

# Crédit-bail : les loyers dus après la résiliation du contrat s'analysent en une indemnité soumise au pouvoir modérateur du juge (C.A. com. Casablanca 2025)

Identification			
<b>Ref</b> 65750	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4896
<b>Date de décision</b> 20251009	<b>N° de dossier</b> 2025/8222/2870	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		<b>Mots clés</b> Résiliation pour inexécution, Requalification en indemnité, Réduction de l'indemnité, Pouvoir modérateur du juge, Loyers futurs, Intérêts légaux, Force obligatoire du contrat, Dommages-intérêts moratoires, Crédit-bail, Contrat de prêt, Clause pénale	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant partiellement accueilli une demande en paiement au titre de contrats de prêt et de crédit-bail, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nature des échéances postérieures à la résiliation. Le tribunal de commerce avait limité la condamnation aux échéances dues jusqu'à la résiliation des contrats, considérant que les échéances futures constituaient une indemnité soumise à son pouvoir modérateur.

L'appelant soutenait que la résiliation pour faute rendait exigible l'intégralité des échéances contractuelles futures en application de la loi des parties. La cour opère une distinction : pour le contrat de prêt, elle retient que la clause de déchéance du terme entraîne l'exigibilité de la totalité du capital restant dû

En revanche, s'agissant du contrat de crédit-bail, la cour juge que les loyers postérieurs à la résiliation ne constituent pas le prix d'une jouissance mais une indemnité contractuelle. Elle en déduit que cette indemnité, qualifiée de clause pénale, est soumise au pouvoir modérateur du juge en application de l'article 264 du dahir formant code des obligations et des contrats.

La cour écarte par ailleurs la demande de dommages-intérêts pour résistance abusive, faute pour le créancier de prouver que les intérêts légaux ne couvraient pas l'intégralité de son préjudice. Le jugement est par conséquent réformé, la cour procédant à une nouvelle liquidation de la créance et augmentant le montant de la condamnation.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبها بمقال مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 26/05/2025 تستأنف بمقتضاه جزئيا الحكم عدد 7881 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/07/2024 في الملف رقم 3298/8209/2024 القاضي في منطوقه: في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع: بأداء المدعى عليهما تضامنا فيما بينهما لفائدة المدعية مبلغ ( 1.551.645,88 درهم) مليون و خمسمائة وواحد و خمسون الف و ستمائة و خمسة و أربعون درهما و ثمانية و ثمانون سنتيما مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى غاية التنفيذ وبتحديد الإيجاب في الأدنى في حق المدعى عليه الثاني "الكفيل" و تحميلهما الصائر تضامنا ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ 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 المستأنفة تقدمت بمقال بواسطة دافعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 14/03/2024 تعرض فيه أنها أبرمت مع شركة (م. ط.) عقد قرض تحت عدد 90179710 استفادت من خلاله هذه الأخيرة بقرض بمبلغ 348.000,00 درهم كما يتجلى ذلك من الفصل الخامس من الشروط الخاصة لعقد القرض، و نص الفصل 12 من عقد القرض المشار إليه أعلاه على انه في حالة عدم أداء قسط واحد من أقساط القرض حل أجله فان العقد سيفسخ بقوة القانون والدين بأكمله سيصبح حالا ، كما أبرمت مع شركة (م. ط.) عقد ائتمان إيجاري تحت عدد CBM007021 مصادق على توقيعه في 2021/03/08 قصد كراء ناقلتين كما يتجلى ذلك من الفصل الأول من العقد، و نص الفصل 7 من الشروط العامة لعقد الائتمان الإيجاري الأنف ذكره أعلاه على انه في حالة عدم أداء واجبات الكراء في أجلها فإن العقد سيفسخ بقوة القانون والدين بأكمله سيصبح حالا، إلا أن شركة (م. ط.) أخلت بالتزاماتها التعاقدية وتوقفت عن أداء ، أقساط الكراء و تخلد بذمتها ما مجموعه 2.802.082,19 درهم كما يتجلى ذلك من كشفي حساب الأقساط غير المؤداة الآتي بيانها ،كشفي حساب أقساط القرض المتعلق بالعقد عدد 901779710 الموقوف في 2022/11/07 بمبلغ . 302.501,86 درهم و كشف حساب أقساط الكراء المتعلق بالعقد عدد CBM007021 الموقوف في 2022/11/04 بمبلغ . 2.499.580,33 درهم، أي ما مجموعه 2.802.082,19 درهم.

و أنه و لضمان أداء جميع المبالغ التي ستصبح بذمة شركة (م. ط.) قبل السيد بوعزة (ع.) منح العارضة كفالتين شخصيتين بالتضامن مع التنازل الصريح عن الدفع بالتجريد أو التجزئة وذلك بمقتضى عقدي الكفالة الآتي بيانها، عقد كفالة مصادق على توقيعه في 2021/01/29 المتعلق بعقد تحت عدد 90179710 و عقد كفالة مصادق على توقيعه في 2021/03/08 المتعلق بعقد تحت عدد CBM007021 و إن الدين ثابت بمقتضى عقد قرض و عقد ائتمان إيجاري المبرم بين الطرفين اللذان يعدان تعهدا معترفا به، و ان المدعية سبق ان استصدرت امرين عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/12/29 و 2023/02/09 عاين اخلال

المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية وبأن العقدين قد فسخا بقوة القانون كما يتجلى ذلك من الامرين المرفقين طيه، امر استعجالي صادر بتاريخ 2022/12/29 و نسخة من امر استعجالي صادر بتاريخ 2023/02/09، و ان جميع المحاولات الحبيبة قصد الحصول على أداء هذا الدين وكذا الإنذارين الشبه قضائيين الموجهين للمدعى عليها و الكفيل لم يسفرا عن أية نتيجة إيجابية، و أنه و أمام صمود المدعى عليهما و امتناعهما التعسفي عن الأداء الحق بالعارضة أضراراً فادحة تبررها مصاريف رفع هذه الدعوى وكذا ما تكبدته العارضة من جراء ذلك من خسائر وتوقيت لفرص الأرباح، اذ تقدر التعويض عن هذه الأضرار بكل اعتدال في مبلغ 28.000,00 درهم، و إذ يتعين شمول الحكم المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل رغم جميع طرق الطعن وبدون كفالة نظراً لثبوت الدين بعقد قرض وعقد ائتمان ايجاري عملاً بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 147 من قانون المسطرة المدنية، كما أنه من بين اختصاصات المحاكم التجارية حسب الفصل 5 من القانون رقم 53.95 المحدث للمحاكم التجارية، انها مختصة في النزاعات القائمة بين التجار، و ان المدعية والمدعى عليهما يكتسبان صفة تاجر، كما أن الاختصاص المكاني مخول للمحكمة التجارية بالدار البيضاء، اذ نص الفصل 14 من عقد الائتمان ايجاري والفصل 25 من عقد القرض وكذا الفقرة الأخيرة من عقدي الكفالة على انه في حالة نشوب نزاع فإن الاختصاص ينعقد للمحكمة التجارية

اذ يلتزم قبول مقاله شكلاً و جوهرًا الحكم على المدعى عليها شركة (م. ط.) و السيد بوعزة (ع.) الحكم عليهما بأدائهما معا وعلى وجه التضامن فيما بينهما لفائدة شركة (ص.) المبلغ الأصلي الذي يرتفع إلى 2.802.082,19 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الطلب مع أدائهما وعلى وجه التضامن مبلغ 28.000,00 درهم كتعويض عن المماطلة التعسفية و شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليهما الصائر تضامنا و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في مواجهة الكفيل السيد بوعزة (ع.).

مرفقا مقاله برسالة الإدلاء بالوثائق بتاريخ 02/04/2024، بعقد قرض تحت عدد 90179710، عقد الائتمان ايجاري مصادق على توقيعه في 2021/03/08، كشف حساب الموقوف في 2022/11/07 بمبلغ 302.501,86 درهم، كشف حساب الموقوف في 2022/11/04 بمبلغ 2.499.580,33 درهم، عقد كفالة مصادق على توقيعه في 2021/01/29 المتعلق بعقد تحت عدد 90179710، عقد كفالة مصادق على توقيعه في 2021/03/08 المتعلق بعقد تحت عدد CBM007021. طلبي تبليغ انذار مع محضرهما، نسخة من امر استعجالي صادر بتاريخ 2022/12/29 و نسخة من امر استعجالي صادر بتاريخ 2023/02/09.

و بناء على محضر جواب القيم الملفى بالملف بتاريخ 25/06/2024 الذي افاد عن المدعى عليها الأولى أن المحل مغلق حسب تصريح الجوار.

و بناء على محضر جواب القيم الملفى بالملف بتاريخ 25/06/2024 الذي افاد عن المدعى عليه الثاني أنه مجهول بالعنوان حسب تصريح الجوار.

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

## أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن الحكم المستأنف قد خرق الفصلين 230 و 260 من ق ل ع وفساد تعليله الجزئي الموازي لانعدامه ذلك أنه يتجلى فساد التعليق الجزئي الذي يشوب الحكم المستأنف من اعتباره ان تاريخ استرجاع المنقولات المؤجرة بأمرين استعجالين عينا فسخ عقدي الائتمان ايجاري يجعل العارضة محقة في الأقساط الحالة الى تاريخ الفسخ فقط ، والحال ان هذا التأويل الخاطئ مخالف للشروط العامة لعقدي الائتمان ايجاري التي تشكل شريعة المتعاقدين وتفيد ان توقف المقترض المستأجر عن أداء الأقساط يترتب عليه الفسخ مع صيرورة كامل المبلغ المتفق عليه واجب الوفاء به وان هذه القاعدة تخضع للفصل 230 من ق ل ع ومطابقة أيضا للفصل 260 من ق ل ع وان فسخ العقد بخطأ المكثري يجعل المكثري محقا في مطالبة المكثري اضافة الى الاقساط الحالة الغير المؤداة قيمة الاقساط المتبقية من العقد ولما اعتبر الحكم المستأنف أن الأقساط التالية لفسخ عقد الائتمان ايجاري هي " تعويض " يكون قد خرق

