

**Crédit-bail : la demande en
paiement des loyers futurs échus
par déchéance du terme est
subordonnée à la résiliation
préalable du contrat (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56709	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4344
Date de décision 20240923	N° de dossier 2024/8222/1818	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Résiliation du contrat, Loyers impayés, Exigibilité anticipée des loyers, Demande prématurée, Défaut de paiement, Déchéance du terme, Crédit-bail, Confirmation du jugement, Condition préalable, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que la demande en paiement de l'intégralité des loyers échus par l'effet d'une clause de déchéance du terme, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, est prématurée tant que le bailleur ne justifie pas d'une décision judiciaire définitive prononçant la résolution du contrat. Le tribunal de commerce avait partiellement fait droit à la demande du bailleur en ne lui allouant que les loyers impayés à la date de l'action, rejetant la demande au titre des loyers futurs au motif que la procédure de règlement amiable n'avait pas été respectée.

L'établissement de crédit-bail soutenait en appel avoir valablement mis en œuvre la procédure de règlement amiable par l'envoi de plusieurs mises en demeure, ce qui devait lui permettre d'obtenir le paiement de la totalité des sommes contractuellement dues. La cour écarte ce moyen et se fonde sur les dispositions de l'article 435 du code de commerce.

Elle juge que la mobilisation de la clause résolutoire et la réclamation des loyers futurs supposent la constatation judiciaire préalable de la résolution du contrat. À défaut pour le bailleur de produire une telle décision, la demande en paiement des loyers devenus exigibles par anticipation ne peut prospérer.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [شركة ص.] بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 07/03/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/10/2023 تحت عدد 9112 ملف عدد 7216/8209/2023 والقاضي في الشكل: بعدم قبول مبلغ التعويض المحدد في 181.908,75 درهم وقبول باقي الطلب و في الموضوع: بأداء المدعى عليهما تضامنا لفائدة المدعية مبلغ 38.019,32 درهم الأقساط المستحقة الى غاية 5/12/2022 مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم الى غاية التنفيذ وتحميلها الصائر تضامنا وتحديد الإكراه البدني في الأدنى في حق الكفيل ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنها أبرمت مع [شركة H.F. ش.م.م] في شخص ممثلها القانوني عقد إيجار مع خيار الشراء تحت عدد 90406230 قصد كراء سيارة من نوع (FORD FOCUS (III) و أن المدعى عليها لم تؤدي أقساط الكراء المتبقية لها في الأجل المحدد مما تخلذ بذمتها مبلغ 231.460,40 درهم كما يتجلى ذلك من كشف حساب أقساط الأكرية الغير المؤداة و حول الاختصاص المكاني إذ نص الفصل 27 من الشروط العامة للعقود على أن الاختصاص المكاني يعود لمحاكم الدار البيضاء ، مما يجعل هذه المحكمة هي المختصة و حول الاختصاص النوعي أنه من بين اختصاصات المحاكم التجارية حسب الفصل 5 من القانون رقم 53.95 المحدث للمحاكم التجارية أنها مختصة في النزاعات القائمة بين التجار و أن المدعية و المدعى عليهما يكتسبان صفة تاجر و حول العقد المبرم بين الطرفين أنه بمقتضى عقد الإيجار مع خيار الشراء عدد 90406230 أدت [شركة ص.] للبائع و لفائدة [شركة H.F. ش.م.م] في شخص ممثلها القانوني ثمن شراء سيارة بمبلغ 240,000,000 درهم، كما يتجلى ذلك من الفصل 4 من العقد و حول مبلغ الدين أن [شركة H.F. ش.م.م] في شخص ممثلها القانوني أخلت بالتزاماتها التعاقدية وتوقفت عن أداء أقساط الكراء و تخلذ بذمتها مبلغ 231460,40 درهم كما يتجلى ذلك من كشف حساب الأقساط الغير المؤداة و أنه حول الكفالة الشخصية أنه لضمان أداء جميع المبالغ الي ستصبح بذمة [شركة H.F. ش.م.م] في شخص ممثلها القانوني قبل [السيد بنعبو م.] منح العارضة كفالة شخصية بالتضامن مع التنازل الصريح عن الدفع بالتجريد أو بالتجزئة و ذلك بمقتضى عقد الكفالة المصادق على توقيعه في 18/06/2021 و حول ثبوت الدين أن الدين ثابت بمقتضى عقد الإيجار مع خيار الشراء المبرم بين الطرفين الذي يعد تعهدا معترفا به و حول المطل و التعويض أن جميع المحاولات الحبية قصد الحصول على أداء هذا الدين و كذا رسالة الإنذارين الأول و الثاني الموجهين للمدعى عليهما لم يسفرا عن أية نتيجة إيجابية و أن صمود المدعى عليهما و امتناعهما التعسفي عن الأداء الحق بالمدعية أضرارا فادحة تبررها مصاريف رفع هذه الدعوى و كذا ما تكبدته المدعية من جراء ذلك من خسائر وتفويت لفرص الأرباح و حول النفاذ المعجل إذ يتعين شم سول الحكم المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل رغم جميع طرق الطعن و بدون كفالة نظرا لثبوت الدين بعقد الإيجار مع خيار الشراء عملا بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 147 من قانون المسطرة المدنية ، لذلك تلتمس الحكم على المدعى عليهما بأدائهما معا وعلى وجه التضامن فيما بينهما لفائدة [شركة ص.] مبلغ 231.460,40 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ توقيف الحساب أي 23/12/2022 و الحكم على المدعى عليهما

بأدائها للمدعية التضامن تعويض التعسفي عن المماطل شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهما الصائر بالتضامن فيما بينهم و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في مواجهة [السيد بنعبو (م)].

عزز مقاله : أصل عقد إيجار مع خيار الشراء و أصل كشف الحساب الموقوف في 23/12/2022 و أصل عقد كفالة مصادق على توقيعه في 18/06/2021 و أصل الانذار الأول و الثاني الموجهين للمدعى عليهما مع محاضر تبليغهما و نموذج رقم 7 من السجل التجاري للمدعى عليها.

و بناء على إدلاء المدعية برسالة مرفقة بشهادة نموذج "ج" بجلسة 04/10/2023 جاء فيها أنها تدي بشهادة نموذج "ج" لشركة [H.F]. ش.م.م] التي تفيد بأن عنوان المدعى عليها هو نفس العنوان المدلى به بالمقال الافتتاحي للدعوى

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات و استيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة : حول عدم مصادفة الحكم الابتدائي للصواب وعدم جدية حكم بخرق المادة 433 و 435 من مدونة التجارة : أن الحكم الابتدائي جاء مخالفا للصواب و على غير ذي أساس قانوني فيما قضى برفض مبالغ التعويض المحدد في 181.908,75 درهم مستندا في تعليقه تعليلا خاطئ على اعتبار أن العارضة لم تسلك مسطرة التسوية الودية قبل اللجوء الى طلب الأداء، كما ان محكمة الدرجة الأولى لم تتم فيها مناقشة مختلف الوثائق المدلى بها بما في ذلك الإنذارات الموجهة للمستأنف عليها قصد التسوية الودية، إضرارا بمصالح العارضة، مما يشكل ضعفا في التعليل خارقا بذلك مقتضيات المادة 50 من قانون المسطرة المدنية ، وان العبرة بكون المستأنفة احترمت مسطرة التسوية المنصوص عليها في المادة 433 من مدونة التجارة و قامت بتوجيه رسالة انذار قصد التسوية الودية للنزاع طبقا لمقتضيات البند 24 من عقد الائتمان الاجاري في 29/5/2023 و رسالة ثانية في 15/05/2023 و رسالة ثالثة في 12/06/2023 لشركة [H.F]. مرفقين بمحاضر التبليغ التي تفيد توصل المدعى عليه الثاني بواسطة أخيه و بأن المدعى عليها لم تعد تتخذ من العنوان محل للمخابرة معها و هما المحاضر المؤشر عليهما من طرف المفوض القضائي، و ان هذه الوثائق تفيد ان العارضة تقدمت بمقترح التسوية الودية و أنها استوفت جميع الإجراءات السابقة لدعوى الأداء في مواجهة [شركة H.F]. عكس ما جاء في تعليل الحكم الابتدائي، و ان المادة 433 من مدونة التجارة تفيد فعلا انه يجب ان تنص عقود الائتمان الاجاري تحت طائلة البطلان على الشروط التي يمكن فيها فسخها وتجديدها بطلب من المتعاقد المكثري كما تتضمن تلك العقود كيفية التسوية الودية للنزاعات الممكن حدوثها بين المتعاقدين، و أنه بالرجوع الى شروط عقد الائتمان الاجاري موضوع النزاع لا سيما البند 24 المتعلق بالتسوية الودية يستفاد انه ينص على طريقة التسوية الودية المتفق عليها وهي كالتالي: الطالبة ستقوم بالتعريف بموضوع مطالبتها للطرف الآخر بمقتضى رسالة مضمونة التوصل بالعنوان المتفق عليه، و داخل اجل 8 ايام من تاريخ توجيه الرسالة بالبريد المضمون ، فان المرسل اليه