

# Crédit-bail : Le juge des référés est compétent pour constater la résiliation du contrat et ordonner la restitution du bien (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 59493	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6094
<b>Date de décision</b> 20241210	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/5384	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		<b>Mots clés</b> Restitution du bien, Résiliation de contrat, Représentant légal, Notification à personne morale, Non-paiement des échéances, Mise en demeure, Juge des référés, Interprétation de la clause résolutoire, Crédit-bail, Confirmation de l'ordonnance, Compétence	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de crédit-bail immobilier, la cour d'appel de commerce juge que le juge des référés est compétent pour constater la résiliation de plein droit du contrat et ordonner la restitution du bien en cas de non-paiement des échéances. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du crédit-bailleur en constatant la résiliation et en ordonnant la restitution. L'appelant contestait la compétence du juge des référés pour statuer sur une mesure affectant le fond du droit, la régularité des mises en demeure qui n'auraient pas été notifiées personnellement au représentant légal, ainsi que l'application prétendument prématurée de la clause résolutoire. La cour écarte ces moyens en rappelant que les dispositions spécifiques du code de commerce relatives au crédit-bail dérogent au droit commun et confèrent expressément cette compétence au juge des référés. Elle retient que la notification des mises en demeure au siège social de la société à un préposé est régulière, dès lors que la loi n'impose pas une remise en mains propres au représentant légal. La cour juge enfin que l'octroi d'un ultime délai de paiement dans la seconde mise en demeure implique nécessairement que le contrat était encore en vigueur, ce qui exclut toute résiliation prématurée. L'ordonnance entreprise est donc confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة س.ك. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 25/10/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 2473 بتاريخ 25/07/2024 في الملف عدد 1908/8104/2024 و القاضي في منطوقه :

نعين إخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية، وبأن عقد الإئتمان الإيجاري عدد 1219000 قد فسخ بقوة القانون.

– نأمر المدعى عليها بارجاع العقار المدعو " اقامة ريم – 1 " موضوع الرسم العقاري عدد 91397/19 الكائن بالجماعة الحضرية لتطوان المحل المدعو طريق واد لو تطوان الى المدعية مع تحميلها الصائر

– نصرح بأن هذا الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون.

في الشكل:

حيث بلغ الأمر المطعون فيه للمستأنفة بتاريخ 10/10/2024 واستأنفته بتاريخ 25/10/2024؛

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة وأجلا وأداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن شركة م.ب. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 27/06/2024 تعرض فيه أنها في إطار عقد ائتمان إيجاري عدد 1219000 أكرت للمدعى عليها العقار المدعو " اقامة ريم – 1 " موضوع الرسم العقاري عدد 91397/19 الكائن بالجماعة الحضرية لتطوان المحل المدعو طريق واد لو تطوان مقابل استحقاقات محددة غير أن المكترية توقفت عن أداء الأقساط الحالة رغم إنذارها والتمست المدعية معاينة فسخ العقد الرابط بين الطرفين بالتاريخ أعلاه وأمر المدعى عليها بارجاع العقار المذكور إليها مع الصائر والتنفيذ المعجل.

وأرفعت مقالها بالوثائق التالية: نسخة مطابقة الاصل من عقد الائتمان الإيجاري- اصل كشف الحساب- انذار- محضر التبليغ انذار – انذار من اجل الفسخ- اصل محضر تبليغ الانذار الفسخ – اصل شهادة الملكية .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الأمر المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه حول تعليل الأمر المستأنف جاء في تعليل الأمر الاستعجالي المستأنف وأنه وبعد فسخ العقد أعلاه لم يبق للمدعى عليها أي مبرر لوضع يديها على العقار المذكور ونظرا لأن الاستمرار في استعماله من شأنه أن يؤدي إلى المزيد من الأضرار يبرر تدخل قاضي المستعجلات لوضع حد له طبقا للمادة 21 من قانون إحداث المحاكم التجارية وأن ذلك لن يتأتى إلا بالاستجابة لطلب استرجاع العقار المذكورأنه بالرجوع الى المقتضيات القانونية المؤطرة لقضاء المستعجلات يتبين أن المحكمة الرئاسية لم تركز في تعليلها الأمر الاستعجالي على أساس قانوني سليم للأسباب المفصلة أدناه، ويكون حكمها مستوجبا للإلغاء والابطال والأمر من جديد بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي للبت في الطلب الحالي وحول بطلان الأمر

الاستعجالي المستأنف لخرقه مقتضيات الفصل 50 من ق م ق م على اعتبار أن شكليات الأحكام من النظام العام الإجرائيين الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية على ما يلي: تؤرخ الأحكام وتوقع حسب الحالات من طرف رئيس الجلسة، والقاضي المقرر وكاتب الضبط، أو من القاضي المكلف بالقضية، وكاتب الضبط. إذا عاق القاضي مانع أصبح معه غير قادر على توقيع الحكم وجب إمضاءه من طرف رئيس المحكمة داخل أربع وعشرين ساعة من التحقق من وجود هذا المانع وبعد الإشارة إلى أن منطوق الحكم مطابق للصيغة التي صدر عليها من القاضي الذي لم يتمكن من الإمضاء عليه ومصادق عليه من طرف كاتب الضبط. إذا حصل المانع لرئيس المحكمة اتخذ نفس الإجراء وتولى التوقيع عن الحكم أقدم القضاة إذا حصل المانع لكاتب الضبط ذكر ذلك القاضي عند الإمضاء وأنه بالاطلاع على نسخة الحكم المبلغة إلى العارضة، يتبين أن غير موقعة من طرف كاتب ضبط الجلسة، ولم يتم الإشارة إلى المانع في ذلك وأن هذا يعد خرقاً لقاعدة مسطرية من النظام العام يكرسها الفصل 50 من ق م ق م. وأن احترام شكليات الحكم من النظام العام الإجرائي كما نحا إلى ذلك عن صواب القرار الصادر عن المجلس الأعلى سابقاً عدد 149 بتاريخ 2006/03/01 في الملف الإداري عدد: 05/587 والذي ورد فيه ما يلي: " يترتب عن عدم بيان اسم هيئة المحكمة التي أصدرت الحكم أو الأمر واسم كاتب الضبط وتوقيعه الإبطال لتعلق مشتملات الأحكام بالنظام العام المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 69 ص 172 وما يليها وأن قضاء الموضوع ما فتى يكرس المبدأ المتعلق بوجوب توقيع القاضي وكاتب الضبط على نسخة الحكم، نذكر على سبيل المثال القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 2007/7/19 تحت عدد 958 في الملف عدد 06/1018 والذي جاء فيه ما يلي: " يكفي أن يكون هذا الأمر مشتملاً على اسم القاضي الذي أصدره وكذا اسم كاتب الضبط وأن يكون موقعاً من طرفه معاً" منشور بمجلة المحاكم التجارية عدد 5 و 6 ص 372 وما يليها على ضوء العناصر التي تم بسطها أعلاه متكاملة ومتضافرة فيما بينها يجدر التصريح ببطلان الأمر الاستعجالي المستأنف والغائه مع إرجاع الملف من جديد للمحكمة مصدرته قصد البت فيه طبقاً للقانون وحول خرق وسوء تطبيق الأمر المستأنف لمقتضيات المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية والفصل 152 من ق م ق م فإن مقتضيات المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية تنص على ما يلي: يمكن " لرئيس المحكمة التجارية بصفته قاضياً للأمر المستعجل وفي حدود اختصاص المحكمة أن يأمر بكل التدابير التي لا تمس أية منازعة جدياً" وأن مقتضيات الفصل 152 من ق م ق م تنص على أن الأوامر الاستعجالية لا تبت إلا في الإجراءات الوقائية ولا تمس بما يمكن أن يقضي به في الجوهر وأن الأمر الاستعجالي المطعون فيه بالاستئناف قضى عن غير صواب بإرجاع العقار المدعى فيه إلى المستأنف عليها بعلّة تدخل قاضي المستعجلات للحد من الأضرار طبقاً لمقتضيات المادة 21 من المحدث للمحاكم التجارية وأن مضمون الأمر الاستعجالي المطعون فيه بالاستئناف تجاوز الإجراءات الوقتية ليبث في جوهر النزاع وأن الأمر الاستعجالي غير المراكز القانونية للأطراف في خرق لمقتضيات الفصل 152 من ق م ق م. وأنه لئن أعطى النص القانوني الإمكانية لقاضي المستعجلات لأخذ التدابير لدرء الأضرار إلا أن الأوامر الاستعجالية لا يمكنها بأي حال من الأحوال البت في جوهر الدعوى عبر تغيير المراكز القانونية والتعاقدية للأطراف وأن عقد الائتمان الإجاري تحكم صحته شكليات خاصة منصوص عليها في مقتضيات المادة 431 وما يليها من مدونة التجارة وأنه لا يمكن لقاضي المستعجلات الأمر بإرجاع العقار دون الوقوف على صحة عقد الائتمان الإجاري ومدى مطابقته للشكليات المنصوص عليها في مقتضيات المذكورة أعلاه وكذا تضمينه لعدة مقتضيات واجبة، إضافة إلى احترام مساطر الشهر العقاري بالمحافظة الواجبة قانوناً مما يستلزم معه الفصل في جوهر الحق، وهو ما يخرج عن اختصاص قضاء المستعجلات وأنه بناء على العناصر التي تم بسطها أعلاه يتبين أن الأمر الاستعجالي غير مبني على أساس قانوني سليم لبتة في جوهر الحق خرقاً لمقتضيات المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية والفصل 152 من ق م ق م مما يتعين معه إلغاؤه والحكم من جديد بعدم الاختصاص وحول بطلان الإنذارين الموجهين إلى العارضة لعدم توصل الممثل القانوني بهما خرقاً لمقتضيات الفصل 516 من ق م ق م فإن المستأنف عليها تزعم في مقالها الافتتاحي أنه سبق لها توجيه إنذارين، الأول من أجل دعوة العارضة إلى التسوية الودية وفقاً لمقتضيات المادة 433 من مدونة التجارة والثاني من أجل الأداء تحت طائلة الفسخ وأنه بالاطلاع على محاضر تبليغ الإنذارين المذكورين يتبين عدم تبليغهما إلى الممثل القانوني للشركة وأن الفصل 516 من قانون المسطرة المدنية ينص على ما يلي: توجه الاستدعاءات والتبليغات وأوراق الاطلاع والإنذارات والإخطارات والتنبيهات المتعلقة بفاقدي الأهلية والشركات والجمعيات وكل الأشخاص الاعتباريين الآخرين إلى ممثليهم القانونيين بصفتهم هذه وأن المشرع أسس لتبليغ الشركات وربط صحته بتوافر شرطين لازمين لتبليغ الشركة بمقرها الاجتماعي المضمن بالسجل التجاري لتبليغ الممثل القانوني للشركة وأنه بالرجوع إلى محضري تبليغ الإنذارين المشار إليهما أعلاه المدلى بهم من طرف المستأنف عليها في الملف الحالي، فإنه لم يتم تبليغهما إلى ممثل العارضة القانوني مما

يجعلهما فاقدين لكل حجية ولا يمكن بأي حال من الأحوال مواجهة العارضة بهما وترتيب الآثار القانونية عليهما وأن يطلان الإنذارات يترتب عنه بطلان مسطرة التسوية المنصوص عليها في المادة 433 من مدونة التجارة وطلب الفسخ الحالي، مما يكون معه الأمر المستأنف غير مبني على أي أساس قانوني سليم وبناء على العناصر التي تم بسطها أعلاه، يتعين التصريح بعدم قبول الطلب لكون الطلب سابقا لأوانه بعد ثبوت عدم صحة الإخطارات الموجهة الى العارضة لعدم توصل ممثلها القانوني شخصيا بذلك وحول عدم ارتكاز الأمر المستأنف على أساس سليم لسوء تطبيق مقتضيات البندين 43 و 45 من عقد الائتمان الإيجاري فإن الأمر المستأنف قضى بفسخ العقد وإرجاع العقار دون التأكد من صحة احترام المستأنف عليها لمقتضيات التسوية الودية ومسطرة الفسخ المنصوص عليها في مقتضيات البندين 43 و 45 من عقد الائتمان الإيجاري وأنه باستقراء مقتضيات البندين المذكورين أعلاه، يتبين أنه يجب على المستأنف عليها توجيه إنذار أولي من أجل التسوية الودية من أجل الحصول على مقترح حل النزاع، وبعد استنفاد الأجل الأول، تتوجه المستأنف عليها برسالة ثانية إلى العارضة تمنحها أجل 15 يوما من أجل الأداء تحت طائلة الفسخ وأنه بالاطلاع على مضمون الرسالة الثانية الموجهة إلى العارضة بعد انصرام أجل التسوية الودية حسب زعم المستأنف عليها، يتبين أنه جاء فيه ما يلي: " فإن العارضة وعملا بالفصل 45 من العقد تخبركم بفسخ عقد الإيجار رقم 1219000 وتنذركم بضرورة أداء مبلغ 690.512,14 درهم داخل أجل أقضاه 15 يوما من تاريخ توجيه الرسالة" ويتبين أن المستأنف عليها اعتبرت العقد مفسوخا من تاريخ انتهاء أجل التسوية الودية في سوء تأويل لمقتضيات البندين 43 و 45 من العقد وبالتالي فإن الفسخ المزعوم جاء سابقا لأوانه عملا بمقتضيات البندين المذكورين أعلاه وأن الإنذار تضمن المطالبة بالأداء مع اعتبار أن الفسخ وقع بقوة القانون بعد انتهاء أجل التسوية المنصوص عليه في مقتضيات البند 43 من العقد موضوع النزاع الحالي وأن الأمر المستأنف سائر الإنذار في سوء تطبيقه وتأويله لمقتضيات البندين 43 و 45 من العقد وأخذ بصحة الإنذار الثاني الذي اعتبر ان الفسخ وقع بقوة القانون بعد انصرام أجل التسوية الودية ومنح العارضة أجلا للأداء نتيجة الفسخ المزعوم وأن الأمر المستأنف استند على إنذار اعتبر أن الفسخ قائم بانصرام أجل التسوية الودية في سوء تطبيق لمقتضيات البندين 43 و 45 من العقد المتنازع فيه وأن الإنذار الثاني الموجه للعارضة يكون بذلك غير منتج للفسخ لاعتباره هذا الأخير واقعا بانصرام أجل التسوية الودية، مما يجعله دون أي أثر قانوني وأن سوء تطبيق مقتضيات البندين 43 و 45 من العقد يجعل الأمر المستأنف غير مبني على أي أساس قانوني أو واقعي سليم مما يتعين معه إلغاؤه ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا بالحكم بإبطال والغاء الأمر المستأنف وهو الأمر رقم 2473 الصادر بتاريخ 2024/07/25 عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2024/8104/1908 وذلك في كل ما قضيه ولتقتض محكمة الاستئناف التجارية وهي تبين من جديد أساسا الحكم ببطلان الأمر المستأنف لخرقه مقتضيات الفصل 50 من م ق م والحكم تبعا لذلك بإرجاع الملف للمحكمة مصدره الأمر الاستعجالي المستأنف للبت في الطلبين جديدا واحتياطيا القول بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي للبت في الطلب واحتياطيا جدا التصريح بعدم قبول الطلب وترك كل الصوائر الابتدائية والاستئنافية على عاتق المستأنف عليها.

أرفق ب: نسخة مطابقة للأصل من الحكم المستأنف وأصل طي التبليغ.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 26/11/2024 تخلف الم رغم توصل فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعة أسباب استئنافها وفق ما بسط أعلاه؛

وحيث إنه بخصوص السبب المؤسس عليه النعي والمتعلق ببطلان الأمر الاستعجالي المستأنف لخرق الفصل 50 من م ق م لكون نسخة الحكم المبلغ غير موقعة من طرف كاتب ضبط الجلسة، فإن كاتب ضبط الجلسة يوقع على أصل المقررات القضائية وليس نسخها وأن أصول الأحكام تحفظ لدى كتابة الضبط التي تسلم نسخا منها فقط للأطراف قصد سلوك المساطر القانونية المخولة لهم ومنها الطعن بالاستئناف مما تكون معه الوسيلة على غير أساس؛

وحيث إنه بخصوص السبب المؤسس عليه النعي والمتعلق بخرق المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية والفصل 152 من ق م ذلك أن الأمر المطعون فيه قضى عن غير صواب بإرجاع العقار المدعى فيه إلى المستأنف عليها بعلّة الحد من الأضرار، إلا أن تدخل قاضي المستعجلات جاء طبقا للقانون بيبته استنادا إلى المادة 333 من مدونة التجارة وما يليها المتعلق بالائتمان الاجاري والذي منح قاضي المستعجلات حق معاينة عدم أداء المكثري للواجبات المستحقة عليه وبعد فسخ العقد ارجاع العقار الى مالكة مما تكون معه الوسيلة على غير أساس؛

وحيث إنه بخصوص السبب المؤسس عليه النعي والمتعلق ببطلان الإنذارين الموجهين إلى المستأنف عليها وذلك لعدم توصل الممثل القانوني للمستأنفة بهما خرقا للفصل 516 من ق م م، إلا أن الفصل المتمسك به ينص على توجيه الإنذارات للشركات الى ممثلهم القانونيين بصفتهم هذه" وليس تبليغها إليهم شخصا إذ أنه طبقا للفصل 38 وما يليه من ق م م فإن التبليغ يكون صحيحا إذا وقع في محل عمل أو موطن المبلغ إليه وأن المحكمة بمراقبتها للإنذارين اتضح لها أن مستخدما مسؤولا بالشركة المستأنفة هو من توصل بهما مما تكون معه الوسيلة المتمسك بها على غير أساس؛

وحيث إنه بخصوص السبب المؤسس عليه النعي والمتعلق بسوء تطبيق البندين 43 و45 من عقد الائتمان الاجاري لعدم احترام المستأنف عليها لمسطرتي التسوية الودية والفسخ واعتبرت المستأنف عليها العقد مفسوخا من تاريخ انتهاء أجل لتسوية الودية مما يكون معه الفسخ جاء سابقا لأوانه وأن الأمر الاستعجالي اعتمد الإنذارين في حين أن الإنذار الثاني غير منتج للفسخ لعدم احترام الأجل المتفق عليه عقدا يكون على غير أساس قانوني أو واقعي سليم، فان المحكمة بمراقبتها للإنذار الثاني الذي ترتب عنه فسخ العقد تبين لها بأن المستأنف عليها أمهلت المستأنفة أجل 15 يوما لتنفيذ التزاماتها التعاقدية وأن مناط فهم مضمون الإنذار كما أسس له الأمر المستأنف يفضي إلى أن إنذار المستأنفة داخل أجل 15 يوما لتنفيذ التزامها يفيد استمرار العقد للمدة الممنوحة قبل فسخه، إذ أن اعتبار العقد مفسوخا من تاريخ انتهاء أجل التسوية الودية حسب تفسير المستأنفة لا مجال معه لإنذارها من قبل المستأنف عليها لأداء الواجبات المستحق عليها عقدا وإمهالها لذلك، مما تكون معه الوسيلة على غير أساس ويتعين معه رد الاستئناف وإبقاء الصائر على رافعه؛

لهذه الأسباب

قضت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وانتهائيا وحضوريا؛

في الشكل:قبول الاستئناف؛

في الموضوع:برده وتأييد الأمر المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.