

Crédit-bail immobilier : Le défaut de paiement des échéances entraîne la résiliation de plein droit du contrat et l'obligation de restituer le bien (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57199	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4649
Date de décision 20241008	N° de dossier 2024/8225/3785	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Siège social, Restitution du bien, Résiliation de plein droit, Registre de commerce, Référé, Notification, Mise en demeure, Force obligatoire du contrat, Défaut de paiement, Crédit-bail immobilier	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance ayant déclaré irrecevable une demande en restitution d'un bien objet d'un contrat de crédit-bail immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la procédure de notification. Le tribunal de commerce avait jugé la demande irrecevable au motif que l'assignation, délivrée à l'ancienne adresse contractuelle du preneur, était revenue infructueuse. L'appelant soutenait que la notification devait être effectuée au nouveau siège social inscrit au registre du commerce, où le preneur avait déjà reçu une mise en demeure. La cour retient que le premier juge a fait une mauvaise application des règles de procédure civile en privilégiant l'adresse contractuelle obsolète au détriment du siège social actuel, seul pertinent pour la validité des notifications. Évoquant l'affaire, elle constate que l'inexécution des obligations de paiement par le preneur est avérée et que les formalités préalables à la résolution ont été respectées. Dès lors, la clause résolutoire est acquise et la demande en restitution du bien est fondée. L'ordonnance est infirmée et la cour, statuant à nouveau, ordonne la restitution du bien immobilier.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت مؤسسة م.م.ل.أ.ف. بواسطة دفاعها ذ/ عبد الغفار مكراري بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 01/07/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائبة رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/01/2024 تحت عدد 192 في الملف رقم 5502/8104/2023 القاضي بعدم قبول الطلب مع ابقاء الصائر على عاتق المدعية.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الإستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنفة مؤسسة م.م.ل.أ.ف. تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ: 06/12/2023 عرضت فيه بأنها في إطار عقد ائتمان إيجاري عدد 017866 أكرت للمستأنف عليها العقار المسمى " ويلي 173" موضوع الرسم العقاري عدد 11.847 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 والتمست المستأنفة معاينة فسخ العقد الرابط بين الطرفين بالتاريخ أعلاه وامر المستأنف عليها بارجاع العقار المذكور إليها مع الصائر والتنفيذ المعجل.

وأرفقت مقالها بالوثائق التالية: بصورة مصادق عليها العقد عقد قرض ايجاري عقاري - وصورة لشهادة الملكية - كشف الحساب المطابق للدفاتر التجارية - و صورة رسالة انذار التسوية مع مرجوع البريد - رسالة انذار الفسخ مع محضر التبليغ- صورة نموذج "ج"

وبعد أن رجعت شهادة التسليم بملاحظة أن المستأنف عليها مجهولة بالعنوان أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بعدم إرتكاز الأمر المستأنف على أي أساس قانوني سليم فيما قضى به لأن المستأنف عليها كانت وقت ابرام العقد بتاريخ 2015/04/03 توجد في العنوان المضمن بالعقد والذي هو شارع ابن تاشفين رقم 11 الدار البيضاء، وانها انتقلت بعد ذلك الى عنوانها الجديد الكائن برقم الكائن برقم 187 شارع عبد المومن الدار البيضاء والذي هو العنوان المضمن حاليا بالسجل التجاري كما هو مبين من نموذج "ج" و ان المستأنف عليها توصلت برسالة الإنذار 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 به و ان المحكمة قد جانبت الصواب حينما امرت باستدعاء المستأنف عليها في العنوان القديم المبين في لعقد بالرغم من انها على اطلاع وعلى علم بان المستأنف عليها قد غيرت عنوانها الى العنوان المضمن بالسجل التجاري والذي توصلت فيه بادئ الامر و ان الأهم مما ذكر أعلاه هو ان المستأنف عليها توصلت بالاستدعاء اذ العبرة بالتوصل في المكان الذي تتواجد فيه وقت تبليغها وليس بالعنوان المضمن في العقد والذي أصبحت لا تتواجد فيه و ان الشركة العارضة قد استعصى عليها فهم المنطق القانوني الذي استعملته المحكمة الابتدائية في اصدار حكمها و الأساس القانوني الذي اعتمدت عليه في عدم الأخذ بالعنوان الرئيسي الجديد المضمن بالسجل التجاري مخالفة بذلك المقتضيات القانونية التي تستلزم استدعاء الشركات في مقرها الاجتماعي و ان المحكمة الابتدائية أشارت في ديباجة الحكم ان الامر يتعلق بكراء العقار موضوع الرسم العقاري عدد 71/11187 في حين ان الرسم العقاري الحقيقي للعقار هو المشار اليه في شهادة

الملكية وكذا المقال الافتتاحي هو 71/11847 و انه يتعين بالتالي اصلاح الخطأ اللاحق برقم الرسم العقاري موضوع الاستئناف ، لذلك تلتزم الحكم بان الرسم العقاري موضوع دعوى الاسترجاع هو الحامل لرقم 71/11847 وليس 71/11187 و الغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الابتدائية بالبيضاء بتاريخ 2024/01/16 تحت عدد 192 في الملف عدد 2023/8104/5502 فيما قضى به من عدم قبول الطلب وبعد التصدي الحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي تحميل المستأنف عليها الصائر.

و أدلت: بنسخة من الامر المستأنف و نسخة من نموذج "ج"

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 24/09/2024 سبق أن رجعت شهادة التسليم المستأنف عليها أنها انتقلت من العنوان ، مما تقرر معه العدول عن إجراءات القيم في حقها لكون الأمر يتعلق بأمر استعجالي فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 08/10/2024

محكمة الاستئناف

حيث تعيب المستأنفة على الامر المستأنف عدم ارتكازه على اي اساس قانوني سليم للعلل و الاسباب الواردة بمقال طعنها .

وحيث صح ما عابته المستأنفة ذلك أن الثابت من العقد الرابط بين الطرفين بتاريخ 03/04/2015 contrat de crédit bail immobilier n°017866 المدلى به خلال المرحلة الابتدائية ان عنوان المستأنف عليها هو شارع ابن تاشفين رقم 11 بالدار البيضاء وأن البين من نموذج "ج" المدلى به انها غيرت العنوان المذكور الى العنوان الكائن برقم 187 شارع عبد المومن بالدار البيضاء وهو العنوان الذي توصلت به المستأنف عليها برسالة التسوية المؤرخة في 18/07/2023 حسب محضر تبليغ المؤرخ في 26/07/2023 المنجز من قبل المفوض القضائي السيد محمد (د.) كما وجهت اليها المستأنفة بنفس العنوان انذار من أجل فسخ العقد حيث رجع مرجوع البريد المضمون بملاحظة ان المحل مغلق وأن محكمة اول درجة لما قررت اعادة استدعاء المستأنف عليها بالعنوان القديم المضمن بالعقد و الذي رجع بملاحظة كونها مجهولة به بعد ان سبق ان استدعتها بالعنوان الجديد لجلسة 26/12/2023 حيث رجع بملاحظة انه بعد التردد بتواريخ مختلفة آخرها بتاريخ 25/12/2023 فإن المحل المغلق و قام المبلغ بتعليق اشعار بالمرور تكون قد اساءت تطبيق مقتضيات الفصل 38 و 39 ق.م.م مما وجب معه الغاؤه فيما قضى به.

وحيث نصت المادة 146 ق.م.م على أنه إذا الغت محكمة الاستئناف حكم المحكمة الابتدائية وجب عليها التصدي إذا كانت القضية جاهزة كما هو الحال في النازلة بعد ان تم استدعاء المستأنف عليها بعنوانها المشار اليه اعلاه و الذي رجع بملاحظة انها انتقلت من العنوان حسب تصريح حارس العمارة و أنه تم تعليق إشعار بالمرور و قررت معه هذه المحكمة العدول عن إجراءات القيم المنصب في حقها من قبل الهيئة السابقة بجلسة 05/08/2024 .

وحيث إن هذه المحكمة وبعد اطلاعها على مستندات الملف تبين لها أن المستأنفة أبرمت مع المستأنف عليها عقد قرض ايجاري عقاري عدد 017866 قصد كراء العقار المسمى "وليلي173" موضوع الرسم العقاري عدد 11.847/71 المتكون من مكتب و موقف للسيارات parking الكائن بشارع عبد المومن رقم 187 الطابق 7 الدار البيضاء وذلك مقابل واجبات كرائية تؤدي على شكل اقساط شهرية وأنها توقف عن اداء الاقساط الشهرية كما يتجلى ذلك من كشف الحساب المدلى به وان المستأنفة وجهت اليها رسالة التسوية الودية طبقا للمادة 433 م.ت كما أنذرتها من أجل فسخ العقد بعد مرور أجل 15 يوما على عدم الاستجابة لرسالة التسوية الودية مما يجعل واقعة اخلالها بالتزاماتها التعاقدية ثابتة و يكون العقد تبعا لذلك قد فسخ بقوة القانون طبقا للفقرة الأولى من البند 45 من الشروط العامة لعقد القرض و التأجير و يتعين عليها إرجاع العقار المكروى الى المستأنفة الذي يكون طلبها باسترجاعه مبررا و يتعين الاستجابة إليه وفق ما سيرد بمنطوق القرار أدناه .

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا .

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : باعتباره و الغاء الامر المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب شكلا و الحكم من جديد بقبوله و في الموضوع بمعاينة فسخ عقد الائتمان الايجاري عدد 017866 و بارجاع المستأنف عليها للمستأنفة العقار المسمى و ليلي 173 موضوع الرسم العقاري عدد 11.847/71 المتكون من مكتب و موقف للسيارات الكائن بشارع عبد المومن رقم 187 الطابق 7 الشقة 28 الدار البيضاء و بتحميلها الصائر .