

Crédit-bail : les loyers restant à courir après la résiliation du contrat pour défaut de paiement sont dus à titre d'indemnité de résiliation (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61064	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3304
Date de décision 20230516	N° de dossier 2022/8202/3137	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Résiliation du contrat, Loyers restant à courir, Intérêts légaux, Indemnité de résiliation, Force obligatoire du contrat, Défaut de paiement du preneur, Crédit-bail, Confirmation du jugement, Clause contractuelle	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement liquidant une créance née de la résiliation de contrats de crédit-bail pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine le mode de calcul de l'indemnité due au crédit-bailleur. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur et sa caution solidaire au paiement des loyers échus à la date de la résiliation, augmentés d'une indemnité correspondant aux loyers à échoir. L'établissement de crédit-bail soutenait en appel que le premier juge avait à tort limité son droit de créance en violation des clauses contractuelles prévoyant une indemnité de résiliation incluant l'intégralité des loyers futurs, et qu'il avait omis de statuer sur la demande de condamnation aux intérêts. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en relevant que le jugement entrepris, contrairement aux allégations de l'appelant, avait bien alloué une indemnité de résiliation expressément qualifiée de telle et calculée sur la base des loyers restant à courir jusqu'au terme des contrats. Elle rejette également le grief relatif à l'omission de statuer sur les intérêts, au motif que l'établissement de crédit-bail n'avait pas formulé de demande à ce titre dans son assignation initiale. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 23/5/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة حسابية عهد للقيام الى الخبير السيد عبد اللطيف (ع.) في اطار الملف عدد 7611/8209/2021 وكذا الحكم الفاصل في الموضوع الصادر في نفس الملف بتاريخ 22/2/2022 تحت عدد 1613 والقاضي في منطوقه بمايلي : في الشكل : بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم على المدعى عليهما بأدائهما للمدعية تضامنا مبلغ 280.294,26 درهم (مائتان وثمانون الف ومائتان واربعة وتسعون درهما وستة وعشرون سنتيما) مع الاكراه البدني في حق الكفيل وتحميلهما الصائر تضامنا ورفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث قدم الإستئناف وفق الشروط القانونية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنفة تقدمت بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي تعرض فيه أنها في إطار اختصاصها مولت وأجرت لفائدة المدعى عليها شركة ا.ت. سلف بمقتضى عقد الائتمان الإيجاري عدد 0435760 المصادق عليه من طرف السلطات المختصة بتاريخ 28/06/2017 و عقد الائتمان الإيجاري عدد 0435800 المصادق عليه من طرف السلطات المختصة بتاريخ 28/06/2017 مقابل ذلك تعهدت والتزمت بأداء واجبات الدين وتوابعه عند استحقاقه وكذلك أقساط التأمين ورسوم الضرائب كما تعهدت طبقا لمقتضيات الفقرة السابعة من الفصل الأول من العقد بإضافة الفوائد التأخيرية المحددة في 1.09 % في الشهر على المبالغ الحالية و الغير المؤداة وأن المدعي عليها توقفت عن أداء الدين وتخلدت بذمتها لغاية حصر الحساب بتاريخ 31/05/2021 بمبلغ 610.867,60 درهم كما هو مبين في كشف الحساب المستخرج من دفاتر المدعية التجارية و أن الفصل 8 ينص على أنه في حالة عدم أداء قسط واحد من الأقساط الإيجار حل أجله فان الدين بأكمله يصبح حالا بقوة القانون وأنها سبق لها سلوك مسطرة التسوية الودية مع المدعى عليها بقيت بدون نتيجة كما أنها تقدمت إلى القضاء الاستعجالي قصد معاينة فسخ العقدين عدد 0435760 و عدد 0435800 العقد الأول صدر فيه الأمر التالي أمر عدد 1259 ملف عدد 2020/8104/1368 بتاريخ 24/09/2020 والعقد الثاني صدر فيه الأمر التالي أمر عدد 1260 ملف عدد 2020/8104/1369 بتاريخ 2020/09/24 و أن السيد عبد العالي (ا.) قدم كفالته التضامنية والدفع بعدم التجريد والتجزئة وأنه تبعاً لذا فان محقة بالمطالبة بمبلغ الدين المتخلف بذمة المدعى عليهما والمقدر في مبلغ 610.867,60 درهم كما يتجلى ذلك من كشف الحساب والحالة هذه فان المدعية محقة للجوء إلى القضاء لحماية حقوقها وذلك بالمطالبة بالمبالغ المذكورة أعلاه و من حيث الاختصاص المكاني أن عمليات الائتمان الإيجاري هي عملية موجهة لتمويل المشاريع التجارية و ليس للاستهلاك و بالتالي فإن قواعد الاختصاص الواردة في قانون حماية المستهلك لا تنطبق على العقود الموجهة للتمويل الإيجاري التي تعتبر بطبيعتها عقود تجارية و طرفيها تاجرين الغرض منها هو عمل تجاري محض تنطبق عليه القواعد العامة للاختصاص و شروط العقد، ملتزمة بقبول الطلب شكلا و موضوعا الحكم على المدعى عليها بأدائهما تضامنا مبلغ 610.867,60 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهما الصائر و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في حق الكفيل .

و عززت المقال بنسخة طبق الأصل من عقدي الائتمان الإيجاري ، أصل كشف الحساب ، أصل رسائل الإنذار و مرجوع البريد ، نسخة طبق الأصل من عقد الكفالة و صورة طبق الأصل من الامرين بالاسترجاع.

وبناء على الأمر التمهيدي عدد 2265 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 23/11/2021 القاضي بإجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير السيد

عبد اللطيف (ع).

و بناء على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير المذكور أعلاه.

و بناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة بجلسة 15/02/2022 جاء فيها أن السيد الخبير وقف على دائنية المدعية للمستأنف عليها حينما حدد القيمة الاجمالية في 190.875,40 درهم لكن الخبرة المنجزة تفتقر إلى الدقة واحترام الضوابط التقنية والمحاسبية الصحيحة بالرغم من إمداد المدعية للخبير بكافة الوثائق التي طلبها منها قصد إعداد الخبرة وفق المقتضيات القانونية والمحاسبية العلمية وكفي الاطلاع على الوثائق المحاسبية للعارضة ليتأكد للمحكمة الموقرة خلاف ما جاء في مستنتجات الخبير وبداية فان الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار جميع واجبات الكراء المتعلقة بالعقد و اكتفى بحصرها بتاريخ الاسترجاع وأنه استنزل جزءا مهما من المديونية دون مسوغ قانوني يتمثل في الأقساط الغير حالة و القيمة الأبرائية التي تبقى المدعية محقة في استخلاصها وتجدر الإشارة إلى كون الأمر يتعلق بعقد ائتمان إيجاري باعتباره من العقود الملزمة التي تمكن مؤسسات الائتمان المكتري من الحصول على العقارات او المنقولات الممارسة نشاطها في مقابل التزام مؤسسات الائتمان بتمويلها وشراؤها بناء على طلب المكتري مقابل أقساط تؤدي شهريا مع منح إمكانية تملك العقار أو المنقول عن طريق أداء ما يسمى indemnité résiduelle أي المبلغ المتبقي وأن بنود عقد الائتمان تمنح المؤسسة الائتمان الأحقية بصفتها مكزية باستيفاء نفس التعويضات الواردة بالبند خيار فسخ بالنسبة للمكتري وأنه أمام اغفال الخبير البنود التعاقدية المصاريف الفوائد يكون قد خرقت المقتضيات المضمنة بقانون الالتزامات والعقود ، ملتزمة إرجاع المهمة للخبير من أجل إبداء رأيه بشأن المعطيات التي أغفلها الخبير و اعادة احتساب مبلغ الدين على أساسها مع حفظ حق المدعية في الإدلاء بمستنتجاتها بعد إنجاز الخبرة.

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

أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة إن الاستئناف الحالي له ما يبرره باعتبار ان الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به حينما اعتبر أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين قد تم منحه بمقتضى الأمر بالاسترجاع وان المستأنفة لا تستحق إلا الأقساط الحالة إلى غاية تاريخ الفسخ لكون الكراء يؤدي مقابل الانتفاع في حين أن باقي المبالغ المتعلقة بباقي الأقساط إلى غاية نهاية العقد لا يمكن المطالبة بها إلا على شكل تعويض وإنه بخصوص عقد الائتمان عدد 0435800 فإن المدعى عليها مدينة للمستأنفة بمبلغ 49800,00 درهم الذي يعادل الأقساط الحالة غير المؤداة إلى غاية تاريخ الفسخ في 24/9/2020 أما بخصوص عقد الائتمان عدد 0435760 فإن المدعى عليها مدينة للمدعية بمبلغ 200119,01 درهم الذي يعادل الأقساط الحالة الغير مؤداة إلى غاية تاريخ الفسخ في 24/9/2020 و إنه تبعا لما ذكر أعلاه، فإن المبلغ الواجب أدائه بعد فسخ العقدين يوصى في شكل تعويض ناتج عن عدم تنفيذ العقد يساوي مبلغ الكراء المتبقية إلى غاية نهاية فترة الكراء الجارية والتي وجب فيها مبلغ 45650,00 درهم بخصوص العقد عدد 0435800 ومبلغ 184.725,25 درهم بخصوص العقد عدد 0435760 لكن إن التعليل المستساغ لا يستند على أي أساس إذ أن المحكمة مصدره الحكم حينما بنتت في الملف الحالي اعتبرته مؤسسا على عقد قرض والحال أن الأمر يتعلق بعقد ائتمان إيجاري باعتباره من العقود الملزمة التي تمكن مؤسسات الائتمان المكتري من الحصول على العقارات أو المنقولات الممارسة نشاطها في مقابل التزام مؤسسات الائتمان بتمويلها وشراؤها بناء على طلب المكتري مقابل أقساط تؤدي شهريا مع منح إمكانية تملك العقار او المنقول عن طريق أداء ما يسمى Indemnité résiduelle وإن الحكم الابتدائي حينما أورد في تعليقه أن القيمة الإبرائية لا تحتسب في الدين لأنها ليست إلزامية إلا في الحالة التي يكون فيها الزبون قد أدى جميع أقساط الائتمان، ويبيد رغبته في تملك الناقلة يكون قد خرقت البنود التعاقدية الملزمة لأطراف العقد والتي حددت مبلغ التعويض عن الضرر مقابل الأقساط المستحقة بعد فسخ عقد الائتمان ذلك أن الفقرة الثالثة من البند 8 من عقد الائتمان المعنونة بالفسخ منحت لمؤسسة الائتمان الأحقية باستيفاء مبلغ التعويض مقابل الأقساط التي تضحى مستحقة على الفور وإن محكمة البداية بغضها الطرف عن البنود التعاقدية تكون قد خرقت المقتضيات المضمنة ب ق.ل.ع على اعتبار أن العقود لا يمكن إلغاؤها او تعديلها أو تجزئتها إلا باتفاق الأطراف التي

أبرمتها أو في الحالات التي يقرها القانون عملا بمقتضيات الفصل 230. من ق.ل.ع. بذلك يكون الخبير قد جانب الصواب حينما لم يأخذ بعين الاعتبار كامل الأقساط وحصر الأقساط بتاريخ الفسخ والحال أنه كان يتوجب عليه احتساب الأقساط الغير مؤداة وكذا المبلغ المتبقين جهة ثانية :بخصوص إغفال الحكم المستأنف احتساب الفوائد المطالبوا بالمصاريف: فإنه يرجع المحكمة إلى المقال الافتتاحي، سيتضح أن المستأنفة أسست طلبها على عقدي قرص كشف حساب عقدي كفالة وأنها التمسست الحكم بأداء المستأنف عليهما المبلغ الأصلي بالإضافة إلى الفوائد والمصاريف ابتداء من تاريخ التوقف عن الأداء إلا أن محكمة البداية أغفلت ملتزمات العارضة و لم تعلق حكمها بشأنها والحال أن المستأنفة التمسست الحكم لفائدتها بالفوائد القانونية ، وغني عن البيان أن المستأنفة محقة في المطالبة بالفوائد باعتبارها فوائد مترتبة عن التأخر في الأداء ومنظمة بنص قانوني هو الفصل 875 من ق.ل.ع وأمام هذه المعطيات فإنه يتعين تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالحكم وفق ملتزمات المستأنفة الختامية.

لذلك تلتمس تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به ابتدائيا وقدره 280.294,26 درهم الى مبلغ 610867,60 درهم وتحميل المستأنف عليهما الصائر.

وادلت بنسخة حكم .

وبناء على ارج الملف أخيرا بجلسة 11/4/2023 حضرها نائب المستأنفة ورجع مرجوع البريد بملاحظة غير مطلوب وسبق ان رجع جواب القيم عن المستأنف عليه الثان بملاحظة لم يعد يقطن بالعنوان اكد الحاضر ما سبق وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2/5/2023 مددت لجلسة 9/5/2023.

محكمة الاستئناف

حيث استندت المستأنفة في استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث تمسكت المستأنفة بكون الخبير الذي انجز الخبرة خلال المرحلة الابتدائية لم يأخذ بعين الاعتبار كامل الأقساط وحصر الأقساط بتاريخ الفسخ وانه كان عليه احتساب الأقساط غير المؤداة وكذا المبلغ المتبقي.

وحيث وانه وعلى خلاف الدفع المثار، وانه لئن كان فعلا ان الخبير لم يحتسب مبلغ الأقساط المتبقية الى غاية نهاية العقد واكتفى باحتساب الأقساط الى غاية تاريخ فسخ العقدين ، فان الحكم المطعون فيه عمد الى اعتبار ان المبلغ الواجب أدائه بعد الفسخ يصفى في شكل تعويض ناتج عن عدم تنفيذ العقد يساوي المبالغ الكرائية المتبقية الى غاية نهاية العقد ومنحت على ذلك الأساس مبلغ 45650,00 درهم عن العقد عدد 0435800 ومبلغ 184725 درهم بخصوص العقد عدد 0435760 واحتسب المبلغين ضمن المبلغ المحكوم به وبالتالي فان الدفع المتمسك به يبقى بدون أساس وينبغي رده.

وحيث ان المحكمة وبمراجعتها للملتزمات النهائية للمستأنفة المسطرة بمقالها الافتتاحي تبين لها بانها لم تطلب الحكم لها بالفوائد القانونية ، وبالتالي فالنعي الذي نعتته على الحكم المستأنف باغفال البث في الفوائد القانونية يبقى غير جدي وعرضة للرد.

وحيث يتعين لأجله التصريح برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعته.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا وغيايبا في حق المستأنف عليها الأولى وغيايبا بقيم في حق المستأنف عليه الثاني.

في الشكل:

في الموضوع برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه