

Crédit-bail : l'avenant modifiant le contrat est dépourvu de force probante en l'absence de signature du crédit-bailleur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58029	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5166
Date de décision 20241029	N° de dossier 2024/8225/3339	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit	Mots clés Résiliation de contrat, Preuve, Obligation de signature, Non-paiement des loyers, Inopposabilité, Force probante, Crédit-bail, Confirmation du jugement, Avenant au contrat, Absence de signature		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

En matière de crédit-bail immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité d'un avenant de rééchelonnement de dette qui n'est pas signé par le crédit-bailleur. Le juge des référés du tribunal de commerce avait constaté la résiliation de plein droit du contrat pour défaut de paiement des échéances et ordonné la restitution du bien.

L'appelant, crédit-preneur, soutenait que la demande était prématurée au motif qu'un protocole d'accord postérieur avait modifié les termes du contrat initial, notamment en rééchelonnant la dette. La cour écarte ce moyen en relevant que les documents produits par l'appelant, présentés comme un avenant et un protocole d'accord, ne portaient ni la signature ni le cachet du crédit-bailleur.

Elle retient que, au visa de l'article 426 du code des obligations et des contrats, un acte sous seing privé n'a force probante que s'il est signé par la partie à laquelle on l'oppose. Dès lors, en l'absence de preuve d'un consentement du créancier à la modification du contrat, les stipulations initiales demeurent pleinement applicables et la résiliation est acquise.

L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة M.C.T.H بواسطة دفاعها ذ/ عبد الفتاح (ق.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 10/06/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائبة رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/03/2024 تحت عدد 1184 في الملف رقم 684/8104/2024 القاضي بمعاينة إخلالها بالتزاماتها التعاقدية، وبأن عقد الإئتمان الإيجاري عدد S 0171020 قد فسخ بقوة القانون و أمر المدعى عليها بارجاع عليها العقار المدعو " ديار والماس " DIYAR OULMES 1 الكائن بالعمارة "A" بوسيجور الدار البيضاء موضوع العقاري عدد 64/6182 للمستأنف عليها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير مع تحميلها الصائر و تصرح بأن هذا الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون.

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 المستأنف عليها شركة و. تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ: 28/02/2024 عرضت فيه بأنها في إطار عقد ائتمان إيجاري عدد S0171020 أكرت للمدعى عليها العقار المدعو " ديار والماس 1 DIYAR MOULMES الكائن بالعمارة "A" بوسيجور الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد 64/6182 مقابل استحقاقات محددة غير أن المكترية توقفت عن أداء الأقساط الحالة رغم إنذارها والتمست معاينة فسخ العقد الرابط بين الطرفين بالتاريخ أعلاه و إرجاع العقار المدعو ديار و الماس 1 الكائن بالعمارة A بوسيجور الدار البيضاء و تسليمه لها و الحكم تبعا لذلك بإفراغه من طرفها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000.00 درهم عن كل يوم من تاريخ الامتناع مع الصائر والتنفيذ المعجل.

وبعد رجعت شهادة تسليم المستانفة بأنها مجهولة بالعنوان أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستانفة بخرق الأمر المستأنف القانون و نقصانه التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن الثابت من الأمر المستأنف ان موضوع الدعوى يتعلق بالمطالبة بمعاينة عقد الائتمان الإيجاري عدد S 0171020 بناء على عدم أداء الاقساط الحالة مستندة في ذلك على عقد التأجير مع عقد تغييره مؤرخ ب 2020/04/08 و كشف حساب كسند لإقامة الدعوى و أنه طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود و ان الطرفين و محض ارادتهما وتراض بينهما اتفقا على تسوية عقد الائتمان الإيجاري المبرم بينهما و ذلك بابرام عقد جديد بتغيير الإيجار المؤرخ ب 2023/05/19 و التي يتضمن بنود جديدة حول أقساط عقد الإيجار الائتماني بناء على شروط واردة بالعقد المذكور و هي مدة العقد 201 شهرا مبلغ الإيجار و تاريخ انتهاء مدة العقد 2025/04/31 و ان العقد الرابط بين الطرفين خاضع لقانون رقم 95-15 المتعلق بمدونة التجارة في القسم الخامس المادة 431 وما يليها و أنه بمقتضى المادة 433 منه فإن المستأنف عليها لم تحترم مقتضيات القانونية المنصوص عليها في المادة 433 المذكورة و ذلك بمطالبة المستأنفة بإداء الاقساط المتفق عليها وفق الملحق عقد تغيير الإيجار الائتماني المتفق و المؤرخ ب 2023/05/19 و ان الطعن بالاستئناف ينشر الدعوى أمام

محكمة الاستئناف من جديد و أن العلاقة التعاقدية موضوع عقد الائتمان الإيجاري أصبحت بناء على الملحق عقد تغيير المؤرخ بتاريخ 2023/05/19 و أنه ليس بالملف ما يفيد سلوك المستأنف عليها لمسطرة التسوية الودية بخصوص عقد الائتمان الإيجاري الذي تم تغيير بنوده حسب الثابت من العقد و انه بناء على مقتضيات القانونية الواردة بمدونة التجارة خاصة بالمادة 433 منها ، فانه يتعين إشعار المستأنفة بالأقساط الحالية التي تم الاتفاق على تغييرها و أنه بناء على ذلك تكون الدعوى الحالية سابقة لأوانها لعدم تطبيق مقتضيات الواردة بالملحق المؤرخ ب 2023/05/19 و المضمن به إعادة جدول الدين ، لذلك تلتزم التصريح بإلغاء الأمر المستأنف و الحكم تصديا بعدم قبول الدعوى و احتياطيا التصريح برفضها مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و أدلت: نسخة تبليغية من الأمر المستأنف.

و بجلسة 09/07/2024 أدلى دفاعها بصور لملحق عقد تغيير قيمة الكراء مؤرخ في 19/05/2023.

و بجلسة 01/10/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها أن ما أثارته المستأنفة في مقالها الإستئنافي بخصوص تسوية عقد الائتمان الإيجاري الذي تم بقوة القانون وإبرام عقد جديد لا يستند على أي أساس قانوني صحيح و إن المستأنفة أدلت بصورة لعقد أسمته ملحق عقد مع صورة من بروتوكول اتفاق لا يرقى إلى مستوى الإثبات طبقا للفصل 417 من ق.ل.ع و أن المادة المذكورة تنص على أن الدليل الكتابي ينتج من ورقة رسمية أو عرفية، كما أن المادة 426 من ق.ل.ع كذلك يشير إلى ضرورة شرط التوقيع الذي يلزم أن يكون بيد الملتزم نفسه، وأن يرد في أسفل الوثيقة ولا يقوم الطابع أو الخاتم مقام التوقيع ويعتبر وجوده كعدمه و أنه يرجوع إلى صورة ملحق العقد المدلى بها وكذا بروتوكول الاتفاق سوف يتضح لها عدم وجود لأي خاتم للعارضة وكذا توقيعها عليه، وأنهما موقعان من طرف المستأنفة وحدها وأنه تبعا للفصل 230 من ق.ل.ع الذي استندت عليه هذه الأخيرة في مقالها الإستئنافي للقول بأن الأمر المستأنف خرق القانون وجاء ناقص التعليل يمكن مواجهتها هي به أمام ادلائها بصورة ملحق غير موقع عليه من طرفها مما يبقى معه زعمها اتفاق الطرفان على تغيير بنود عقد الائتمان الإيجاري وإبرام عقد جديد لا يستند على أي أساس و أن الأدهى من ذلك أن المستأنفة وفي محاولة منها تضليل العدالة وقلب الحقائق زعمها بعدم إحترامها للمادة 433 من مدونة التجارة وذلك بعدم مطالبتها بأداء الأقساط الشهرية المتفق عليها في ملحق العقد المؤرخ في 2023/05/19، في حين أنه فضلا على عدم حمله توقيعها وعدم التزامها به فإن اخلالها بالتزاماتها عن عقد الائتمان الإيجاري المبرم بين الطرفين والذي تم فسخه بمقتضى الأمر المستأنف ثابت من خلال رسالتي الإنذار الموجهة لها في إطار التسوية الحبية المنصوص عليها في المادة 433 من مدونة التجارة، والتي تزعم كذلك المستأنفة العارضة لها و أن الأمر المستأنف جاء مصادفا للصواب فيما قضى بعد أن اتضح للسيد رئيس المحكمة التجارية انذار المستأنفة بأداء ما بذمتها وكذا من فسخ عقد الائتمان الإيجاري و معاينة اخلالها بالتزاماتها مما تبقى معه مزاعم هذه الأخيرة في غير محلها و أنه أمام عدم ادلاء المستأنفة لحد الآن بما يثبت أداء الدين المترتب بذمتها وكذا أمام استرجاع العارضة للعقار بتاريخ 2024/07/15 الذي أشار فيه مأمور الإجراءات إلى أن المحل بعد الطواف بجميه أرجائه فرغ من أية منقولات ، لذلك تلتزم رد الاستئناف لعدم إرتكازه على أي أساس صحيح و الحكم بتأييد الأمر المستأنف في جميع ما قضى به و تحميل المستأنفة الصائر.

أدلت: صورة لشهادة التبليغ و صورة لمحضر التنفيذ.

و بجلسة 01/10/2024 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة مرفقة بوثيقة جاء فيه أنه بناء عليه تكون العلاقة التعاقدية التجارية المبرمة بين الطرفين أصبحت خاضعة للشروط و البنود الواردة بعقد تغيير الإيجار المدلى به رفقة المقال الاستئنافي و بالتالي يكون السند المتمسك به من طرف المستأنف عليها مستبعد و لا أساس له قانونا مما يتعين إلغاء الأمر المستأنف و الحكم تصديا برفض الطلب مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 15/10/2024 حضر ذ/ (ذ.) عن ذ/ (ب.) و حضرت ذة/ (م.) عن ذ/ (ق.) و التمس ذ/ (ذ.) عن ذة/ (ب.) اجلا اضافيا فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 29/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تدفع المستأنفة بخرق الأمر المستأنف للقانون و نقصانه التعليل الموازي لإنعدامه فيما قضى به لعلل الوارد بمقال طعنها .

لكن حيث بالإطلاع على صورة ملحق عقد مع صورة بروتكول اتفاق المدلى بهما من قبل المستأنفة خلال هذه المرحلة و التمسك من خلالهما أنها أبرمتها مع المستأنف عليها و اتفقتا على تسوية عقد الإلتئمان الإجاري عدد S 0171020 يتبين أنهما لا يحملان أي توقيع أو طابع للمستأنف عليها و إنما هما موقعين فقط من طرف المستأنفة و حدها و مصادق عليهما أيضا من قبل ممثلها القانوني بصفة أحدية في حين أن مقتضيات الفصل 426 ق.ل.ع يشير إلى ضرورة شرط التوقيع الذي يلزم أن يكون بيد الملتزم نفسه و نص أيضا في فقرته الثالثة على أنه و إذا تعلق الأمر بتوقيع الكتروني مؤمن و جب تضمينه في الوثيقة وفق الشروط المحددة في النصوص الشرعية و التنظيمية في هذا المجال و بالتالي فإن ما أدلت به المستأنفة لا ينهض حجة على ما تدعيه من إبرام عقد جديد بتغيير الإيجار مما تكون معه جميع الوسائل المتمسك بها غير مرتكزة على أي أساس و الأمر المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به بتعليل سليم و لم يخرق أي مقتضى ، مما و جب معه تأييده و رد الإستئناف .

و حيث أنه برد الإستئناف تتحمل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف

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