الفصل 230 من ق ل ع الانف ذكره من ق.ل.ع مادام ان الطرفين اتفقا صراحة في بنود العقد على إعطاء تكييف محدد لأثار العقد المبرم بينهما وبالتالي يجب على المحكمة احترام ارادتهما بهذا الخصوص تطبيقا لاحكام الفصل الانف ذكره وان استحقاق العارضة حتى الاقساط المتبقية يكون مستمد بدوره من الفصل 230 الانف ذكره مادام ان طرفي عقدي الائتمان الايجاري في نازلة الحال اتفقوا على أن الأقساط المتبقية بعد الفسخ هي أقساط كراء مستحقة للعارضة ولم يتفقوا على تكييفها بانها "تعويض" وبالتالي يجب احترام إرادتهم بهذا الخصوص، وليس من صلاحية المحكمة الخروج عنها واعتبارها "تعويض" ، فهذا يعد مساسا بالقوة الملزمة للعقد ومساسا صريحا بمقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع وتبعاً لذلك يكون ما انتهى إليه الحكم المستأنف بهذا الخصوص مجانياً للصواب ويبقى مستوجبا للتعديل ومن جهة ثانية اعتمد الحكم المستأنف الفصل 264 من ق.ل.ع لتبرير قضائه بالانقاص من الدين المستحق للعارضة وقامت محكمة الاستئناف مصدرته بتكييف الأقساط المتبقية بعد الفسخ بأنه يجب تصفيتها في شكل تعويض والحال ان الفصل 264 الانف ذكره لا محل لإعماله بالنسبة لعقد الائتمان الايجاري وأن المشرع في المادة 433 من مدونة التجارة أعطى لأطراف عقد الائتمان الايجاري وحدهم حق تنظيم كل ما يتعلق بشروط الفسخ كما استدل الحكم المستأنف باجتهاد محكمة النقض عدد 303 الصادر بتاريخ 2014/3/10 والذي أسس هو الاخر على مقتضيات الفصل 264 من ق ل ع ، لتخلص بأن العارضة ليس لها الحق في استيفاء كل أقساط الكراء المتبقية التالية لفسخ عقد الائتمان الايجاري وعلى فرض أن هناك محل لتطبيق مقتضيات هذا الفصل في نازلة الحال فإن الخفض من التعويض ولئن أجاز المشرع للمحكمة إمكانية القيام به، فهو تخفيض يهم مصلحة المدين (المكترى) ولا يمكن للمحكمة الحلول محل المدين والتمسك بدفوعات لم يتمسك هو بها لأن هذا يهدم مبدأ "الحياد الإيجابي للقاضي المدني" الذي يضعه على مسافة واحدة بين أطراف الخصومة ، ويجعله مقيدا بحدود طلباتهم ودفوعاتهم عدا تلك التي لها صلة بالنظام العام وأن إثارة الدفع المتعلق برفض التعويض المستحق عن الشرط الجزائي هو دفع يخص المدين أي المستأنف عليها ومن معها، وهذه الأخيرة لم تتمسك بهذا الدفع لا هي ولا كفيلها وهذا يعني أن الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصل 3 من ق.م.م الذي يلزم المحكمة بالتقيد بطلبات الأطراف وأن الحكم المستأنف لتعليل قضائه بعدم الاستجابة لطلب العارضة بالتعويض عن التماطل اعتبر ان الفوائد القانونية تكتسي صيغة تعويضية والحال ان اعتبار الحكم المستأنف في تعليل فاسد يوازي انعدامه ان الفوائد القانونية تقوم مقام التعويض يجعله علاوة على خرقه النصوص القانونية المستدل بها أعلاه خرق أيضا الفصل 259 من ق ل ع الذي جاء صريحا فيما يخول للدائن المتضرر من مطل مدينه حقا في التعويض في كل الأحوال ولا يستثني هذا التعويض في حالة الحكم بالفوائد القانونية وأنه لا يوجد سند تشريعي يعتبر الفوائد القانونية تقوم مقام التعويض وهذا يبين عدم ارتكاز الحكم المستأنف على أساس فيما اعتبر بدون سند تشريعي ان الفوائد القانونية تقوم مقام التعويض زد على هذا جاء الحكم المستأنف غير مرتكز على أساس لما لم يأخذ بعين الاعتبار ان الأساس القانوني لكل من الفوائد القانونية والتعويض عن مطل المدين مختلفين ومستقل كل واحد عن الاخر فأساس التعويض عن مطل المدين هما الفصلين 259 و الفقرة الأولى من الفصل 254 من ق ل ع اما الفوائد فأساسها الفصل 871 من ق ل ع لذلك تلتمس العارضة الغاء الحكم المستأنف جزئيا بخصوص النقاط التي انصب عليها الاستئناف وبعد التصدي الحكم من جديد بالرفع من أصل الدين من مبلغ 1.551.645,88 درهم الى المبلغ المطلوب في الطور الابتدائي وهو 2.802.082,19 درهم والحكم على المستأنف عليهما بأدائهما على وجه التضامن فيما بينهما لفائدة العارضة مبلغ 2.802.082,19 درهم مع شموله بالفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الطلب وتعويض عن المماطلة التعسفية قدره 28.000 درهم وتأييد الحكم المستأنف في الباقي وشمول القرار بالنفاد المعجل وترك الصوائر الابتدائية والاستئنافية على عاتق المستأنف عليهما.

وارفق المقال بنسخة حكم.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 02/10/2025 التي بالملف جواب القيم فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 09/10/2025.

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستأنف فساد التعليل وخرق الفصلين 230 و 260 و 264 من ق.ل.ع وكذا الفصل 3 من ق.م.م باعتبار أن المحكمة لا يمكنها الحلول محل المدين والتمسك بدفوع لم يتمسك بها.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة قد مولت بمقتضى قرض المستأنف عليها شراء ناقلة في إطار ظهير 17/07/1936

بمقتضى العقد عدد 90179710 وأنه وبالاطلاع على كشف الحساب المدلى به يتضح أن الأقساط التي لم يتم ادائها الى غاية فسخ العقد تصل الى 42.617,45 درهم والرأس المال المتبقي 254.090,85 درهم اضافة الى فوائد التأخير أي ما مجموعه 297.501,86 درهم وطالما أن الأمر يتعلق بعقد قرض وأن الطرفين قد اتفقا بمقتضى البند 12 منه على أحقية الطاعنة في المطالبة بالسداد الكامل لجميع المبالغ المستحقة على المقرضة في حالة عدم الأداء او الاخلال بالتزاماتها فانها تبقى مستحقة لمبلغ الاقساط الحالة غير المؤداة وتلك الحالة نتيجة سقوط مزية الاجل لغاية نهاية العقد وتكون محكمة البداية قد جانبت الصواب حينما عملت على تصفية الأقساط المستحقة بعد الفسخ في شكل تعويض مما يتعين معه الغاء الحكم بخصوص ذلك وتحديد المديونية المترتبة عن العقد المشار اليه فيما قدره 297.501,86 درهم استنادا للكشف الحساب المتعلق به مع رد الطلب بخصوص المصاريف والمحددة في 5000,00 درهم لعدم ادلاء الطاعنة بما يثبت طبيعتها ونوعها وتبقى تأسيسا على ذلك غير مستحقة.

وحيث انه وبخصوص العقد الثاني موضوع المطالبة والرابط بين طرفي النزاع عدد CBM007021 فهو وكما هو وارد بديباجته عقد ائتمان ايجاري تؤطره مقتضيات المادة 431 وما بعده من مدونة التجارة والذي عرفه المشرع بأنه كل عملية كراء للسلع التجهيزية او المعدات او الآلات أو العقارات المعدة لغرض مهني وأن المقابل الواجب ادائه هو وجيبة كرائية لا أقساط وأن الأداء يكون في مقابل الانتفاع وأن صلة المقرضة تنقطع بمجرد انقطاع منفعتها وفسخ العقد وهو ما يجعل الطاعنة محقة في الأقساط الحالة في حدود مبلغ 291.398,57 درهم إضافة الى فوائد التأخير بما قدره 18.600,00 درهم أي ما مجموعه 309.998,57 درهم أما بخصوص الأقساط المستحقة بعد الفسخ فتؤدى انطلاقا من انتهاء العلاقة التعاقدية بين طرفيها على شكل تعويض عن الاخلال بالالتزام والفسخ وتخضع تأسيسا على ذلك لمقتضيات الفصل 264 من ق.ل.ع وهو ما ذهبت اليه محكمة النقض بمقتضى قرارها عدد 9 الصادر بتاريخ 07/01/2021 في الملف عدد 1030/3/1/2020 والذي جاء فيه «إن المحكمة لما قضت على النحو الوارد بمنطوق قرارها تكون قد طبقت صحيح اتفاق الطرفين وخاصة البند 6/2 من عقد الائتمان ايجاري المحدد للتعويض المستحق للطالبة بعد فسخ العقد والذي يعطي للمحكمة الحق في إعادة تقديره بالرفع أو التخفيض مراعاة لحجم الضرر وجسامته يكون قرارها معللا بما يكفي وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومبني على أساس قانوني سليم» ليكون ما تمسكت به الطاعنة بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس وتحدد المحكمة انطلاقا من سلطتها التقديرية وما توفر لديها من عناصر مبلغ التعويض فيما قدره 1.400.000,00 درهم.

وحيث انه وبخصوص ما نعتته الطاعنة من مخالفة الحكم لمقتضيات الفصلين 259 و 871 من ق.ل.ع فانه ولئن جاز الحكم بالتعويض إلى جانب الفوائد القانونية والتي تكتسي أيضا صبغة تعويضية عن ضرر التأخير في تنفيذ الالتزام انطلاقا من اختلاف الأساس القانوني لكلا التعويضين فان ذلك رهين باثبات الطاعنة بأن الفوائد القانونية المحكوم بها لم تغطي كامل الضرر المطلوب التعويض عنه وهو ما تخلفت عن اثباته ليكون مستند الطعن بخصوص ذلك على غير أساس.

وحيث انه واستنادا للعلل أعلاه يتعين اعتبار الاستئناف جزئيا وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 2.007.500,43 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا في حق الطاعنة وغيابيا بوكيل في حق المستأنف عليها :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره جزئيا وذلك بتعديل الحكم المستأنف ورفع المبلغ المحكوم به إلى 2.007.500,43 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.