

**Lettre de change : La remise
d'une lettre de change à titre de
garantie locative emporte un
engagement cambiaire
autonome, distinct des
conditions d'exécution du bail
(CA. com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67736	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5157
Date de décision 20211028	N° de dossier 2021/8203/3587	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Effets de commerce, Commercial		Mots clés Refus de paiement, Obligation autonome, Lettre de change, Inopposabilité des exceptions, Garantie locative, Engagement cambiaire, Effet de commerce, Défaut de provision, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur l'autonomie de l'engagement cambiaire né d'une lettre de change remise à titre de dépôt de garantie dans le cadre d'un bail commercial. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement de la somme stipulée dans l'effet. En appel, le preneur soutenait que l'exigibilité de cette garantie était subordonnée à la fin du bail et à la constatation d'impayés ou de dégradations, conditions non réunies la relation locative se poursuivant sans incident. La cour écarte ce moyen en retenant que la souscription d'une lettre de change emporte un engagement cambiaire autonome, au sens de l'article 159 du Code de commerce. Dès lors, le souscripteur est tenu d'en honorer le paiement à l'échéance, indépendamment des conditions relatives au contrat de bail sous-jacent. La cour relève en outre que l'avenant au bail ne subordonnait nullement l'exigibilité de la garantie à la résiliation du contrat ou à l'existence d'un préjudice. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ب. ه. س.) بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 16/06/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 3302 بتاريخ 30/03/2021 في الملف عدد 338/8203/2021 ، القاضي في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والمقابل وفي الموضوع بالحكم بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 100.000,00 درهم مع النفاذ المعجل في حدود المبلغ المحكوم به والفوائد القانونية من تاريخ استحقاق الكمبيالة وتحميله الصائر ورفض الطلب المقابل مع تحميل رافعه الصائر .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 02/06/2021 وبادرت إلى إستئنافه بتاريخ 16/06/2021 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه محمد (ن.) تقدم بواسطة محاميه بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/01/2021 عرض من خلاله أنه بمقتضى عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 27/1/2017 أكرى المدعي للمدعى عليها جميع الفيلا المشتملة على طابق تحت ارضي وطابق ارضي وطابق أول كائنة بتجزئة [العنوان] الجديدة والتي تستغلها كمؤسسة التعليم الخصوصي بمشاهرة قدرها 14.000.00 درهم بالإضافة الى واجب النظافة وأنه وبمقتضى ملحق لعقد الكراء مؤرخ بتاريخ 27/01/2017 التزمت المدعى عليها بان تسلم للعارضة مبلغ 100.000.00 درهم كضمانة تؤدي خلال شهر أكتوبر 2017 عبارة عن كمبيالة وأن المدعى عليها سلمت المدعي كمبيالة مسحوبة على مصرف (م.) تحمل مبلغ 100.000.00 درهم كما هو متفق عليه عند إبرام ملحق عقد الكراء؛ وأن المدعي عند تقديمه للكمبيالة من اجل الاستخلاص أرجعت بدون أداء لانعدام المؤونة وأن المدعي بدل مع المدعى عليها كافة المساعي الحبية من اجل حثها على تنفيذ التزامها إلا أنها رفضت وأن المدعي لم يبق أمامه من سبيل سوى اللجوء الى المحكمة قصد المطالبة بالحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته مبلغ 100.000.00 درهم، ملتتمسا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 100.000.00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الاستحقاق وهو 31/10/2017 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل لثبوت الدين وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على إدلاء نائب المدعي بملتمس الإدلاء بوثائق بجلسة 02/02/2021 ادلى رفقتها نسخة طبق الأصل من عقد الكراء ونسخة طبق الأصل من ملحق عقد الكراء وأصل الكمبيالة مع شواهد عدم الأداء ، ملتتمسا ضم هذه الوثائق الى الملف والحكم وفق الطلب.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بجلسة 23/02/2021 جاء فيها في الجواب عن المقال الأصلي فإن حقيقة المدعى عليها تشغل بالكراء من المدعي جميع فيلا بمشتملاتها والكائنة بتجزئة [العنوان] الجديدة بعقد مؤرخ في 27/1/2017 مقابل مبلغ كراء شهري قدره 14000 درهم لكن إلحاق العقد المذكور بعقد آخر يتضمن معاملة بعيدة عن العقد وتم تسميتها ملحق عقد كراء هو الأمر الذي يجب التصدي له من خلال ما سيتضمنه المقال المضاد على اعتبار وأن الأمر لا يتعلق بعقد كراء بل الأمر يتعلق بإدعان مورس في حق المدعى عليها مما يتعين معه التصريح برد الطلب الأصلي وفي المقال المضاد فإن المدعى عليها أبرمت عقد كراء مع المدعى عليه فرعيا بخصوص الفيلا الكائنة بتجزئة [العنوان] الجديدة بمبلغ كراء شهري قدره 14000 درهم لجميع مرافق ومكونات الفيلا بتاريخ 27/1/2017 وبنفس التاريخ 27/1/2017 حرر ملحق عقد و تحت نفس الرقم 2354 ونفس مصلحة التثبت من صحة التوقيعات وهذا يدعوا إلى القول بأنه ملحق غير سليم ويدخل في باب الإدعان بعد تحرير عقد عادي لاستغلال فيلا إمكان لتلقي الدروس

والتحكم؛ وأن تسمية الكمبيالة المدلى بصورة منها (والتي لا تحمل أي مبلغ حسب الصورة المأخوذة عنها) تستدعي تقديم مقال مضاد بالملف موضوعها دعوى الإبطال خاصة و أنها تتضمن مبلغ 100.000.00 درهم كضمانة للكراء (تسبيق) ومعلوم أن الضمانة تؤدي عند التعاقد ولا يمكن أن تتجاوز مبلغ كراء شهرين وقد حدد مبلغ الضمانة من قبل القانون ولم يترك في ذلك الحرية للأطراف للمكري بالخصوص لاستغلال الوضع كما فعل المدعى عليه فرعيا والذي حدد مبلغا فاحشا للضمانة حدد في 100.000 درهم وهي ضمانة حددت بالعقد الملحق والذي هو عقد غير قانوني وأن المادة 20 من قانون 12-67 المتعلق بكراء المحلات المعدة للسكني والاستعمال المهني حددت وحصرت مبلغ الضمانة في واجب شهرين من الوجيبة الكراء وقد جاء ذلك في الفقرة الثانية منه كما يلي " لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه الضمانة على واجب شهرين من الوجيبة الكرائية " وإذا كان ملحق العقد يشير إلى مبلغ 100.000 درهم كضمانة إختص بها المكري الكراء فيلا سلمت إليه بكمبيالة فان هذا الملحق باطل لمخالفته للقانون خاصة المادة 20 من قانون 12-67 المذكورة أعلاه على اعتبار أن كل شرط مخالف للقانون يعتبر كأن لم يكن ، ملتزمة في المقال الأصلي التصريح برفض الطلب إن حاز القبول شكلا؛ وفي المقال المضاد قبول الطلب شكلا وموضوعا التصريح ببطلان ملحق عقد كراء المحرر بين الطرفين والمصادق عليه بتاريخ 27/1/2017 تحت عدد 2354 مصلحة تصحيح الإمضاءات والمتعلق بضمانة الكراء محدد في 100.000.00 درهم لمخالفته للقانون 12-67 المادة 20 منه والتصريح بإرجاع الكمبيالة المسلمة للمدعى عليه فرعيا والحاملة لمبلغ الضمانة غير القانونية عدد 0175873776 المسحوبة عن مصرف (م.) إلى المدعى عليها لأن ما بني على باطل فهو باطل مع اشفاق الحكم بغرامة مالية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير في إرجاع الكمبيالة المذكورة إلى المدعى عليها و شمول الحكم بالنفاذ لمعجل وتحميل المدعى عليه فرعيا الصائر تحديد مدة الإكراه البدني في حقه مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا .

وبناء على إدلاء نائب المدعي بملزمة تعقيبية بجلسة 09/03/2021 جاء فيها أن المدعى عليها أثارت إلى أن ملحق عقد الكراء الموقع بينها وبين العارضة يدخل في باب الادعان بعد تحرير عقد الكراء، وأن مبلغ الضمانة لا يمكن أن يتجاوز مبلغ كراء شهرين كما هو وارد في المادة 20 من القانون 12-67 المتعلق بكراء المحلات المعدة للاستعمال السكني والاستعمال المهني وهو ما يجعل ملحق العقد باطل لمخالفته للقانون وأنه وخلافا لما تمسكت به المدعى عليها أصليا، فان الأمر في نازلة الحال لا يتعلق بكراء سكني أو مهني حتى تنطبق عليه مقتضيات القانون رقم 12-67 وأن العقد الرابط بين المعارض والمدعى عليها هو عقد كراء محل تجاري خاضع لمقتضيات القانون رقم 16.49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وأن المدعى عليها تستغل المحل المكري لها من طرف المدعي كمؤسسة للتعليم الخصوصي وأن مقتضيات المادة الأولى من القانون رقم 16.49 تنص في فقرتها الثانية على انه تسرى مقتضيات هذا القانون ايضا على عقود كراء المحلات الآتي ذكرها العقارات او المحلات التي تمارس فيه مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها وأن العلاقة الرابطة بين المدعي والمدعى عليها خاضعة لمقتضيات القانون رقم 16.49 وليس القانون رقم 12.67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري المحلات المعدة للسكني او للاستعمال المهني وأن القانون رقم 16.49 لم يحدد سقفا معنيا لمبلغ الضمانة المدفوع من طرف المكثري وأن المدعى عليها أبرمت مع المدعي ملحقا لعقد الكراء مؤرخ في 27/1/2017 التزمت بمقتضاه بأداء مبلغ 100000.00 درهم كضمانة للعارضة بواسطة كمبيالة تؤدي خلال شهر أكتوبر 2017 وحيث أن هذا الأمر يتوافق مع ما هو منصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون رقم 16.49 التي تنص على انه يعفي المكثري من شرط المدة اذا كان قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء ويجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء وفي عقد منفصل وهو ما قام به المدعي وأن المدعى عليها لم تنفذ التزاماتها التعاقدية تجاه المدعي بعدما أرجعت له الكمبيالة بدون أداء لانعدام المؤونة وأن الطلب المضاد المقدم من طرف المدعى عليها يكون بالتالي على غير أساس، ملتتمسا في الطلب الأصلي الحكم وفق الطلب وفي الطلب المضاد برده لعدم ارتكازه على أساس وإبقاء الصائر على عاتق رافعته.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بملزمة رد على تعقيب بجلسة 23/03/2021 جاء فيها أن تكييف المدعي لنازلة الحال وإخضاعها لمقتضيات القانون رقم 16.49 المتعلق بكراء العقارات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي لا ينسجم مع مقتضيات المادة الأولى من القانون المذكور لكون هذه الأخيرة تقصد المحلات التي كانت أصلا مخصصة لممارسة عمل تجاري ولم يكن المكري يمارس به أي عملا تجاري قبل كرائها للمدعى عليها ليلبغ الضمان القيمة المحددة في ملحق عقد الكراء لكون المدعى عليها لحظة إنشاء عقد الكراء مع المدعي لم تكن الفيلا محل العقد محلا تجاريا بل سكنا عاديا والمدعى عليها هي من خصصتها مؤسسة للتعليم

الخصوصي بعد العقد ولم يكن كذلك قبله وبذلك تكون مقتضيات القانون 12-67 هي الواجبة التطبيق وخاصة المادة 20 منه التي حصرت مبلغ الضمانة في واجب شهرين من وجيبة الكراء وليس القانون 16.49 المستدل به من قبل المدعي وفي إطار المادة الثانية منه التي تتحدث عن العقارات التي بها طابع تجاري بطبيعتها ، ملتزمة الرد على المقال الأصلي رفض الطلب وفي المقال المضاد الحكم وفق ملتزمات المقال المضاد ورد باقي دفوع المدعى عليه فرعيا .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/03/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعن الحكم مجانيته للصواب فيما قضى به ، لأن الطرفين عند إبرامهما ملحق عقد الكراء وتضمينه لمبلغ الضمان في 100.000,00 درهم ، حددا له أجلا وهو 31/01/2017 ، أي تاريخ انتهاء عقد الكراء، وأنه عند عدم تجديد الكراء سيتم خصم مبلغ الضمان من مدة الكراء التي لم يتم أدائها داخل الأجل المحدد في عقد الكراء ، كما سيتم خصم مبلغ الضرر اللاحقة بالعين المكراة ، وهو المقصود بالضمان ، وان العلاقة الكرائية لا تزال مستمرة وتؤدي المستأنفة واجبات الكراء بصفة منتظمة ومستمرة وبدون مطل، كما ان عقد الكراء تم تجديده ضمنا وان مبلغ الضمان المضمن بالكمبيالة المسلم للمستأنف عليه أصبح منعدم ، مما يجعل المستأنفة غير مدينة للمستأنف عليه بأي مبلغ مالي أو واجب شهري للكراء ، وان الأساس الذي اشترطه القانون هو عدم أداء واجبات الكراء عند تعسر المكثري أو إلحاق ضرر بالعين المكراة ، مما يجعل سبب الدين غير قائم للمطالبة بأداء قيمة الكمبيالة، وان المستأنف عليه غير دائن بأي شيء ولا وجود لأي مديونية . والتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب ووفق ما جاء في المقال المقابل وتحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ .

وبتاريخ 30/09/2021 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية عرض فيها ان المستأنفة سلمته كمبيالة والتي أرجعت عدة مرات بدون أداء لإنعدام الرصيد ، وان المستأنفة لم تحترم التزاماتها تجاه العارض ولم تؤد ما التزمت به وان تسليمها كمبيالة موقعة من قبلها يجعلها ملتزمة التزاما صرفيا ومادام ان المستأنفة لم تثبت براءة ذمتها ، فإنه يلتزم الحكم برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 14/10/2021 تقدم خلالها دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرض فيها ان مبلغ الضمان يكون عند انتهاء عقد الكراء وأنه مادام ان عقد الكراء الأول انتهت مدته وتم تحرير عقد كراء ثاني فإن ملحق عقد الكراء الأول أصبح معدوما ، لأن الفرع يتبع الأصل ، وان الكمبيالة موضوع الضمان أصبحت معدومة أيضا وان المستأنف عليه غير مدين لها ، فضلا عن أن العقد لم يحدد نوع الضمان ولم يدل المستأنف بما يفيد الضرر الذي لحقه بالضمان ، والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب ، وبعد ان اعتبرت المحكمة القضية جاهزة ، تقرر حجزها للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 28/10/2021 .

محكمة الإستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم مجانيته للصواب، لأن مبلغ الضمان حدد له أجل وهو 31/10/2017 تاريخ انتهاء عقد الكراء وأنه عند عدم التجديد يتم خصم المبلغ من مدة الكراء ومن الأضرار اللاحقة بالعين المكراة، وبما ان العلاقة الكرائية لا تزال مستمرة فإن المطالبة بمبلغ الضمان أصبح منعدم .

لكن ، حيث انه بالرجوع إلى ملحق عقد الكراء المبرم بين الطرفين ، يلفى بأنه يشير إلى تسليم المستأنف عليه للمستأنفة فيلا من أجل الكراء لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد وان الكراء تم مقابل ضمانه 100.000,00 درهم والتي هي عبارة عن كمبيالة تُسلم للمستأنف عليه وتُؤدى في شهر اكتوبر 2017 ، ومادام أن الطاعنة نفذت بنود العقد في شقه المتعلق بتمكين المستأنف عليه من كمبيالة ، فإنها أضحت ملزمة صرفيا بأداء قيمتها مادام ان الكمبيالة استنادا للمادة 159 من مدونة التجارة تولد التزاما صرفيا في مواجهة كل موقع عليها بأداء مبالغها عند المطالبة بها من طرف المستفيد منها ، وبذلك تبقى ملزمة بضمان تمكين المستأنف عليه من مبلغها في إطار الدعوى الصرفية التي تقدم بها، وبما ان ملحق العقد لم ينص على أن مبلغ الضمان قدم من أجل خصمه من مبلغ الكراء أو كضمان عن

الأضرار اللاحقة بالمحل، فإن الدفع المتمسك بها من قبل المستأنف بخصوص ذلك تبقى عديمة الأساس ، سيما وأن العلاقة الكرائية لا تزال مستمرة بين الطرفين ولم يتم وضع حد لها ، مما تبقى معه جميع الدفع المثارة من قبل المستأنف عديمة الأساس ويتعين ردها ورد الإستئناف المثار بشأنها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

– في الشكل : قبول الإستئناف .

– في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف ، مع إبقاء الصائر على رافعه .