

Crédit-bail : la mise en demeure préalable à la résiliation doit détailler les échéances impayées et ne peut se limiter à mentionner le montant global de la dette après échéance du terme (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60408	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1039
Date de décision 20230208	N° de dossier 2022/8222/1666	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Substitution de motifs, Résiliation du contrat, Montant global de la créance, Mise en demeure, Inadmissibilité, Echéances impayées, Défaut de détail des échéances, Déchéance du terme, Crédit-bail, Contenu de la mise en demeure, Clause résolutoire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de crédit-bail immobilier, la cour d'appel de commerce précise les conditions de validité de la mise en demeure visant à faire constater la résiliation du contrat pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande du crédit-bailleur irrecevable, vraisemblablement pour un vice de forme relatif à l'adresse du destinataire. L'appelant contestait cette analyse en soutenant la régularité de la notification à l'adresse contractuelle. Opérant une substitution de motifs, la cour écarte le débat sur l'adresse pour examiner d'office le contenu de l'acte. Elle retient que la mise en demeure, délivrée en application de l'article 433 du code de commerce, est irrégulière dès lors qu'elle se borne à indiquer un montant global dû après déchéance du terme, sans détailler les échéances impayées. La cour considère qu'une telle imprécision prive le débiteur et le juge de la possibilité de vérifier la matérialité de l'inexécution fondant l'application de la clause résolutoire. Par conséquent, l'ordonnance d'irrecevabilité est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم به [السيد شركة م.ب.] بواسطة دفاعه بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 04/03/2022 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/12/2021 تحت عدد 3842 ملف عدد 3597/8104/2021 و القاضي: بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على المدعية.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة [شركة م.ب.] تقدمت بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه بأنها في إطار عقد ائتمان إيجاري عدد 1330760/130589 أكرت للمستأنف عليها العقار المسمى "رشيد" 1 Rachid" ذي الرسم العقاري عدد 112147/03 بجميع مشتملاته والكائن ب "[العنوان] الرباط اكدال" والمسجل بالمحافظة العقارية لاكدال الرباط مقابل استحقاقات محددة غير أن المكترية توقفت عن أداء الأقساط الحالة رغم إنذارها والتمست المستأنفة معاينة فسخ العقد الرابط بين الطرفين بالتاريخ أعلاه وأمر المستأنف عليها بإرجاع العقار المذكور إليها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000.00 درهم عن كل يوم من تاريخ الامتناع مع الصائر والتنفيذ المعجل.

وأرقت مقالها بالوثائق التالية عقد الائتمان الإيجاري كشف الحساب البنكي - محضر تبليغ - رسالة التسوية الودية + مرجوع البريد .

وبعد مناقشة القضية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته [شركة م.ب.]

**** أسباب الاستئناف ****

حيث جاء في أسباب الأستئناف و بعد عرض موجز للوقائع أنه من حيث نقصان التعليل الموازي لانعدامه: إنها ضمننت مقالها عنوان المستأنف عليها التالي : "[العنوان]" و خلافا لما توصلت إليه محكمة الدرجة الأولى فهو العنوان الصحيح والمتفق عليه بموجب العقد الرابط بين الطرفين، وأن كل ما في الأمر هو أن السلطات غيرت اسم الزنقة وأصبح أحمد لوكيلي عوض السافي و إن الدليل القاطع على أن العنوان المستعمل من قبل المستأنفة هو العنوان الصحيح هو توصل المستأنف عليها بالإنذار المؤرخ في 09/09/2021 بواسطة البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل وأشارت عليه بطابعها زد على ذلك، فسبق للعارضة وفي مسطرة سابقة أن وجهت للمستأنف عليها رسالة من أجل التسوية الودية مؤرخة في 16/04/2021 تضمنت نفس العنوان فوقع التبليغ وأشارت المستأنف عليها بطابعها على نظير الرسالة بتاريخ 28/04/2021 حسب الثابت من محضر التبليغ المنجز من قبل المفوض القضائي [السيد ياسين (ل.)] المفوض القضائي بمحاكم الرباط وبالاطلاع على طابع المستأنف عليها سيتبين أن عنوانها هو المستعمل من قبل المستأنفة بل أكثر من ذلك، وما يؤكد أن العنوان المستعمل من قبل المستأنفة هو الصحيح وأن كل ما في الأمر هو تغيير اسم الزنقة من قبل السلطات هو مستخرج من موقع www.charika.ma. الرابط : <https://www.charika.ma/societe-11472>-م.ب. و انه تأسيسا لكل ما ذكر يتبين أن المستأنفة استعملت العنوان الصحيح والمضمن بالعقد الرابط بينها وبين المستأنف عليها وأنها احترمت مسطرة التسوية الودية على أحسن وجه، ويتضح كذلك أن المحكمة مصدره الأمر المطعون فيه لم تأخذ العناء للاطلاع على وثائق الملف ومحتوياته، مما يتعين على المجلس الاستئنائي الموقر إعادة الأمور إلى نصابها وإلغاء الأمر المستأنف وبعد التصدي القول بمعاينة فسخ العقد الرابط بين المستأنفة والمستأنف عليها وأمر هذه الأخيرة بإرجاع العقار للعارضة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000 درهم عن كل يوم تأخير، لذلك

تلتمس إلغاء الأمر عدد 3842 فيما قضى به وبعد التصديو معاينة فسخ عقد الائتمان الايجاري عدد 1330760/130589 المؤرخ في: 31/12/2018 المبرم بين المستأنفة والمستأنف عليها و الإذن للعارضة [شركة م.ب.] باسترجاع العقار المسمى "رشيد" "1" "1" RACHID" بجميع مشتملاته والكائن ب: "[العنوان] الرباط أكدال." ذي الرسم العقاري عدد 112147/03 والمسجل بالمحافظة العقارية لأكدال - الرباط، في أي وقت وخارج أوقات العمل الرسمية وخلال أيام العطل الأسبوعية وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000،00 درهم يوميا من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و حفظ حق المستأنفة في مطالبة المستأنف عليها بأدائها واجبات الكراء مع الفوائد والتوابع والمصاريف تبعا للعقد المبرم و تحميل المستأنف عليها الصائر

أدلت : نسخة طبق الأصل من الأمر المطعون فيهو أصل الإنذار و أصل مرجوع البريد الذي يفيد توصل المستأنف عليها و أصل رسالة التسوية الودية و محضر تبليغها.و مستخرج من موقع charika.ma.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 18-1-2023 سبق ان رجع جواب القيم في حق المستأنف عليها بكونها لا تتواجد بالعنوان فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 8-2-2023

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستأنفة بمجانبة الامر المطعون فيه الصواب فيما قضى به لكونها و جهتالانذار في نفس العنوان المتفق عليه بمقتضى العقد وان الامر لا يتعلق الا بتغيير التسمية

و لكن بالاطلاع على الانذار الموجه الى المدينة في اطار المادة 433 من مدونة التجارة يتضح بأنه لا يشير بتفصيل الى الاقساط الشهرية الحالة وغير المؤداة وانما يشير الى المبلغ الاجمالي للدين الحال بسقوط الأجل بدون أي توضيح حتى يتسنى للمدينة وللمحكمة كذلك مراقبةمدى تحقق الشرط الفاسخ سيما وأن المقال الافتتاحي للدعوى لا يتضمن هو كذلك الاقساط غير المؤداة وتاريخ التوقف عن الأداء مما يتعين معه تأييد الأمر المطعون فيه و ان بعلة أخرى مع تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا و غيابيا

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الأمر المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر