

**Crédit-bail immobilier :
compétence du juge des référés
pour constater la résiliation du
contrat pour non-paiement des
échéances et ordonner la
restitution du bien (Cass. com.
2011)**

Identification			
Ref 52398	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1215
Date de décision 20111013	N° de dossier 2010/2/3/453	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Restitution du bien, Résiliation de plein droit, Rejet, Non-paiement des échéances, Mise en demeure, Juge des référés, Inexécution contractuelle, Crédit-bail, Constatation de la résiliation, Compétence	
Base légale		Source	

Résumé en français

En application de l'article 433 du Code de commerce, le président du tribunal statuant en référé est compétent pour ordonner la restitution du bien objet d'un contrat de crédit-bail après avoir constaté le non-paiement des échéances par le crédit-preneur. Dès lors, approuve sa décision la cour d'appel qui, ayant souverainement relevé l'existence de loyers impayés malgré des mises en demeure, retient la compétence du juge des référés pour constater la résiliation du contrat et ordonner la restitution du bien, une telle constatation ne constituant pas une décision sur le fond du litige.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/12/8 في الملف 09/2623 تحت رقم 09/5953 أن المطلوبة شركة (م. ب.) تقدمت بمقال استعجالي لرئيس المحكمة التجارية بالبيضاء مفاده :

أنها مولت بمقتضى عقد إيجار لفائدة المدعى عليها عملية تمويل وكراء العقد ذي الرسم عدد 36091/1 المسماة (...)، وأن المدعى عليها التزمت بأداء الأقساط إلا أنها توقفت عن أدائها منذ 98/7/10 كما هو واضح من الاعلامات بالسحب رغم انذارها برسالة مضمونة مع الاشعار بالتوصل ملتزمة معاينة فسخ العقد وأمر المدعى عليها بإرجاع العقار ، وبعد جواب المدعى عليها بأن المادة 735 من م ت تنص على أن العقود المبرمة قبل دخول هذا القانون حيز التطبيق لا تنطبق عليها مقتضيات الكتاب الرابع وأن العقد أبرم في دجنبر 95 أي قبل صدور قانون 15/95 ، وأن الطلب رفع خارج الإطار القانوني السليم. كما أن الطلب لم يراع مسطرة التسوية الودية فصدر الأمر القاضي بمعاينة اخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية، وبأن عقد الائتمان الايجاري رقم 03909 قد فسخ بقوة القانون وأمر المدعى عليها بإرجاع العقار المخصص لغرض مهني ... الى المدعية تحت طائلة غرامة تهديدية، استأنفته الطالبة فأيد استئنافيا بمقتضى القرار المطلوب نقضه، بعلة أساسية مفادها فيما يتعلق بالاختصاص فإن القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 04/11/5 تحت عدد 04/3485 قد حسم في هذه المسألة، وبخصوص التوقف عن الأداء فإن المستأنف عليها أدلت باعلامات بالسحب رجعت بدون أداء، وأن مناط الدعوى هو معاينة فسخ العقد وليس البت في موضوع باقي بنوده الأخرى ومادام مراسلة الطاعنة بضرورة الأداء قبل لجوء المستأنف عليها الى القضاء تكون هذه الأخيرة قد استنفذت جميع الوسائل الحبية والاجراءات لانهاء العقد، وبما أن على أساس قانوني.

سوء التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن عقد الائتمان الايجاري موضوع النازلة أبرم بتاريخ 5 و 7 دجنبر 95 وأن القانون رقم 95-15 المتعلق بمدونة التجارة والمأمور بتنفيذه بمقتضى ظهير 96/8/1 نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 96/10/3 أي في وقت لاحق لإبرام العقد وطبقا للمادة 753 م ت، فإن العقد المذكور لا يخضع من حيث الاختصاص النوعي للمحاكم التجارية لكونه أبرم قبل دخول مدونة التجارة حيز التطبيق، وأن الفصل 57 من العقد يمنح الاختصاص لرئيس المحكمة الابتدائية بأنفا، وأن محكمة الاستئناف لم تستعمل سلطتها وكان من واجبها أن تثير تلقائيا ما يخالف القانون. كما ان القرار علل ما قضى به <> إلا أن الفصل 56 من عقد الائتمان الايجاري ينص على أن الفسخ لا يتقرر إلا بعد توجيه رسالة مضمونة مع الاشعار بالتوصل الى الطرف المستأجر قصد مطالبته بدفع مستحقات الإيجار، ومرور مدة ثلاثة أشهر دون قيامه بالوفاء بما بذمته، إلا أن الطرف المستأجر لم يتوصل بأية رسالة وفق ما تقتضيه المادة المذكورة كما أن القرار معلل <> فخرق مضمون العقد لأنه لا تمنحه الاختصاص المذكور، كما أن البت في فسخ العقد أو معاينة انفساخه له مساس بجوهر النزاع بالنظر الى أن ذلك متوقف على مدى ثبوت إنذار الطاعنة في شأن الأداء وتوصلها بالانذار من عدمه ومدى قيامها باستنفاد إمكانية التسوية الودية وباقي الاجراءات لاستكمال إنهاء العقد طبقا لما تقتضيه المادة 433 م ت . مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف عللت قرارها فيما يخص الاختصاص ليس فقط بالتعليل الوارد بشأن المادة 57 من العقد الرابط بين الطرفين بل أيضا بأن القرار الاستئنافي عدد 3485 قد حسم في هذه المسألة وهو تعليل لم يناقشه الطاعن في وسيلته مما يكون ما استدل به في هذا الشأن لا أثر له. وثبت لها من الاعلامات بالسحب أنها لم تؤد لعدم وجود الرصيد بالحساب وأن المطلوبة أذرت الطالبة بالأداء منذ سنة 2000 فأجابت عن بعضها بمقتضى رسائلها المؤرخة ب 02/1/16 و 01/5/31، واستخلصت من ذلك أن المطلوبة احترمت مقتضيات الفصل 56 من عقد الإيجار المبرم بين الطرفين واستنفذت جميع الوسائل الحبية بثبوت مراسلتها للطالبة وانذارها بالأداء قبل لجؤها الى القضاء، وأن الطالبة رغم انذارها وثبوت توصلها لم تتقدم بأي عرض لتسوية النزاع، معتبرة أنها أخلت بالتزاماتها التعاقدية ، وطبقا للفصل 453 م ت الذي ينص على <> اعتبرت ان رئيس المحكمة مختص للبت في النزاع مادام مناط الدعوى هو معاينة الفسخ بعد تحقق الشرط وليس البت في موضوع باقي بنوده الأخرى وقضت بتأييد الأمر المستأنف، مما

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف .