

**Crédit-bail : Les loyers
postérieurs à la résiliation
judiciaire du contrat s'analysent
en une clause pénale soumise au
pouvoir modérateur du juge (CA.
com. Casablanca 2023)**

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 61212 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 3563 |
| Date de décision 20230525 | N° de dossier 2023/8221/707 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit | | Mots clés Résiliation du contrat, Qualification en clause pénale, Pouvoir modérateur du juge, Non-paiement des loyers, Loyers postérieurs à la résiliation, Indemnité de résiliation, Crédit-bail, Confirmation du jugement, Cautionnement solidaire | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la nature juridique des échéances d'un contrat de crédit-bail réclamées après sa résiliation judiciaire. Le tribunal de commerce avait requalifié en indemnité les loyers postérieurs à la résiliation et réduit en conséquence le montant de la condamnation.

Le crédit-bailleur soutenait en appel que ces échéances conservaient leur nature de loyers contractuels et devaient être payées intégralement, la résiliation n'ayant pas pour effet de les transformer en une indemnité révisable par le juge. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que la résiliation du contrat, prononcée par ordonnance de référé, met fin à la relation locative.

Dès lors, elle juge que les échéances postérieures à la date de résiliation ne constituent plus des loyers mais s'analysent en une clause pénale. À ce titre, leur montant relève du pouvoir modérateur du juge, qui peut en apprécier le caractère approprié au regard du préjudice subi.

Le jugement ayant opéré cette requalification et fixé souverainement le montant de l'indemnité est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة م. بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 06/02/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 9038 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/09/2022 في الملف عدد 11023/8209/2021 القاضي بأداء المدعى عليهما لفائدة الطاعنة مبلغ 819.982,40 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب إلى غاية التنفيذ وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حق الكفيل وتحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنفة تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها شركة مختصة في الإئتمان الإيجاري في إطار تنشيط الاقتصاد الوطني وفق مقتضيات المواد من 431 إلى 441 من مدونة التجارة وأنه بمقتضى عقدة الإئتمان الإيجاري عند 14045 المصادق على صحة إمضائها بتاريخ 30/06/2011 استفادت الشركة المدعى عليها الأولى من التجهيز في إطار الائتمان الإيجاري وبمقتضى العقدة المذكورة كما التزمت بواسطة امر نهائي بأداء استحقاقات الأكرية والتي حل أجلها حسب لائحة الاستحقاقات المدلى بها وأن المدعى عليها الأولى توقفت عن الأداء وترتب بذمتها عن العقدة المذكورة ما 3,057,405,70 درهم مفصل كما يلي :

– مبلغ 1.347.469,22 درهم عن استحقاقات الأكرية الحالة وغير المؤداة للفترة من 25/02/2013 إلى غاية 25/11/2014

– مبلغ 1.709.936,48 درهم عن فوائد التأخير التعاقدية.

وأن العقدة تم فسخها بموجب اوامر استعجالية بالنظر لعدم أداء الإستحقاقات (الأمر رقم 259 الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/01/2014 ملف استعجالي رقم 4424/13/2013 وكذا أمر رقم 260 الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/01/2014 ملف استعجالي رقم 4425/13/2013) وأن الاجتهاد القضائي في هذه النوازل استقر على اعتبار أن جميع المستحقات الصبح واجبة الأداء حسب القرار الصادر عن المجلس الأعلى تحت عدد 303 بتاريخ 1003/2004 ملف تجاري عدد 1365/1/2002.

وان المدعى عليه الثاني نصب نفسه كفيلا متضامنا مع الشركة المدعى عليها الأولى بمقتضى عقدة كفالة مصادق على صحة إمضائها في 30/06/2011 وذلك ضمانا لأداء مبلغ الدين مع ما يترتب به من فوائد وتحملات وصائر وأن العارضة استعملت جميع المساعي الودية قصد الحصول على المبالغ المستحقة إلا أنها باءت بالفشل، ملتزمة الحكم على المدعى عليهما بأدائهما لها بالتضامن مبلغ 3,057,405,70 درهم مع ما يترتب عليه من فوائد قانونية من تاريخ الطلب مع الصائر والنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن المشرع استوجب لصحة المقررات القضائية أن تكون معلة التعليل القانوني والواقعي السليمين وأن تتقيد بمقتضيات المادة 3 من ق.م.م. وذلك بتطبيق القانون الواجب التطبيق وأن تبت في حدود طلبات الأطراف.

وان الحكم المطعون فيه بالاستئناف أسس قضائه بالأسباب والعلل الواردة في الحكم المستأنف وأنه أقصى بغير سبب مبلغ مقبول وغير منازع فيه وهي استحقاقات أكرية ثابتة ناجمة عن عقد الإئتمان الإيجاري ولائحة الشروط العامة والخاصة والحال أن العارضة تعيب عن الحكم المستأنف سوء التعليل الموازي لإنعدامه، على اعتبار أنها أقصىت الديون المتعلقة بإستحقاقات ما بعد الفسخ العقد بالنظر لعدم وفاء المستأنف عليهما بما التزمت به وبما يفرضه عليها العقد الرابط بينها وبين الشركة العارضة.

وأن لجوء العارضة للقضاء بغاية طلب الفسخ والإسترجاع ناجم بالأساس على عدم وفاء المستأجرة المستأنف عليهما بأداء استحقاقات الأكرية الشهرية وما يترتب عنها من آثار.

وان جعل الإستحقاقات الأكرية المطالب بها بعد الفسخ عبارة عن تعويض لا يجد له أي سند تعاقدية أو اتفاقي أو قانوني صرف، وليس بالملف ما يبرر إقصاء تلك المديونية تلقائيا من قبل المحكمة المطعون في حكمها.

وان الثابت من وثائق الملف أن الحكم المستأنف لم يجد له سند محاسباتي يمكن معه أن يخلص إلى الخلاصة التي وصل إليها والتي حدد بموجبها الدين المحكوم به للعارضة في ظل قيام مستندات ووثائق تفيد العكس وتبرر الإستجابة لطلب العارضة جملة وتفصيلا.

وان إقصاء الدين الناجم عن الإستحقاقات بعد الفسخ لا يجد له أي سند يبرره طالما أن الحكم الإبتدائي اعتمد الإقصاء التلقائي في ظل وجود وثائق لم تكن محل أي طعن أو منازعة.

وان العارضة ولئن كانت استصدرت أمرا بالإسترجاع إلا أن هذا المقتضى لا يعني استرجاع المادي للمنقول، وأن هاته الأخيرة لازالت في حوزة المستأنف عليهما وتحت تصرفها وعهدتها، وأن المديونية المطالب بها من قبل العارضة قائمة في حق المستأنف عليهما بموجب عقدة الإئتمان الإيجاري ولائحة استحقاقات الأكرية.

وان العارضة فصلت بالمقال الافتتاحي طبيعة العلاقة والمديونية، وأن إقصاء المحكمة الابتدائية لجزء من المديونية يفترض قيام موجبات قانونية ومحاسباتية تقوم على الأداء، وان العناصر المثارة اعلاه تشكل موجبات للقول بالغاء الحكم المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من أداء المدعى عليهما تضامنا لفائدة المدعية مبلغ 819.982,40 درهم مع الفوائد القانونية وبعد التصدي التصريح الحكم بأداء المدعى عليهما تضامنا لفائدة العارضة مبلغ 3.057.405,70 درهم مع الفوائد القانونية والمفصل بالمقال الافتتاحي جملة وتفصيلا وتحميل المستأنف عليهما الصائر والإكراه في الأقصى.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 18/05/2023 حضر الأستاذ الفقير وصرح بكون عبد الحق أصبح المصفي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 25/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه ناعية على الحكم المستأنف سوء التعليل لما أقصى الديون المتعلقة باستحقاقات ما بعد فسخ العقد وجعلها عبارة عن تعويض والحال انه لا يوجد أي سند قانوني يبرر ذلك.

لكن حيث انه وخلاف ما تمسكت به الطاعنة فانه ولما قضى الأمرين الاستعجالين عدد 259 و260 الصادرين بتاريخ 27/01/2014

بفسخ عقد الائتمان الاجاري واسترجاع الناقلتين فان العلاقة الكرائية تكون قد انتهت وبالتالي فان واجبات الكراء تستخلص كشرط جزائي خاضع لسلطة المحكمة التقديرية ترتئي فيه مقدار المبالغ المستحقة وكذا المدة الفاصلة بين تاريخ الفسخ وآخر قسط مستحق وانه بالنظر لذلك فان ما حددته المحكمة من مبلغ 50.000 درهم كتعويض للطاعنة عن المدة من 27/02/2014 إلى 25/11/2014 مبلغا مناسباً واستناداً لذلك يكون الحكم المستأنف مبرراً لما قضى بباقي الدين على شكل تعويض ولم يخالف أي مقتضى قانوني ومن ثمة يتعين رد الاستئناف لعدم قيام أسبابه على أساس وتأيد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبتانتهائياً، علنياً وحضورياً :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.