

**Crédit-bail : La caution solidaire est tenue au paiement du solde dû, dont le montant est valablement calculé par l'expert après déduction du prix de vente du bien repris (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64783	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5107
<b>Date de décision</b> 20221116	<b>N° de dossier</b> 2022/8222/1257	<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> Réformation du jugement, Obligation de la caution, Expertise comptable, Défaillance du preneur, Déduction du prix de vente du bien, Crédit-bail, Condamnation solidaire, Cautionnement solidaire, Calcul de la créance	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au titre d'un contrat de crédit-bail immobilier tout en déclarant l'action irrecevable contre la caution, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante de l'acte de cautionnement et la méthode de calcul de la créance du bailleur. Le tribunal de commerce avait écarté la caution du litige au motif que l'acte de cautionnement n'était pas produit. L'établissement de crédit-bail appelant soutenait, d'une part, que l'engagement de la caution était prouvé et, d'autre part, que le montant de la créance retenu par l'expert judiciaire était erroné. La cour relève que l'acte de cautionnement solidaire, stipulant une renonciation aux bénéfices de discussion et de division, figurait bien au dossier de première instance, rendant l'action contre la caution recevable. En revanche, elle valide le rapport d'expertise en retenant que l'expert a correctement calculé la créance résiduelle en déduisant le produit de la vente de l'immeuble du total des loyers impayés et des indemnités contractuelles. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a déclaré l'action irrecevable à l'égard de la caution, laquelle est condamnée solidairement avec la société débitrice, et confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 16/02/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي الصادر تحت عدد 2355 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/12/2019 في اطار الملف عدد 10125/8209/2019 القاضي بإجراء خبرة حسابية عهد للقيام بها الى الخبير السيد حسن (ح.) وكذا الحكم القطعي عدد 568 الصادر في نفس الملف بتاريخ 19/01/2021 والقاضي في الشكل بعدم قبول الطلب في مواجهة المدعى عليه عبد المالك (ل.) وبقبول باقي الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغا اجماليا قدره 2.071.431,89 مليوني درهم وواحد وسبعون الف واربعمائة وواحد وثلاثون درهما وتسعة وثمانون سنتيما وتعويضا عن التماطل قدره عشرة الاف درهم 10.000,00 درهم مع تحميلها الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليها تقدمت بمقال امام المحكمة التجارية تعرض من خلاله أنها في إطار اختصاصها مولت و أجرت لفائدة المدعى عليها سلف بمقتضى عقد قرض عدد 0404170 المصادق عليه بتاريخ 01/01/2015 مقابل ذلك تعهدت و التزمت بأداء واجبات الدين وتوابعه عند استحقاقه وكذلك أقساط التأمين و رسوم الضرائب كما تعهدت طبقا لمقتضيات الفقرة السابعة من الفصل الأول من العقد بإضافة الفوائد التأخيرية المحددة في 1.09% في الشهر على المبلغ الحالة و الغير المؤداة أن المدعى عليها توقفت عن أداء الدين المتخذ بذمتها لغاية حصر الحساب بتاريخ 06/08/2019 بمبلغ 2.364.208,35 درهم كما هو مبين في كشف الحساب المستخرج من دفاترها التجارية و أن الفصل 8 ينص على أنه في حالة عدم أداء قسط واحد من أقساط الإيجار حل أجله فإن الدين بأكمله يصبح حالا بقوة القانون و أنه سبق لها سلوك مسطرة التسوية الودية مع المدعى عليها بقيت دون نتيجة كما أنها تقدمت إلى القضاء الاستعجالي قصد معاينة فسخ العقد فيها أمر عدد 366 ملف عدد 187/8104/2018 بتاريخ 05/02/2018 و أن السيد عبد المالك (ل.) قدم كفالاته التضامنية و الدفع بعدم التجريد و التجزئة و أنه تبعا لذلك فإنها محقة بالمطالبة بمبلغ الدين المتخذ بذمة المدعى عليهما والمقدر في مبلغ 2.364.208,35 درهم كما يتجلى ذلك في كشف الحساب ملتزمة الحكم على المدعى عليهما بأدائهما على وجه التضامن مبلغ 2.364.208,35 درهم و الحكم عليهما بأدائهما تعويض لا يقل مبلغه عن 236.420,83 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهما الصائر مع تحديد مدة الإكراه البدني في حق الكفيلان وأرفقت مقالها بنسخة طبق الأصل من عقد ائتمان إيجاري عقاري عدد 0404170 و نسخة من ملحق عقد قرض إيجاري عقاري و أصل كشف الحساب و أصل رسائل الإنذار و مرجوع البريد و صورة طبق الأصل من الأمر بالاسترجاع .

و بناء على الأمر التمهيدي عدد 2355 الصادر بتاريخ 2019/12/31 القاضي بإجراء خبرة حسابية كلف بها الخبير حسن (ح.).

و بناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المنتدب و الذي خلص فيه إلى تحديد قيمة الدين الذي لازال عالقا بذمة المدعى عليها تجاه المدعية في مبلغ 2.071.431,89 درهم. و بناء على مذكرة دفاع المدعي بعد الخبرة جاء فيها أن الخبير تجاهل كل الوثائق و قام بمجموعة من العمليات غير المضبوطة ليخلص كون الرصيد الدائن النهائي هو مبلغ 2.071.483,89 درهم و أنه بتفحص تقرير الخبرة المنجز سيتضح للمحكمة بأن الخبير أخطأ في العملية الحسابية بخضم منتج البيع من الكشف الحسابي إذ توصل إلى مبلغ مغاير عن الحقيقة الذي هو 2.933.880,67 درهم كما أنه تجاهل الفوائد الضريبية على القيمة المضافة و هو الأمر غير المنطقي و القانوني و أنه

من جهة أخرى أجمع الاجتهاد القضائي لقضاء الدرجة الثانية و كذا المجلس الأعلى على إعطاء الحجية المقصودة تشريعا بالكشوف الحسابية البنكية واعتبارها حجة كافية تثبت دائنية البنك و مديونية الزبون المدين المقامة عليه دعوى الأداء و أن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أصدرت قرارا حديثا بتاريخ 2008/02/12 في الملف عدد 20078/4441 و أن المدعى عليها لم تدل بأية حجة تثبت عكس ما جاء في كشف الحسابات و أن المحكمة بأمرها بإجراء خبرة يكون الغرض من ذلك هو التوفر على العناصر الفنية و الحسابية للبت في نازلة الحال و أنها تلتمس استبعاد ما جاء في تقرير الخبير مع الحكم بمبلغ 2.933.880,67 درهم مع احتساب فوائد الضريبة على القيمة المضافة و التعويض عن التماطل.

و بناء على تعذر استدعاء المدعى عليهما وتنصيب قيم في حقهما.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندا على الأسباب الآتية :

## أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة أن الفصلين 347/352 من ق م م ينصان على أن يكون كل حكم معللا من الناحيتين الواقعية والقانونية ، وأن تعليل المحكمة لم يكن مبنيا على أي أساس واقعي أو قانوني وأن محكمة البداية لم تستطع أن تبرر موقفها القاضي بعدم قبول الطلب في حق الكفيل اكتفت فقد بذكر عدم الادلاء بما يثبت الكفالة ، وانه سبق للمستأنفة ان ادلت بعقد الكفالة الذي ينص على منح السيد عبد المالك (ل.) كفالته الشخصية التضامنية مع الدفع بعدم التجريد والتجزئة قصد ضمان كافة الديون المترتبة والتي سوف تترتب عن عقد الائتمان الايجاري عدد 040417 بما فيها الواجبات الكرائية مبالغ التعويضات وغيرها التي تنتج جراء عدم تنفيذ المكثري للشروط العامة الخاصة او الراهنة لعقد الايجاري وان الحكم المستأنف صادق على تقرير الخبير السيد حسن (ح.) والحال انه بتفحص تقرير الخبرة المنجز يتضح للمحكمة بان الخبير اخطأ في العملية الحسابية بخضم منتج البيع من الكشف الحسابي اذ توصل الى مبلغ مغاير عن الحقيقة الذي هو 2.933.880,67 درهم ولم يستجب لطلب المستأنفة المؤكد لدائنية للمستأنفة للمستأنف عليها استبعاد تقرير الخبرة المنجزة وكان الأولى بالخبير الا يتجاهل كافة الوثائق المعروضة عليه والمثبتة للمديونية بصفة قطعية كما ان محكمة الدرجة الأولى لم تستجب لطلب المستأنفة الوارد بتصريحها الكتابي دون تبرير منها تكتفيه بذكر ان الخبير السيد حسن (ح.) اعد تقريرا مكتوبا محمدا مبلغ الدين في 2.071.31,89 درهم الى المبلغ المطالب به بالمقال الافتتاحي وقدره 2.364.208,35 درهم مع الحكم بأداء المستأنف عليهما شركة (ل. إ. ك.) والسيد عبد المالك (ل.) تضامنا لفائدة المستأنفة مبلغ 2.364.208,35 درهم .

لذلك يلتمس الغاء الشق المتعلق بعدم القبول في مواجهة المستأنف عليه السيد (ل.) وبعد التصدي للحكم من جديد بقبول الطلب في مواجهته ومن تم تأييد الحكم القطعي مع تعديله وذلك بجعل الحكم الصادر في مواجهة كل من شركة (ل. إ. ك.) وكفيلها السيد عبد المالك (ل.) بصفة تضامنية مع الرفع من المبلغ المحكوم به ابتدائيا وقدره 2.071.431,89 درهم الى المبلغ المطالب به بالمقال الافتتاحي وقدره 2.364.208,38 درهم والتأييد فيما يخص مبلغ التعويض وتحميل المستأنف عليهما الصائر.

و ادلى بنسخة من حكم وصورة ن عقد الكفالة .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 2/11/2022 والفي بالملف جواب القيم وتخلف نائب المستأنفة وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 16/11/2022 .

## محكمة الاستئناف

حيث استندت المستأنفة في استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث دفعت المستأنفة بانعدام الأساس القانوني للتعليل بخصوص التصريح بعدم قبول الطلب في مواجهة الكفيل باعتبار أنها سبق لها

الأدلاء بعقد الكفالة .

و حيث إن المحكمة و باطلاعها على وثائق الملف كما أدلت بها المستأنفة خلال المرحلة الابتدائية تبين لها بأن المستأنفة فعلا أدت بكفالة شخصية صادرة عن المستأنف عليه الثاني عبد المالك (ل.) و التي بمقتضاها يلتزم الأخير بصفة شخصية و تضامنية مع التنازل الصريح عن حق الدفع بالتجربة و التجزيء بضمان سداد جميع المبالغ التي ترتبت بذمة المستأجرة شركة (ل. إ. ك.) بمقتضى عقد الائتمان الإيجاري عدد 0404170 و بالتالي فإن صفة المستأنف عليه الثاني ككفيل تبقى ثابتة ، مما يقتضي إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة و الحكم من جديد بقبول الطلب في مواجهته شكلا و في الموضوع الحكم عليه بأدائه بالتضامن إلى جانب المستأنف عليها الأولى بما قضى به الحكم المستأنف.

و حيث عابت المستأنفة على الحكم المستأنف مصادقته على تقرير الخبير رغم كون الأخير أخطأ في العملية الحسابية بخصمه لمنتوج البيع .

و حيث إن المحكمة و باطلاعها على تقرير الخبرة المنجز خلال المرحلة الابتدائية من طرف الخبير حسن (ح.) تبين لها بأنه احتسب مبلغ الأقساط الحالة غير المؤداة و قدره 1303011.07 درهم كما احتسب مبلغ فوائد التأخير التعاقدية و قدره 142755.15 درهم كما احتسب مبلغ الأقساط الحالة نتيجة شقوق الأجل و الذي أسماه الخبير الغرامة التهديدية التعاقدية و قدره 4425665.67 درهم و مجموع هذه المبالغ و قدره 5871431.89 درهم خصم منه الخبير مبلغ بيع العقار بعد استرجاعه و قدره 3800000.00 درهم ليكون المبلغ المتبقي هو 2071431.89 درهم و هذا المبلغ الذي قضى به الحكم المستأنف و بالتالي فالخبير لم يرتكب أي خطأ في الحساب و يتعين رد الدفع .

و حيث يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف في باقي مقتضياته .

و حيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و غيايبا بقيم

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة المستأنف عليه الثاني عبد المالك (ل.) و الحكم من جديد بقبوله شكلا و في الموضوع الحكم عليه بأدائه بالتضامن إلى جانب المستأنف عليها الأولى بما قضى به الحكم المستأنف من أداء و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .