلتزمان بالحكم تبعا لذلك باسترجاع العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/14574 ونقل ملكيته الى العارضين وامر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل الحكم بسجلات المحافظة العقارية بسلا بعد صيرورته نهائي و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليها الصائر، وأرفقاه بصور للوثائق التالية - عقد ائتمان إيجاري وشهادة الملكية وحكم ابتدائي وقرار استئنافي وشهادة بعدم النقص وشهادة عن المحافظة العقارية-.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه في الشكل أولا: من حيث انعدام الصفة إن المقال رفع من طرف السيد زهير (ي.) وعزيزة (ج.) غير أنه بالاطلاع على وثائق الملف بما فيهم الحكم الابتدائي المدلى به من المدعين سيتضح للمحكمة أن المقال تم رفعه ممن لا صفة له، حيث أن العقد تم إبرامه بين (ا. ل.) وشركة (أ.) وما السيد زهير (ي.) والسيدة عزيزة (ج.) إلا كفيلان للشركة، وبالتالي فلا حق لهما في رفع المقال ضد العارضة وذلك تطبيقا لما جاء به قانون المسطرة المدنية في الفقرة الأولى من الفصل الأول حيث نص على أن التقاضي لا يكون إلا ممن له الصفة وتبعا لذلك، يتعين التصريح بعدم قبول الدعوى لرفعها ممن لا صفة له.

ثانيا: من حيث انعدام المصلحة حيث أن مقال المدعيان يرمي إلى استرجاع العقار من حوزة العارضة، غير أن هذه الأخيرة لم تحز العقار بالرغم من ملكيتها له، ذلك أن العارضة هي المالكة الوحيدة للعقار موضوع عقد ائتمان إيجاري ميرم بين العارضة وشركة (أ.)، لذا فإن العقار موضوع الاسترجاع لازال في حيازة شركة (أ.) وتحت تصرفها دون تملكها لها وحيث إن التقاضي لا يصح إلا ممن له الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية المتمثلة في الأهلية والصفة والمصلحة، فإن

نازلة الحال يصح معها الحكم بعدم القبول لأنها غير ذي مصلحة باعتبار أن العقار المطالب باسترجاعه هو في حيازة طالب الاسترجاع كما أن المادة 16 من القانون المحدث للمحاكم التجارية في فقرتها الرابعة وتكريسا للفصل الخامس من قانون المسطرة المدنية ينص صراحة على ضرورة التقاضي بمبدأ حسن النية، وهو المبدأ غير المعمول به في نازلة الحال باعتبار أن طالب الاسترجاع هو من يحوز ويتصرف في العقار لذا فإن العارضة تبقى محقة في طلب التصريح بعدم قبول الدعوى لانعدام جدية المصلحة على الشكل الذي تم بسطه أعلاه. ثالثا: من حيث عدم قبول الطلب حيث إن مقال نازلة الحال قد تم توجيهه ضد شركة (أ. ل.) غير أنه سيتبين أن هذا الاسم غير موجود ولم تعد هناك شركة بهذا الاسم حيث حل محل هذا الاسم تسمية شركة (م. م. ل. ف.) وهو الاسم الوارد في الحكم المدلى به من طرف رافعي المقال؛ ولأن الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية ينص على ضرورة توفر المقال إذا كانت المدعى عليها شركة على اسمها ونوعها ومركزها فباختلال عنصر من العناصر الثلاث يكون مصير المقال هو عدم قبول الطلب وبما ان الاسم الوارد في المقال غير موجود أصلا ولا يعني العارضة، فإن هذه الأخيرة تبقى محقة في طلب التصريح بعدم قبول الطلب، كما أن المحكمة بتصريحها بعدم قبول الطلب ستكون قد طبقت التطبيق السليم لنص الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، مما يتعين الحكم بعدم قبول الطلب لذلك تلتمس أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا بعدم قبول الطلب.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعيين مع مقال إصلاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/06/2024 عرضا من خلالها بخصوص المذكرة الجوابية بها حيث سبق للمدعى عليها أن أبرمت عقدين أحدهما أبرم بين المدعى عليها و العارضين بصفتها الشخصية و العقد الثاني أبرم بين المدعى عليها وشركة (أ.) في شخص ممثليها وهما العارضين مما يكون الدفع بانعدام صفة العارضين غير مرتكز على اساس و يتعين رده بخصوص المذكرة الإصلاحية وحيث دفعت المدعى عليها بأن الدعوى وجهت ضد (أ. ل.) وان هذا الاسم لم يعد موجودا و أصبح الاسم الحال محله هو (م. م. ل. ف.) لكن بالرجوع إلى شهادة المحافظة العقارية ستلاحظ المحكمة الموقرة أن الرسم العقاري للمحل موضوع طلب الاسترجاع مسجل بالرسم العقاري باسم المدعى عليها (أ. ل.) وحيث أن صدور حكم في مواجهة (م. م. ل. ف.) هو اسم اجنبي عن المحافظة على الأملاك العقارية لكون العقار مسجل في الاسم (أ. ل.) قبل احلال محله شركة (م. م. ل. ف.) مما يكون محقا في اصلاح المقال و ادخال شركة (م. م. ل. ف.) إلى جانب الاسم السابق و اعتبار الدعوى موجهة ضد شركة (أ. ل.) سابقا شركة (م. م. ل. ف.) حاليا و ادخال شركة (أ.) في شخص ممثليها (ي. زهير و عزيزة (ج.) من اجل هذه الأسباب فانهم يلتمسون الاشهاد بوجود عقدين أحدهما مبرم بين المدعى عليها والسيد زهير (ي.) و عزيزة (ج.) و الثاني بين المدعى عليها وشركة (أ.) في شخص ممثليها القانونيين زهير (ي.) و عزيزة (ج.) الاشهاد بان العقار موضوع النزاع لا زال مسجلا في اسم (أ. ل.) والاشهاد باصلاح المسطرة و اعتبار الدعوى موجهة ضد (أ. ل.) سابقا شركة (م. م. ل. ف.) حاليا القول والحكم على المدعى عليها (أ. ل.) سابقا شركة (م. م. ل. ف.) حاليا بارجاع العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/14574 و نقل ملكيته للعارضين تنفيذا لبنود العقد بأمر السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسلا بتسجيل هذا الحكم بعد صيرورته نهائي وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليهم الصائر، وارفقوه بعقدي ائتمان عقاري وبشهادة الملكية.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن عقد الائتمان المبرم بين المستانف عليهما والعارضين انتهى بانتهاء الالتزام الملقى على عاتق العارضين وذلك بسقوط الدين بالتقادم بمقتضى حكم حائز لقوة الشيء المقضي به مما يجعل واقعة احتفاظ المستانف عليهما بالعقار رغم انتهاء المدة المنصوص عليها في الفصل 56 من بنود العقد غير مبرر مما يجعل ما علل به الحكم الابتدائي حكمه غير مرتكز على أساس قانوني مما يتعين الغاؤه وان الحكم الابتدائي قضى بعدم قبول الطلب وعلل حكمه " انه بالرجوع الى وقائع الملف تبين ان العقار تم استرجاعه من المدعى عليهما و فسخ العقد الرابط بين الطرفين و انه تبعا لعدم وجود ما يفيد الغاء هذا الأمر بالاسترجاع فان طلب المدعية على حالته يبقى غير مبرر ويعوزه اثبات و يبقى ماله عدم القبول" لكن بالرجوع الى القرار الاستئنافي رقم 2769 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/05/21 في الملف عدد 2024/8225/2208 قضى بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع الغاء الامر

المستأنف القاضي بمعاينة اخلاها بالتزاماتها التعاقدية و بان عقد الائتمان الإيجاري رقم 3531 قد فسخ بقوة القانون و امرها بارجاع العقار ذي الرسم العقاري عدد20/14574 الى شركة (م. م. ل. ف.) تحت طائلة غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل لذلك يلتمس العارضين الحكم باسترجاع العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/14574 و نقل ملكيته الى العارضين و امر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل القرار بسجلات المحافظة العقارية بسلا المدينة و تحمیل المستأنف عليهما الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم و نسخة لقرار استئنافي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 07/10/2025 جاء فيها أن الدعوى الحالية أسسها المستأنفون على اعتبار أن أقساط الكراء التي طالبت العارضة بأدائها قد طالها التقادم بمقتضى قرار استئنافي، إذ إن ذلك محسوم فيه، ولا تنازع فيه العارضة جملة وتفصيلا وتشير إلى أن العقار موضوع الدعوى الحالية لا زال في حوزة المستأنفة الأولى (شركة (أ. I) Société)). إلا أن ملكيته تؤول إلى العارضة، بصفتها مؤسسة الائتمان التي مولت عملية اقتنائه وأن الطبيعة القانونية لعقد الائتمان الإيجاري تجعله يبتدئ بكراء وينتهي به المطاف إلى بيع بعد استيفاء الشروط المنصوص عليه في العقد وهو ما معناه أن العلاقة التي تربط بين المستأنفة الأولى والعارضة تبتدئ كراء وقد تنتهي بيعا إذا مارس المكترى حقه في شراء العقار عند انقضاء المدة المقررة للكراء وأن الحكم الذي استندت عليه المستأنفة لئن أقر بأن الأقساط التي طالبت بها العارضة قد طالها التقادم إلا أن ذلك لا يخول للمستأنفة الأولى من تملك العقار طالما أنها لم تفعل البندين 35 و 62 المنصوص عليهما في العقد والذي يقتضي منها تفعيل القيمة الإبرائية من خلال أدائها وأن البين أن التقادم قد طال الأقساط التي حددها العقد في 120 شهرا، لكن بالرجوع إلى العقد فإنه ينص على أن تملك العقار لا بد له أن يمر من مرحلة ثانية تعقب انتهاء أداء الأقساط وهي مرحلة أداء القيمة الإبرائية التي نص عليها العقد في البندين 35 و 62 منه ويتضح من هذين الفصلين أن عملية تملك العقار لا تتم إلا بأداء المستفيد من عقد الائتمان الإيجاري (المستأنفة الأولى شركة (أ.)) للقيمة الإبرائية الواردة في العقد وأن الالتزامات الناشئة عن العقد الصحيح تعتبر في حكم القانون بالنسبة للأطراف المتعاقدة بحيث تكتسب قوة إلزامية مساوية للقواعد القانونية ذاتها وعليه فإنه لا يجوز لأحد المتعاقدين التنصل من التزاماته أو تعديلها بإرادته المنفردة وبالتالي فما دامت القيمة الإبرائية لم تؤد بعد لفائدة العارضة فإنه يستحيل بذلك تحويل ملكيته للمستأنف عليها الأولى "شركة (أ.)" وبخصوص ملكية العقار فبعد أداء القيمة الإبرائية، إن حصل ذلك، فإن ملكية العقار لن تؤول إلا للمستأنفة الأولى "شركة (أ.)" بصفتها المستفيدة من عقد الائتمان الإيجاري وليس السادة زهير (ي.) وعزيزة (ج.)، لأن هاذين الأخيرين يقتصر دورهما في كونهما كفيلين متضامين مع الشركة في الأداء وبالتالي فإن الحق في المطالبة بتحويل ملكية العقار يقتصر على المستأنف عليها الأولى "شركة (أ.)" وليس كفيليهامعنى ذلك، أن الكفيلين "السادة زهير (ي.) وعزيزة (ج.)" لا يمكنهما بأي شكل من الأشكال المطالبة بتحويل ملكية العقار لفائدتهما لأن دورهما في العقد يتمثل في كونهما كفيلين متضامين مع الشركة وليس كمستفيدين من عقد الائتمان الإيجاري فالمستفيد الوحيد فيعقد الائتمان الإيجاري موضوع نازلة الحال هو "شركة (أ.)" ورغم ذلك، فإنه من المستحيل قانونا و اتفاقا تحويل ملكية العقار للمستأنف عليها الأولى على اعتبار أن القرار الاستئنافي الذي يركز عليه المستأنفين والقاضي بإلغاء الأمر الاستعجالي القاضي بفسخ عقد الائتمان الإيجاري واسترجاع العقار موضوعه ينصرف إلى عدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة للبت في نازلة مماثلة كتلك المعروضة عليه ولا يفيد تقادم الأقساط وأن القرار الاستئنافي المتحج به لم يحسم في مسألة أداء الأقساط والقيمة الإبرائية وإنما اعتبر أن القضاء الاستعجالي يبقى غير مختص للبت في نوازل مماثلة معتبرة أن المختص للبت في موضوع الفسخ والاسترجاع هو قضاء الموضوع لوجود نزاع جدي وبالتالي فإن ما جاء في المقال الاستئنافي للجهة الطاعنة غير مرتكز على أساس قانوني سليم، لذلك تلتمس العارضة رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة21/10/2025حضر دفاع المستأنف عليها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 28/10/2025.

حيث تمسكت الجهة المستأنفة بأن عقد الائتمان المبرم بينها وبين الجهة المستأنف عليها قد انتهى بانتهاء الالتزامات التعاقدية الملقاة على عاتقها، وبأن الدين موضوع العقد قد سقط بالتقادم بموجب حكم حائز لقوة الشيء المقضي به، مما يجعل مواصلة الجهة المستأنف عليها لإجراءات استرجاع العقار غير مؤسسة، والتمست تبعا لذلك الإشهاد بانقضاء الالتزام وبالتالي أحقيتها في استرجاع العقار

موضوع الرسم العقاري عدد 14574/2، لكن وحيث إن الثابت من وثائق الملف، ان الامر يتعلق بعقد ائتمان ايجاري تحت عدد 3531 مما يفيد أن الالتزامات الناشئة عنه وحدة لا تتجزأ وتخضع لنفس الشروط والبنود التعاقدية وقد تضمن العقد التزامات متقابلة لا تنقضي إلا بالتنفيذ الكامل لكافة بنوده وليس بمجرد أداء الأقساط الدورية، بينما يتعين وفقاً لمقتضيات بنوده، 35 و62 المرور إلى المرحلة النهائية المتمثلة في أداء القيمة الإبرائية (valeur résiduelle en fin de contrat ou)) التي تمثل المقابل المالي لانتقال الملكية، إذ نصت المادة 35 على أن "سعر بيع العقار يصبح مساوياً لقيمته الدفترية المتبقية في نهاية العقد بعد سداد كافة الأقساط"، كما أكدت المادة 62 على أن هذه القيمة قد تم تحديدها في مبلغ 300000 درهم، مع التنصيص على إمكانية زيادتها بجميع المبالغ غير المؤداة أثناء مدة العقد لأي سبب كان، وأنه ولئن كانت المستأنفة تدعي سقوط الدين أو تنفيذ جميع التزاماتها التعاقدية، فإن عبء الإثبات في هذا الصدد يقع على عاتقها عملاً بمقتضى الفصل 399 من قانون العقود والالتزامات الذي ينص على أن "إثبات الالتزام على مدعيه"، وهو ما لم تف به، إذ لم تدل بما يفيد أداءها للقيمة الإبرائية المنصوص عليها صراحة في البندين 35 و62 من العقد التي تعتبر شرطاً لازماً لتحويل ملكية العقار موضوع الائتمان.

وحيث إنه فضلاً عما سبق، فإن تمسك الجهة المستأنفة بمقتضيات البند 56 من عقد الائتمان لا يستند إلى أساس ذلك أن هذا البند نص صراحة على أن العقد لا يصبح نافذاً بصفة نهائية ولا ينقضي إلا بعد توقيع صك تملك العقار لدى الموثق، وهو إجراء جوهري يقتضي إتمام جميع الالتزامات الملقاة على عاتق المستفيدة، (الجهة المستأنفة) وفي مقدمتها أداء القيمة الإبرائية المحددة بالعقد وفقاً للفصلين 230 و234 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه ما دامت الجهة المستأنفة لم تدل بما يثبت تنفيذ التزاماتها التعاقدية تنفيذاً كاملاً ولا حصول أي إبراء من الدائن فإن تمسكها بانقضاء التزاماتها يبقى غير مؤسس الأمر الذي يجعل استئنافها غير مرتكز على أي أساس ويتعين تبعاً لذلك رده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : . برده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.