

**Un prêt bancaire destiné à  
financer des travaux de  
construction constitue un prêt  
immobilier justifiant  
l'application du taux d'intérêt de  
retard prévu par la loi 31-08 (CA.  
com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71736	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1416
<b>Date de décision</b> 20190401	<b>N° de dossier</b> None	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Opérations de crédit, Banque et établissements de crédit		<b>Mots clés</b> Révision du montant de la créance, Preuve en matière bancaire, Prêt immobilier, Prêt bancaire, Opérations de crédit, Loi 31-08 sur la protection du consommateur, Intérêts de retard, Financement de travaux, Expertise judiciaire comptable, Contestation de créance	
<b>Base légale</b> Article(s) : 503 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 113 - 133 - Dahir n° 1-11-03 du 14 rabii I 1432 (18 février 2011) portant promulgation de la loi n° 31-08 édictant des mesures de protection du consommateur		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un emprunteur au paiement d'une créance bancaire, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante des relevés de compte et la qualification d'un prêt destiné à des travaux. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande de l'établissement bancaire en se fondant sur les pièces produites. L'appelante contestait le montant de la créance, arguant de l'incohérence des relevés de compte et de l'inapplicabilité des dispositions de l'article 503 du code de commerce à un contrat de prêt, tout en remettant en cause la qualification de prêt immobilier et le taux d'intérêt appliqué. Afin de trancher la contestation sur le montant, la cour a ordonné une expertise judiciaire comptable. Elle retient que le rapport d'expertise, non contesté par les parties et répondant aux exigences formelles, doit être homologué pour fixer le montant définitif de la dette. La cour qualifie ensuite le prêt, destiné à l'achèvement de travaux sur un immeuble, de prêt immobilier au sens de la loi 31-08. Dès lors, elle juge que les intérêts de retard doivent être calculés au taux de deux pour cent sur le seul capital restant dû, conformément à l'article 133 de ladite loi. En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme partiellement le jugement entrepris en réduisant le montant de la condamnation principale et en précisant l'assiette des intérêts de retard.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة صهير (ب.) بواسطة دفاعها بتاريخ 22/06/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/4/2018 تحت عدد 4070 ملف عدد 6484/8210/2017 و القاضي في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعية مبلغ 535.357,62 درهم مع فوائد التأخير بنسبة 02% من تاريخ الطلب لغاية التنفيذ والصائر والإكراه البدني في الأدنى ورفض باقي الطلبات.

في الشكل

سبق البت فيه بموجب القرار التمهيدي رقم 672 الصادر بتاريخ 10-08-2018

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الشركة (م. أ.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه المدعية بواسطة نائبيها أنها دائنة للمدعى عليها بمبلغ إجمالي قدره 535.357,62 درهما حسب كشف الحساب و ان جميع المحاولات الحبية باءت بالفشل بما في ذلك انذراها لأجل ذلك تلتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها للعارضة مبلغ 535.357,62 درهم بالإضافة الى الفوائد البنكية و الضريبة على القيمة المضافة من تاريخ حصر الحساب الى يوم الأداء التام و الفوائد القانونية من تاريخ الطلب الى يوم الأداء التام و تعويض عن التماطل قدره 5.000,00 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر و تحديد الاكراه في الأقصى و ارفقت المقال بكشف حساب و نسخة طبق الأصل من عقد القرض مضمون برهن و رسالة إنذار

و بجلسة 04/10/2017 تقدم نائب المدعى عليه بجواب دفع من خلاله بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب ذلك ان عقد القرض الرابط بين الطرفين تنظم احكامه القانون رقم 31/08 كما ان المدعى عليها لا تمارس أي نشاط تجاري بصفة اعتيادية أو احترافية و بالتالي فالنزاع يخرج عن مقتضيات المادة 5 من قانون إحداث المحاكم التجارية و من حيث الموضوع التمس اجراء خبرة من اجل حصر المديونية

وفق مقتضيات المادة 503 من مدونة التجارة و ان الدين المطالب غير ثابت وان حجية الكشف المحتج به منعدمة لافتقاره لتفصيل العمليات السلبية و الإيجابية و التمس التصريح بعد اختصاص هذه المحكمة للبت في الطلب و أساسا التصريح برفض كافة طلبات المدعية و احتياطيا اجراء خبرة و تحميل المدعية الصائر

و بناء على مستنتجات النيابة العامة

و بناء على الحكم التمهيدي عدد 1270 بتاريخ 18/10/2018 القاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في طلب

و بناء على القرار الاستئنافي عدد 3069 بتاريخ 22/05/2017 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و القاضي بإلغاء

الحكم المستأنف و الحكم من جديد باختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا للبحث في النزاع مع ارجاع الملف اليها بدون صائر

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته السيدة صهير (ب.) و جاء في أسباب استئنافها، السبب الأول المؤسس على خرق القانون، اولا خرق مقتضيات المادة 503 من مدونة التجارة، انه بالرجوع الى الحيثية التي استند عليها الحكم الابتدائي في استبعاده مقتضيات المادة 503 من التطبيق انه اعتبر المبالغ المطالب بها هي ناتجة عن أقساط لعقد قرض ولا يتعلق الأمر بحصر حساب، وان هذه الحيثية مردود عليها ولا تستند على اساس قانوني ذلك لئن كانت المؤسسة البنكية محقة في الفوائد عن كل تخلف من الزبون عن اداء اقساط الدين، الا انه يجب عليها بالمقابل واعمالا حتى لمبادئ العدالة ان تراعي في حصره اجلا معقولا يسمح لها بالتأكد من عدم قدرة الزبون على الوفاء بالتزاماته وذلك بغية ترتيب آثار قانونية عليه وهو ما سار عليه المشرع طبقا للمادة 503 من مدونة التجارة كما تم تعديلها بموجب القانون رقم 134/12 بحيث الزم المؤسسات البنكية بوضع حد للحساب المدين متى ثبت توقف الزبون عن تشغيله مدة سنة من تاريخ آخر عملية دائنة مقيدة، اما من حيث الحيثية التي تقول ان الكشوف الحسابية المدلى بها من طرف المستأنفة ليس بها ما يفيد اداء الأقساط فهي الأخرى مردود عليها بالحجة والدليل ذلك انه يكفي للمحكمة الرجوع الى الكشوف الحسابية المؤرخة من 01/01/2013 الى 29/03/2013 لتتأكد من صحة ما تمسكت به المستأنفة مع العلم ان الكشوف الحسابية المدلى بها في الملف هي من صنع المستأنف عليها وبالتالي فهي لم تضمنها كافة الأداءات التي كانت بين الفينة والأخرى تؤديها المستأنفة.

ثانيا: حول عدم ثبوت الدين المطالب به وانعدام حجية كشف الحساب المحتج به.

ان المستأنفة فوجئت بالمطالب التعسفية للمستأنف عليها، واستند البنك على مقاله على كشف حساب وعقد قرض مضمون برهن ، وان كشف الحساب جاء مفتقرا الى تفصيل العمليات السلبية والإيجابية التي ترتب عنها مبلغ المديونية، وانه يتعين قانونا ان تكون الكشوفات الحسابية المحتج بها مفصلة، كما نص على ذلك الاجتهاد القضائي، إلا أنه بالرجوع الى كشوفات الحساب المحتج بها فانها لا تبرز كل هاته التفاصيل فضلا عن ذلك فان المستأنف عليها لم تقم بحصر المديونية ولم تأخذ بعين الإعتبار اداءات المستأنفة وطالبت بقيمة الدين دون حصره، ومن جهة ثانية انه يرجوع المحكمة الى الوثائق والمتمثلة في الكشوفات الحسابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها فإنها تحمل أرقام حسابات مختلفة لا علاقة لها برقم حساب المستأنفة وهذا ما تم ذكره امام المحكمة الابتدائية التي لم تجب سلبا او ايجابا على هذا الدفع رغم ما له من تأثير على قضائها ، وسبق للمستأنفة ان اثار امام المحكمة الابتدائية تلك الدفع موضحة اياها وفق الشكل التالي:

- كشف حساب الحامل لمبلغ 2179.87 درهم عن حساب رقم [رقم الحساب].

- كشف حساب الحامل لمبلغ 104466,74 درهم عن حساب رقم [رقم الحساب].

- كشف حساب اخر حامل لمبلغ 428831,01 درهم عن نفس الحساب اعلاه، في حين ان حساب المستأنفة والتي تتعامل به مع المستأنف عليها هو المبين في الحساب التالي [رقم الحساب].

ان الوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليها متناقضة وان القاعدة الفقهية من تناقضت حججه بطلت دعواه، وانه مادام ان الكشوفات الحسابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها لا تحمل رقم حساب المستأنفة وأن المستأنف عليها لم تبين صحة ما تدعيه مما يكون معه طلبها غير ذي أساس، تلتمس اجراء خبرة حسابية تعهد لذوي الإختصاص مع حفظ حقها في الإدلاء بمستنتاجاتها.

خرق مقتضيات الفصل 104 المستند عليه من طرف المحكمة في الحكم بفوائد التأخير.

ان الحكم المطعون فيه حكم على المستأنفة بفوائد تأخير في حدود 2% استنادا الى الفصل 104 معتبرا ان الأمر يتعلق بقرض عقاري، والحال انه بالرجوع الى عقد الرهن في مادته العاشرة نجده اشار الى موضوع الدين وهو أشغال اصلاح، وعليه فان المحكمة مصدرة

الحكم المطعون فيه تكون قد كُفيت تكييفًا خاطئًا عقد الدين وجعلت منه عقداً يتعلق بقرض عقاري، وأنه استناداً على ذلك فإن مقتضيات الفصل 104 لا تجد لها سنداً في نازلة الحال مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بهذا الخصوص ورفض الطلب بشأنه.

السبب الثاني سوء التعليل المنزل منزلة انعدامه.

– عدم ارتكاز الحكم المطعون فيه على أساس قانوني سليم.

– عدم الجواب عن دفع المستأنفة المثارة بصفة نظامية.

– خرق حقوق الدفاع.

إن الحكم الابتدائي المطعون فيه بالإستئناف قد جانب الصواب فيما قضى به على اعتبار أن التعليل الذي تبنته محكمة الدرجة الأولى جاء ناقصاً ولا يبني على أساس قانوني سليم وهذا ما ستعمد المستأنفة على تبيانها للمجلس من خلال ما يلي، وأن هذا التعليل لا يستقيم قبوله في مواجهة الدفع التي لا تستند على أي أساس قانونية وواقعية سليمة، وأن كل حكم يجب أن يكون معللاً تعليلاً كافياً وسليماً، وأن يتضمن الرد عن أوجه الدفاع المثارة أمام المحكمة، وأنه من القواعد الأساسية في تسبيب الأحكام أن تستخلص محكمة الموضوع وهي خاضعة في ذلك لرقابة المجلس الأعلى من سرد وقائع الدعوى الصحيح منها وتحقق من وجوده تحققاً يلائم في الوقت نفسه بين المقبول عقلاً ومنطقاً وبين المستساغ فقهاً وقضاءً دون مسخ تلك الوقائع أو تحريفها وأن تناقش المذكرات والأدلة التي يقدمها الأطراف والا كان حكمها ناقص التعليل الموازي لإنعدامه، وأن الحكم المطعون فيه بالإستئناف حينما لم يناقش بشكل كافٍ ما أثارته المستأنفة من دفع جوهرية يكون تعليله ناقصاً إلى درجة الإنعدام خرقاً لمقتضيات الفصل 50 من ق.م.م ما يعرضه للإلغاء والإبطال، لذلك فإنه يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف لخرقه صراحة مقتضيات الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية لكونه جاء ناقص التعليل الموازي لإنعدامه وهذا ما ستعمد المستأنفة على توضيحه بشكل دقيق للمجلس، وأن محكمة الدرجة الأولى لم تعلل حكمها تعليلاً سليماً ولم تجب عن دفع المستأنفة المقدمة بصفة نظامية، ملتزمة أساساً بالتصريح بإلغاء الحكم المستأنف عدد 4070 الصادر بتاريخ 25/4/2018 في الملف عدد 6484/8210/2017 فيما قضى به جزئياً مع الحكم بعد التصدي، والحكم وفق ملتزمات المستأنفة السابقة المسطرة في المرحلة الابتدائية وكذا المثارة أمام هذه المحكمة مع القول بإلغاء فوائد التأخير المحكوم بها ورفضها مع الأمر بإجراء خبرة قصد تحديد صحة الدين ومبلغه الحقيقي تعهد لذوي الإختصاص مع حفظ حق المستأنفة في التعقيب وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وجعل الصائر على المستأنف عليه، وأرفقت المقال بنسخة تبليغية من الحكم المطعون فيه وأصل طي التبليغ.

و حيث تقدمت المستأنف عليها بمذكرة جوابية بجلسة 17-09-2018 ورد فيها لا مجال للتمسك بالمادة 503 من مدونة التجارة لأن الأمر يتعلق بقرض ليس حساب بالإطلاع و أن الكشوف الحسابية تعتبر حجة يوثق بمضمونها ملتزمة تأييد الحكم المستأنف .

و حيث أمرت المحكمة بموجب القرار التمهيدي رقم 672 بتاريخ 08-10-2018 بإجراء خبرة حسابية عهد بها إلى الخبير مصطفى (م.) الذي أودع تقريره بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 07-02-2019 خلص من خلاله إلى تحديد المديونية 498.334,52 درهم

و حيث عقبست المستأنفة على الخبرة بجلسة 11-03-2019 ملتزمة المصادقة على ما جاء بتقرير الخبرة مع الخذ بعين الإعتبار جميع الملاحظات المشار إليها في جميع محركاتها .

و حيث أدرجت القضية بجلسة 25-03-2019 حضر نائباً الطرفين و إلتمس نائب المستأنف عليها أجلاً . فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 01/04/2019.

محكمة الاستئناف

و حيث إنه و امام منازعة المستأنفة في المديونية بموجب الأسباب المشار إليها اعلاه و من اجل تحقيقها و الفصل فيها أمرت المحكمة بموجب قرارها التمهيدي رقم 672 بإجراء خبرة حسابية خلص من خلالها الخبير المعين السيد المصطفى (م.) إلى أن الحصر النظامي للدين أصلا و فائدة يكون بتاريخ 05-10-2014 في مبلغ 498.334,52 مفصل كآلاتي مبلغ 456.799,67 درهم عن الرأسمال المتبقي و مبلغ 39.902,72 درهم عن الأقساط غير المؤداة و مبلغ 1632,13 درهم عن الرصيد المدين للحساب الجاري و ان تلك الخبرة جاءت مستوفية للشروط للشكالية و لم تكن محل أي منازعة من الطرفين و يتعين إعتماها في تحديد المديونية .

وحيث إن المديونية مترتبة عن قرض من أجل إستكمال أشغال عقار – الطابق الأول و الثاني –

و الذي يعتبر قرضا عقاريا بموجب الفقرة ( ج ) من المادة 113 من قانون رقم 31.08 و انه بموجب المادة 133 من نفس القانون فإن الرأسمال المتبقي و المحدد من قبل الخبير في مبلغ 456.799,67 درهم يرتب فائدة تأخيرية بنسبة 2 في المائة إلى تاريخ التسديد الفعلي للدين . الأمر الذي يستتبع تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بخفض المبلغ المحكوم به إلى 498.334,52 درهم و جعل فائدة التأخير المحكوم به محددة في 2 في المائة من الرأسمال المتبقي و المقدر في مبلغ 456.799,67 درهم و الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل : سبق البت فيه بقبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع تعديله و ذلك بخفض المبلغ المحكوم به إلى 498.334,52 درهم و جعل فائدة التأخير المحكوم بها محددة في 2 في المائة من الرأسمال المتبقي و المقدر في مبلغ 456.799,67 درهم من تاريخ الطلب إلى غاية التسديد الفعلي للدين و الصائر بالنسبة .