يجب ان يعرب على الطريقة التي ينوي بمقتضاها تنفيذ التزامه موضوع المطالبة في حالة عدم سحب الرسالة من مصالح البريد من طرف المرسل اليه ، فان هذا الأخير يكون بمثابة رافض لأي تسوية ودية في حالة وجود اتفاق ، يجب تحريره في محضر أو أي محضر أو أي محرر اخر ، و في حالة عدم حصول اتفاق داخل اجل 15 يوما من تاريخ توجيه الانذار ، فان الطرف المطالب يمكن له ممارسة جميع حقوقه طبقا لباقي مقتضيات العقد، و ان الانذارات الموجهة للمستأنف عليها في اطار مسطرة التسوية الودية والذي تم فيه الاعراب عن مطالب المستأنفة بتنفيذها التزاماتها المماطل فيها داخل الاجل العقدي المتفق عليه عقديا في اطار مسطرة التسوية الودية تعتبر انذارات صحيحة ومنتجة لجميع الآثار لا سيما انهم تموا طبقا لبند العقد الذي نسخة منه بحوزة المتعاقدة أي المستأنف عليها وهي على علم بما ينص فيه من شروط ، و تجدر الإشارة ان المشرع لم يشترط شروطا معينة او صياغة معينة لتقديم عرض التسوية و انما ترك الحرية كاملة للأطراف لممارسة المسطرة المذكورة ، كما أن العارضة تنعى عن الحكم الابتدائي خرق القانون على اعتبار ان الدرجة الأولى فيما قضت برفض المبلغ المشار إليها بكشف الحساب في ذمة المستأنف عليها على اعتبار أنه مصاريف غير مرفقة بما يبررها تكون قد بنت حكمها على غير ذي أساس ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به ، والحكم على المدعى عليهما

بأدائهما تضامنا لفائدة العارضة مبلغ 231.460,40 مع فوائده القانونية من تاريخ توقيف الحساب أي من 23/12/2022 بدل 38.019,323 درهم مع الحكم للعارضة بتعويض عن المماطلة التعسفية وتحميل المستأنف عليهما الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في مواجهة [السيد بنعبو (م.)].

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 9/9/2024 حضرها نائب المستانفة و الفي بالملف جواب القيم و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا ليتم حجزه للمداولة لجلسة 23/9/2024.

محكمة الاستئناف

حيث استندت المستانفة في استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث ان الحكم للمستانفة باقسط الكراء الحالة نتيجة سقوط الاجل و المستحقة الى غاية نهاية تاريخ العقد نتيجة الاخلال بالالتزام من جانب المكترية و ذلك استنادا الى بنود عقد الكراء (الكراء مع خيار الشراء) الرابط بين الطرفين يستوجب من المستانفة الادلاء للمحكمة بما يفيد استصدار قرار قضائي نهائي بفسخ العقد استنادا أيضا على بنود العقد و المادة 435 من مدونة التجارة , و عدم ادلاء المستانفة بما يثبت معاينة تحقق الشرط الفاسخ و فسخ العقد يجعل طلب الأقساط الحالة نتيجة سقوط الاجل سابقا لاوانه.

و حيث يتعين التصريح برد الاستئناف و تاييد الحكم المستانف و إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا و انتهائيا و غيايبا بقيم بالنسبة للمستانف عليها الأولى و غيايبا بالنسبة للتاني.

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع: بتاييد الحكم المستانف و إبقاء الصائر على رافعه.