

Crédit-bail : La clause résolutoire est acquise de plein droit en cas de manquement du preneur à ses obligations contractuelles (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59141	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5847
Date de décision 20241126	N° de dossier 2024/8225/2933	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit	Mots clés Restitution du bien loué, Résiliation de plein droit, Règlement amiable préalable, Preuve de la créance, Manquement aux obligations contractuelles, Force obligatoire du contrat, Défaut de paiement, Crédit-bail, Clause résolutoire, Astreinte		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

La cour d'appel de commerce annule une ordonnance de première instance pour vice de procédure, tenant à l'irrégularité de la convocation de l'appelant en violation manifeste des droits de la défense. Statuant par voie d'évocation sur le fond du litige relatif à la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier, la cour examine les moyens tirés du caractère prétendument prématuré de l'action et du caractère abusif des échéances contractuelles.

Elle écarte le premier moyen en retenant que le crédit-bailleur avait bien respecté l'obligation de tentative de règlement amiable préalable, conformément à l'article 433 du code de commerce. La cour rejette également le grief relatif aux modalités de paiement au visa de l'article 230 du code des obligations et des contrats, rappelant que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

La dette étant par ailleurs établie faute de contestation probante par le crédit-preneur, la cour constate l'acquisition de la clause résolutoire pour manquement à ses obligations. En conséquence, elle ordonne la restitution du bien immobilier sous astreinte et, statuant à nouveau, fait intégralement droit aux demandes du crédit-bailleur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث إنه بخصوص خرق إجراءات التبليغ فقد سبق للمحكمة أن أجابت عن هذا الدفع عند تعرضها للشكل حيث تبين لها أن إجراءات الاستدعاء كانت غير سليمة، ذلك أن شهادة التسليم رجعت بملاحظة أن الطاعنة قد انتقلت من العنوان وأن المحكمة لم تتأكد من أن المفوض القضائي قد قام بالإجراءات المنصوص عليها في الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية، كما أن الإفادة التي تم تضمينها بشهادة التسليم فهي لشخص يقطن بالطابق السفلي ولا علاقة له بالطاعنة مما يفيد أن محكمة الدرجة الأولى لم تحترم إجراءات التبليغ المنصوص عليها في الفصل أعلاه كما يجب مما يعد مساسا بحقوق الدفاع ويجعل الأمر عرضة للإبطال.

وحيث إنه وطبقا للفصل 146 من قانون المسطرة المدنية والذي ينص على أنه إذا أبطلت أو ألغت محكمة الاستئناف الحكم المستأنف وجب عليها أن تتصدى في الجوهر إذا كانت الدعوى جاهزة للبت فيها.

وحيث إنه مادامت القضية جاهزة فإن المحكمة قررت إعمال مقتضيات الفصل المذكور أعلاه.

في الشكل: حيث إن المقال جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما ينبغي التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع: حيث إنه بخصوص ما أثارته المستأنفة من كون المسطرة القضائية سابقة لأوانها لكون المستأنف عليها لم تسلك قبل ذلك المسطرة الودية، فإنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن المستأنف عليها قد وجهت للطاعنة رسالة التسوية الودية بتاريخ 26/09/2022 طبقا للبند 46 من عقد الائتمان الإيجاري المبرم بين الطرفين والموقع منهما بتاريخ 26/09/2014. وتطبيقا لنص المادة 433 من مدونة التجارة فإنه " تنص عقود الائتمان الإيجاري، تحت طائلة البطلان، على الشروط التي يمكن فيها فسخها وتجديدها بطلب من المتعاقد المكتري كما تتضمن تلك العقود كيفية التسوية الودية للنزاعات الممكن حدوثها بين المتعاقدين". فإن البند أعلاه قد حدد أجل شهر لترتيب الأثر لفسخ العقد. وأن طلب التسوية الودية المؤرخ في 18/04/2024 والتمسك به من طرف المستأنفة لا يحمل توقيع المستأنف عليها كما أنها موجهة للمستأنف عليها خارج الأجل المنصوص عليه بالعقد موضوع الدعوى أعلاه، مما يكون ما أثير بهذا الخصوص غير مؤسس قانونا ويتعين رده.

وحيث إنه وخلافا لما تمسكت به المستأنفة بخصوص تعسف المستأنف عليها بإجبارها على أداء مبلغ 500.000,00 درهم على دفعتين متقاربتين ودون خصم الفوائد، فإنه بالرجوع إلى البند 58 من عقد الائتمان موضوع الدعوى فإن المستأنفة قد التزمت بأداء مبلغ القسط الأول من الكراء الأول بمبلغ 416.666,67 درهم دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة وقسط ثاني بنفس المبلغ مما يكون الالتزام نابع عن التزام الطاعنة بمحض إرادتها ومعلوم أن من التزم بشيء لزمه وتطبيقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود يبقى ما تمسكت به الطاعنة على غير أساس ويتعين رده.

وحيث إن الطاعنة لم تدلي بما يخالف ما جاء في الكشف المدلى بها في الملف مما تبقى معه منازعتها سلبية ومجردة ولا ترقى إلى النيل من حجية الكشف الحسابية في الإثبات وتكون المديونية ثابتة في حقها، وتطبيقا للبند 48 من عقد الائتمان الإيجاري موضوع الدعوى فإنه يتعين معاينة إخلال المستأنفة بالتزاماتها وبالتالي معاينة أن العقد أعلاه قد فسخ بقوة القانون بعد تحقق الشرط الفاسخ.

وحيث إنه وترتيباً على ما فصل أعلاه وكننتيجة لفسخ العقد فإنه لا مبرر لاحتفاظ المستأنف عليها بالعقار موضوع العقد وبالتالي فإن

طلب المستأنف عليها باسترجاعه يبقى مبررا ويتعين الاستجابة له.

وحيث إن الغرامة التهديدية باعتبارها وسيلة من وسائل إجبار المدين على التنفيذ في حالة ما إذا كان الأمر يتعين القيام بعمل وهو ما ينطبق على نازلة الحال لأن التنفيذ ينصب على قيام المستأنفة بإرجاع العقار للمستأنف عليها فإن الطلب بخصوصها يبقى مبررا ويتعين الاستجابة له طبقا للفصل 448 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنها.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: باعتماره وإبطال الأمر المستأنف والحكم من جديد بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع بمعاينة إدخال المستأنفة لالتزاماتها التعاقدية وبأن عقد الائتمان الإيجاري عدد N° 137493 IO قد فسخ بقوة القانون. مع أمر المستأنفة بإرجاع الملك المسمى " كريمة " ذي الرسم العقاري عدد R/65906 الكائن بسلاحي السلام سكتور، مساحته 3 آر و60 سنتيار المتكون من فيلا من طابق سفلي وطابق علوي واحد إلى المستأنف عليها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل تأخير عن التنفيذ وبتحميلها الصائر.