

Crédit-bail immobilier : La clause d'élection de domicile prévaut sur l'adresse du siège social au registre de commerce pour la validité des notifications (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55897	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3690
Date de décision 20240703	N° de dossier 2024/8225/2934	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Validité de la mise en demeure, Siège social, Résiliation pour non-paiement, Registre de commerce, Notification, Irrecevabilité de la demande, Force obligatoire du contrat, Domiciliation contractuelle, Crédit-bail immobilier, Clause d'élection de domicile	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'une mise en demeure adressée au siège social actuel du preneur en dépit d'une clause d'élection de domicile stipulée au contrat de crédit-bail immobilier. En première instance, le juge des référés avait déclaré la demande en résiliation et en restitution du bien irrecevable. L'appelant soutenait que la notification devait être effectuée au siège social de la société preneuse tel que mentionné au registre du commerce, et non à l'ancienne adresse contractuelle. La cour écarte ce moyen en relevant que le contrat contenait une clause expresse d'élection de domicile pour toutes les communications entre les parties. Elle retient que cette clause contractuelle prévaut sur l'adresse du siège social inscrite au registre du commerce pour les besoins de l'exécution du contrat. Dès lors, la mise en demeure fondant la demande en résiliation, n'ayant pas été adressée au domicile élu, ne pouvait valablement produire ses effets. Par ces motifs, la cour d'appel de commerce confirme l'ordonnance entreprise ayant déclaré la demande irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت مؤسسة م.م.ل.ا.ف. بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 20/05/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر عدد 193 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/01/16 في الملف عدد 2023/8104/5503 القاضي بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على عاتق الطاعنة.

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 الأمر المطعون فيه أن المدعية شركة م.م.ل.ا.ف. تقدمت بواسطة نائبها بمقال استئنافي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنه في إطار عقد ائتمان إيجاري عدد 017865 أكرت للمدعى عليها العقار المسمى " ويلي 174" موضوع الرسم العقاري عدد 11.848/71 المتكون من مكتب وموقف للسيارات (PARKING) الكائن بشارع عبد المومن رقم 187 الطابق 7 الدار البيضاء مقابل استحقاقات محددة غير أن المكترية توقفت عن أداء الأقساط الحالة رغم إنذارها، ملتزمة معاينة فسخ العقد الرابط بين الطرفين وأمر المدعى عليها بإرجاع العقار المذكور إليها مع الصائر والتنفيذ المعجل.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن المستأنف عليها كانت وقت إبرام العقد بتاريخ 02/04/2015 توجد في العنوان المضمن بالعقد والذي هو " شارع ابن تاشفين رقم 11 الدار البيضاء وانتقلت بعد ذلك الى عنوانها الجديد الكائن " بالرقم 187 شارع عبد المومن الدار البيضاء " وهو العنوان المضمن حاليا بالسجل التجاري حسب الثابت من نموذج "ج" والذي تم الإدلاء به رفقة المقال الافتتاحي. ومن جهة اخرى، فقد توصلت المستأنف عليها برسالة الإنذار وكذا بالمقال في عنوانها الجديد المضمن بالسجل التجاري وتخلفت عن الحضور الا ان المحكمة ارتأت استدعائها من جديد في العنوان القديم المضمن بالعقد الذي رجع بملاحظة كونها مجهولة فيه، وبذلك تكون المحكمة قد جانبت الصواب بالرغم من انها على علم بان المستأنف عليها قد غيرت عنوانها إلى العنوان المضمن بالسجل التجاري والذي توصلت فيه بادئ الأمر. فضلا عن أن العبرة بالتوصل في المكان الذي تتواجد فيه وقت تبليغها وليس بالعنوان المضمن في العقد والذي أصبحت لا تتواجد فيه، وعليه تكون محكمة البداية قد خالفت المقتضيات القانونية التي تستلزم استدعاء الشركات في مقرها الاجتماعي، لهذه الأسباب تلتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب وبعد التصدي الحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 12/06/2024 تخلف دفاع المستأنفة رغم التوصل كما تخلفت المستأنف عليها وأفيد عنها أنها انتقلت من العنوان، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 26/06/2024 تم التمديد لجلسة 03/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بأن محكمة البداية جانبت الصواب حينما امرت باستدعاء المستأنف عليها في العنوان القديم المبين بالعقد بالرغم من أنها على اطلاع و علم بأن المستأنف عليها قد غيرت عنوانها للعنوان المضمن بالسجل التجاري و الذي توصلت فيه بدء الأمر

و حيث إن البين من وثائق الملف أن مقتضيات عقد الائتمان الإيجاري العقاري الرابط بين الطرفين نص بالبند 50 منه , على تعيين محل للمخابرة بين الطرفين بالعنوان المشار إليها بديباجة العقد , و منها عنوان المستأنف عليها الكائن ب " 11 زنقة شارع ابن تاشفين و طريق اولاد زيان الحي المحمدي البيضاء "، مما يجعل الأمر الاستعجالي المستأنف والذي قضى بتفعيل المقتضيات الاتفاقية بين الطرفين و استدعاء المستأنف عليها بعنوان العقد صائباً وبالتبعية النتيجة التي خلص إليها بعدم قبول طلب الفسخ واسترجاع العقار جديرة بالتأييد لعلّة عدم توجيه الرسائل المؤسس عليها طلب الفسخ بالعنوان المتفق عليها بين الطرفين، الأمر الذي يبقى معه السبب المؤسس عليه استئناف الطاعنة مردوداً و يتعين لأجله تأييد الأمر المطعون فيه.

حيث يتعين إبقاء الصائر على عاتق الطاعنة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائياً، وغيابياً :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.