

**Crédit-bail : La demande en
paiement des échéances futures
est subordonnée à l'obtention
d'un jugement préalable
constatant la résiliation du
contrat (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64623	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4834
Date de décision 20221102	N° de dossier 2022/8222/333	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Résiliation de contrat, Nécessité d'un jugement préalable, Échéances futures, Déchéance du terme, Crédit-bail, Contrat de leasing, Constatation judiciaire de la résiliation, Clause résolutoire, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce rappelle que l'application d'une clause résolutoire emportant déchéance du terme est subordonnée à la constatation judiciaire préalable de la résiliation du contrat pour manquement du débiteur à ses obligations. En première instance, le tribunal de commerce avait fait partiellement droit à la demande en paiement du bailleur mais avait écarté sa prétention au titre des loyers futurs.

L'appelant soutenait que le seul envoi d'une mise en demeure valant résiliation suffisait, en vertu des stipulations contractuelles, à rendre exigible l'intégralité des échéances restant à courir. La cour écarte ce moyen au motif que le créancier ne peut se prévaloir de la déchéance du terme sans justifier d'une décision de justice ayant constaté l'acquisition de ladite clause.

Elle retient que la production d'une simple lettre de résiliation, même adressée au débiteur principal et à sa caution, est insuffisante à établir l'exigibilité des échéances futures. En l'absence d'un tel jugement, la demande en paiement des loyers non échus est jugée infondée, ce qui conduit à la confirmation du jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبا بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 30/9/2021 تطعن بمقتضاه في الحكم القطعي الصادر بتاريخ 3/02/2022 عن المحكمة التجارية تحت عدد 906 في الملف رقم 12137/8205/2021 والقاضي في الشكل بعدم قبول طلب أداء واجبات الماء والكهرباء وقبول باقي الطلبات وفي الموضوع بعد اجراء المقاصة الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية اصليا مبلغ 61.200 درهم وتعويض عن التأمل قدره 2000 درهم وتحميل الطرفين الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل : حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليها تقدمت بمقال امام المحكمة التجارية تعرض فيه بتاريخ 07/12/2021 والتي تعرض فيه أنه سبق لها أن تعاقدت مع السيد محمد (ج.) على كراء المحل التجاري الكائن بزنفة [العنوان] بسومة شهرية قدرها 3000 درهم شهريا رقعته صورته مطابقة للاصل لعقد الكراء وانها لما تعاقدت مع المدعى عليه تسلم منها مبلغ 90.000 درهم دون وجه حق كضمانة يلتزم بإرجاعها لها عند فسخ عقد الكراء اي انتهاء العلاقة الكرائية وأن المدعى عليه استغل توقف المدعية عن العمل لفترة لظروف اقتصاد واستصدار حكم قضى بافراغها تم تاييده استئنافيا رفقته صورة للحكم الابتدائي و للقرار الاستئنافي وتم تنفيذ هذا الحكم رفقته محضر افراغ مؤرخ 2018/10/15 مما يعني أن المدعى عليه تسلم محله وانتهت بذلك العلاقة الكرائية بين الطرفين وأن المدعية قامت بعدة محاولات حمية قصد الحصول على الضمانة المحددة في مبلغ 90.000 درهم التي التزم المدعى عليه بردها للعارضة حال انتهاء العلاقة الكرائية لكن كل محاولاتها باءت بالفشل وانها قامت بتوجيه انذار للمدعى عليه من اجل تمكينها من مبلغ الضمانة اعلاه توصل به بتاريخ 2021/10/28 بقي بدون جدوى وأن المدعية أصبحت محقة في تعويض عن التماطل تحدده بكل اعتدال في مبلغ 5000 درهم ، ملتزمة بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على السيد محمد (ج.) بإرجاع مبلغ الضمانة التي التزم في عقد الكراء و المؤرخ في 2009/7/16 بارجاعها للمدعية عند فسخ العقد وانتهاء العلاقة الكرائية المحددة في مبلغ 90.000 درهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخر من تاريخ الامتناع عن التنفيذ والحكم عليه بأدائه للمدعية تعويض عن التماطل في ارجاع الضمانة تحدده بكل اعتدال في مبلغ 5000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل رغم كل طعن و تحديد مدة الإكراه البدني في الاقصى وتحميل المدعى عليه الصائر .

و بناء على إدلاء المدعية بطلب مرفق بوثائق بجلسة 23/12/2021 التي جاء فيها أنه تدعيما لمقالها الافتتاحي تدلي بالوثائق التالية: صورة مطابقة للاصل لعقد الكراء ونسخة من الانذار و محضر التبليغ ، ملتزمة ضمها الى الملف والحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي.

وبناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة جواب مع مقال مضاد بواسطة نائبه بجلسة 30/12/2021 التي جاء فيها حول المذكرة الجوابية فمن جهة قدم المقال مجرد من الوثائق المثبتة وخاصة ما يفيد براءة ذمة الشركة من الأكرية العالقة في ذمتها عن المدة السابقة للتنفيذ والافراغ ومن جهة ثانية وأن الشركة لم تعد قائمة بعد الافراغ وان المدعى لم يدلي بالسجل التجاري الذي يثبت وجود الشخصية المعنوية واستمرارها بالعنوان الجديد وأن الشركة المدعى عليها سبق ان تم افراغها بسبب عدم أداء الواجبات الكرائية وواجبات الكهرباء وانه مازال في ذمتها اكرية عالقة قدرها 30600 درهم عن المدة من 2018/02/01 الى غاية افراغ الشركة بتاريخ 2018/10/15 إضافة الى مبلغ 2708.95 درهم مقابل استهلاك الماء والكهرباء بخصوص فواتير عالقة لم تؤدتها الشركة رغم التزامها في العقد بذلك. وحيث انه زيادة على ذلك فإن الشركة المدعية قد عرضت المحل المكثري لعدة اضرار كلفت العارض ما مجموعه 176.460.00 درهم من اجل

إصلاحها كما هو ثابت من خلال الفواتير وتقرير الخبرة رفقته وأنه تبعا للمادة 678 م ق ل ع فان المكترية مسؤولة عن عنها وملزمة بأدائها وأن المبلغ المطالب باسترجاعه مرصود بموجب العقد كضمانة للكراء وعليه فان العارض يتقدم بطلب مضاد قصد الأداء في مواجهة الشركة المدعية مع تفعيل اليه المقاصة بين الدينين وفق ما هو مضمن بالملتمس ، ومن حيث المقال المضاد فإن العارض يتقدم بدوره بمقال مضاد من أجل أداء الواجبات الكرائية المستحقة إلى غاية تاريخ افراغ المحل التجاري والتعويض عن الأضرار المادية التي تسببت فيها للمحل مع اجراء مقاصة قضائية خصم المبالغ المحكوم بها على المكترية من مجموع الضمانة من حيث طلب ألاء الواجبات الكرائية وواجبات الماء والكهرباء المستحقة عن المدة من 2018/02/01 الى غاية 2018/10/15 وأنه سبق للمحكمة التجارية ان حكمت على المدعي عليها بأداء مبلغ 18000 درهم واجبات كراء عن المدة من 2017/09/01 الى متم 2018/01/31 بحسب وجيبة قدرها 3600 درهم وأن المدعية ضلت تعتمر المحل التجاري الى غاية افراغها بتاريخ 2018/10/15 وأنها لم تؤدي واجبات الكراء عن المدة المحكوم بها بموجب الحكم رقم 3528 وأن المدعى عليها مدينة للعارض بكراء المدة من 2018/02/01 إلى غاية 2018/10/15 وجب فيها مبلغ 30600 درهم وبخصوص فواتير عالقة للماء والكهرباء فإنه مازال في ذمة الشركة ما مجموعه 2708 درهم عن واجبات الماء والكهرباء العالقة قام العارض بأدائها بعد افراغ المدعى عليها وانه محق في طلب أدائها ومن حيث أداء تعويض فإن المكتري التزم بالحفاظ على المحل المكترى و بارجاعه الى المكتري في حالة جيدة كما تسلمه وأنه عند افراغ المكتري تبين انه الحق به عدة خسائر مادية قام العارض بمعابنتها واثباتها بواسطة خبير الذي انجز تقريرا مفصلا بذلك وقدر الخسائر المادية الملموسة في 151260 درهم والاضرار غير الملموسة في مبلغ 25200 درهم ومن حيث طلب المقاصة القضائية فإن كل طرف لائن للآخر ومدين في نفس الوقت حول رابطة عقدية وان الدين المتبادل له نفس السبب وهو عقد الكراء وبالتالي يحق للعارض المطالبة باجراء مقاصة بخصم ما يستحقه من مبلغ الضمانة بحسب الكيفية التالية وأن المكتري دائن للعارض بمبلغ الضمانة وقدره 90.000.00 درهم وأن المكري دائن للمكتري بمبلغ إجمالي قدره 227768 درهم حسب التفصيل التالي : $227768 = 176460 + 30600 + 18000 + 2708$ درهم وأنه يجب اجراء مقاصة بين الدينين وذلك بخصم دين المدعي عليها من دين العارض كالتالي : $90000 - 137768 - 227768$ درهم ، ملتمسا بخصوص الطلب الأصلي عدم القبول شكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب ومن حيث الطلب المضاد قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم بإجراء مقاصة بين الدينين وخصم مبلغ الضمانة من مبلغ دين العارض وقدره 227768 درهم الذي يخص واجبات الكراء العالقة وواجبات استهلاك الماء والكهرباء والتعويض عن الضرر الثابت والحكم تبعا لذلك على الشركة المدعية بأدائها للعارض مبلغ 137768 درهم مع النفاذ المعجل والصائر.

أرفقت ب: بصورة من شهادة الملكية وتقرير خبرة وصورة من حكم تجاري وصورة من وصل .

وبناء على إدلاء المدعية بمذكرة تعقيبية بواسطة نائباها بجلسة 27/01/2022 التي جاء فيها بالنسبة للجواب فخلافا لما يزعمه المدعى عليه من كون المقال قدم مجرد من الوثائق فان العارضة قد أدلت بصورة مصادق عليها لعقد الكراء الذي يتضمن احد بنوده تسلم المدعى عليه مبلغ 90.000 درهم على سبيل الضمان وهو المطالب بارجاعه في هذه الدعوى وأن ما يزعمه من كون الشركة لم تعد قائمة على اعتبار انه افراغها من المحل فلعلمه أن الشركة لا تنتهي حلا قانونيا وتصفيتهما وهو ما يتعين عليه اثباته لتقديم مثل هذه المزاعم والادعاءات وأنه يقر بتسلمه مبلغ الضمانة وكونه لازال يحتفظ به دون وجه حق ويطالب بخصم مبالغ يزعم انه مدين بها للعارضة من مبلغ الضمانة فانه يتعين والحالة هذه رد جميع دفعواته لعدم استنادها على اي اساس والحكم وفق مقال العارض الافتتاحي وبالنسبة للطلب المضاد في الشكل تقدم المدعي فرعيا بطلب اداء الواجبات الكرائية المستحقة الى غاية تاريخ افراغ المحل التجاري بتاريخ 2018/10/15 زاعما أن المبلغ هو 30600 درهم في حين ان المبلغ الواجب عن هذه المدة هو: 27.000 درهم وأن العارضة لا تمنع في اداء ما ترتب في ذمتها عن هذه المدة رغم تم استصدار حكم بافراغها وتنفيذ هذا الحكم في غيبتهما ويزعم ان العارضة مدينة له بواجبات الماء والكهرباء من 2018/2/1 الى غاية 2018/10/15 ولتعزيز طلبه ادلى بكشف حساب عن المدة من 2018/3/27 الى 2018/11/27 وحيث بالاطلاع على كشف الحساب المدلى به عن هذه المدة التي تتجاوز تاريخ افراغه في 2018/10/15 ستجدون أن هناك استهلاك مبالغ فيه لمادتي الماء والكهرباء مع العلم أن المدعي استصدر حكم بناء على انذار لم يبلغ للعارضة لكون المحل مغلق منذ فترة طويلة الى حين تنفيذ الحكم بالافراغ اي 2018/10/15 فمن ياتريكايستهلكهائين المادتين في حيات العارضة وحيث على المدعي قد ما ان تبث من قام باستهلاك هاتين المادتين خلال هذه المدة ويدلى كذلك بما يفيد اداءه للواجبات المترته عنها تكون الفاتورة المدلى بها من طرفه

تتعلق بفترة لاحقة عن افراغ العارضة رغم ان تلك الفاتورة لا زالت تحمل اسم الشركة ويتعين والحالة هذه رفض طلبه لعدم استفاده على اي اساس سلبي ويزعم المدعي فرعيا أنه عند افراغ العارضة تبين انها الحققت خسائر مادية بالمحل قدر الخبير الذي استعان به هذه الخسائر في من 1500 درهم والأضرار الملموسة في مبلغ 25200 درهم معززا مزاعمه بتقرير الخبرة وفواتير من صنع يده وأن المدعي فر ما كان قد استصدر حكما بافراغ العارضة من المحل وقام بتنفيذ الحكم في غيبتها ولم تعلم بصدور الحكم و لا بالإفراغ الا بتاريخ 18/10/2018 يوم تسليمها منقولاتها وأن المدعي فرعيا لم يذكر اي خسائر ولا اي اضرار حين تم تحرير محضر الافراغ وجرى المنقولات وتسليمه مفاتيح المحل والاشهاد منه بالحراسة و الحيازة بتاريخ 2018/10/15 وأنه لم يشر ايضا لأي خسائر ولا أضرار عند تسليمه للعارضة منقولاتها التي كلف بحيازتها وحراستها ولم يتحفظ بشأن اي اضرار ولا خسائر عند تحرير محضر التسليم ولو كانت هناك اي اضرار او خسائر لقام بالإشارة اليها في هذه المحاضر وانه لم يقم باثبات الأضرار والخسائر قبل الإفراغ او حينها أو عند تسليم العارضة منقولاتها بواسطة خبرة حضورية تواجبهية وأنه يدعي كون العارضة قامت بالحاق اضرار وخسائر بالمحل والحال أن الخبرة التي يحتج بها أنجزها بتاريخ لاحق وفي غيبة العارضة لذا فانه لا يمكن الجزم ان الاضرار اللاحقة بالمحل تكون قد تسببت فيها العارضة كما ان انجاز هذه الخبرة في فترة لاحقة عن الافراغ وفي غيبة العارضة تجعلها كان لم تكن ولا يمكن الاعتداد بها ويحتمل أن يكون هو من قام بذلك وادلى بحجج من صنع يده حتى يستغرق التعويض الغير المستحق جميع مبلغ الضمانة ويزيد عنها وأنه لا يهدف من وراء طلبه المضاد الا حرمان العارض من مبلغ الضمانة الذي ظل يحتفظ به بدون وجه حق ، ملتزمة بالنسبة للجواب رد جميع دفعات المدعي عليه والحكم وفق مقال العارضة الافتتاحي ووفق هذه المذكرة وبالنسبة للطلب المضاد إسناد النظر شكلا وموضوعا سماع القول بالاشهاد للعارضة استعدادها لأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2018/2/1 الى غاية 2018/10/15 المحددة في مبلغ 27.000 درهم والحكم برفض الطلب بالنسبة لواجبات الماء والكهرباء والتعويض والمقاصة مع تحميل المدعي فرعيا الصائر.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندتا على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة ان الحكم الذي أصدرته محكمة الدرجة الأولى جاء مجانيا للصواب وفسد التعليل الموازي لانعدامه وان الثابت قانونا وفقها وقضاء على ان الاحكام تكون دائما معللة تعليلا كافيا وشافيا حتى تكون مصادفة للصواب فيما تقضي به وانه يرجوع المحكمة الى الحكم موضوع الطعن بالاستئناف الحالي سيتضح بانه يتناقض في اجزائه وانه من خلال موجز الوقائع المسطرة بذات الحكم الابتدائي جاء بها على ان المستأنفة ادلت برسالتي التسوية الودية ومحضرهما ورسالة الإنذار الخاصة بكل من الشركة والكفيل وهو الشيء الذي بين ان المستأنفة سلكت مسطرة الفسخ بعد توقف المستأنف عليها عن أداء الأقساط الكرائية الشهرية وتحقق الشرط الفاسخ مما كانت معه مطالببتها بمقتضى مقالها الافتتاحي للدعوى بالمبالغ الحالة والغير الحالة على صواب عكس ما ذهبت له محكمة الدرجة الأولى وذلك استنادا الى نص الفصل 12 من الشروط العامة لعقد الرباط بين الطرفين والذي ينص صراحة انه بعد تحقق الشرط الفاسخ وفسخ العقد يصبح المستأجر مدنيا للمؤجر بمبلغ الاكزية مع كل الرسوم التي بقيت مستحقة الى نهاية الكراء، وان محكمة الدرجة الأولى خرقت مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وجعلت حكمها معرضا للإبطال لما اعتبرت ان المستأنفة لم تدل بما يثبت فسخ العقد ولعدم تبيانها تلك المستحقات بتفصيل وكما سبقت الإشارة فان محكمة الدرجة الأولى تشهد على ادلاء المستأنفة برسالتي التسوية القضائية ورسالتي الإنذار الخاصتين بكل من الشركة وكفيلها المستأنف عليهما كما ان المبالغ المطالب بها مفصلة بكشف الحساب المدلى به رفقة مقال المستأنفة الافتتاحي والمستخرج من دفاترها الحسابية الممسوكة بانتظام والتي تعتبر حجة في التقاضي بين الأطراف وفق ما جاءت به المادة 156 من القانون 103-12 مما يتضح معه ان محكمة الدرجة الأولى جانب الصواب فيما قضت به ، وان ما عللت به حكمها يدخل في خانة التعليل الفاسد الذي يوازي انعدامه وان العقد الرباط بين الطرفين جاء صريحا بخصوص ان جميع الاستحقاقات تصبح واجبة الأداء بما فيها تلك التي لم يحل اجلها بعد وفق نص الفصل 12 من العقود الرابطة بين طرفي النزاع ذلك ان العقد شريعة المتعاقدين وان من التزم بشيء لزمه .

لذلك تلتزم المحكمة بتعديل الحكم الابتدائي وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به ابتدائيا الى المبلغ المطالب به بمقال المستأنفة

الافتتاحي والمحدد في مبلغ 1.054.675,74 درهم مع تأييده في الباقي وتحميل المدعى عليهما الصائر كله .

وادلت بنسخة عادية من الحكم الابتدائي .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 19/10/2022 والفي بالملف جواب القيم بكون العنوان غير مضبوط وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث استندت المستأنفة في استئنافها على كونها سلكت مسطرة فسخ العقد بعد توقف المستأنف عليها عن الاداء وتحقق الشرط الفاسخ وذلك استنادا على الشروط العامة للعقد .

وحيث حقا فإن الثابت من خلال وثائق الملف وكما ذهب الى ذلك عن صواب الحكم المستأنف فإن المستأنفة لم تدل بما يثبت صدور حكم قضائي بمعاينة اخلال المستأنف عليها بالتزاماتها وانفساخ العقد بقوة القانون، واكتفت بالادلاء فقط بما يثبت بعث رسالة التسوية والفسخ الى كل من المستأنف عليها المدينة الاصلية والمستأنف عليه الكفيل، لكنها لم تدل بما يثبت استصدارها لحكم قضائي بمعاينة الفسخ ، وهو الأمر الذي يجعلها غير محقة في المطالبة بأقساط الكراء الحالة نتيجة سقوط الاجل، وهو ما يستدعي رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعته.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وغيابيا بقيم.

- في الشكل:

- في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفة.