

Crédit-bail : Le juge des référés est compétent pour ordonner la restitution du bien après avoir constaté la résiliation de plein droit du contrat pour non-paiement (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60335	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6732
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8225/5456	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit	Mots clés Restitution du bien, Résiliation de plein droit, Notification à personne morale, Non-paiement des échéances, Mise en demeure, Juge des référés, Crédit-bail, Confirmation de l'ordonnance de référé, Compétence du juge des référés, Absence de contestation sérieuse		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé constatant la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier et ordonnant la restitution du bien, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue des pouvoirs du juge des référés et la régularité de la mise en demeure. Le preneur soutenait que le premier juge avait statué au fond et que les mises en demeure étaient nulles, faute d'avoir été signifiées personnellement à son représentant légal.

La cour retient que l'ordonnance de restitution ne constitue pas une décision au fond mais une mesure destinée à mettre fin à un trouble manifestement illicite, en l'occurrence l'occupation du bien sans droit ni titre après l'acquisition de la clause résolutoire. Elle juge en outre que la signification faite au siège social de la personne morale à un préposé se déclarant habilité à la recevoir est régulière et engage la société, conformément aux dispositions du code de procédure civile.

La cour écarte également le moyen tiré du défaut de signature par le greffier de la copie de l'ordonnance, cette formalité ne s'imposant que pour l'original du jugement. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة س.ك. بواسطة دفاعها ز / عبد العزيز قاسمي بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 25/10/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/07/2024 تحت عدد 2471 في الملف رقم 1906/8104/2024 والقاضي بمعاقبة إخلالها بالتزاماتها التعاقدية، وبأن عقد الإئتمان الإيجاري عدد 1363740 قد فسخ بقوة و أمرها بارجاع العقار المدعو " يسمينة" موضوع الرسم العقاري عدد 19/3864 الكائن بالطابق تحت الارضي من العمارة الكائنة بشارع الحسن الثاني تطوان الى المدعية مع تحميلها الصائر و بأن هذا الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون.

في الشكل:

حيث أنه حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الإستئنافي فإن المستأنفة بلغت بالأمر المستأنف بتاريخ 10/10/2024 و تقدمت بالإستئناف بتاريخ 25/10/2024 ، مما يكون معه الإستئناف قد قدم داخل الأجل القانوني و مستوف لكافة شروطه فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف عليها شركة م.ب. تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ: 2024/06/27 عرضت فيه بأنها في إطار عقد ائتمان إيجاري عدد 1363740 أكرت للمستأنفة العقار المدعو "يسمينه" موضوع الرسم العقاري عدد 19/3864 الكائن بالطابق تحت الارضي من العمارة الكائنة بشارع الحسن الثاني تطوان مقابل استحقاقات محددة غير أن المكترية توقفت عن أداء الأقساط الحالة رغم إنذارها والتمست معاقبة فسخ العقد الرابط بين الطرفين بالتاريخ أعلاه وامر المستأنفة بارجاع العقار المذكور إليها مع الصائر والتنفيذ المعجل.

وأرفقت مقالها نسخة مطابقة الاصل من عقد الائتمان الإيجاري اصل كشف الحساب- اذار- محضر التبليغ اذار - اذار من اجل الفسخ اصل محضر تبليغ اذار الفسخ - اصل شهادة الملكية .

و بعد تخلف المستأنفة عن الحضور رغم التوصل أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة حول تعليل الأمر المستأنف : حيث جاء في تعليل الأمر الاستعجالي المستأنف: " وحيث أنه 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 إن ذلك لن يتأتى إلا بالاستجابة لطلب استرجاع العقار المذكور... " و أنه بالرجوع الى مقتضيات 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.

حول بطلان الأمر الاستعجالي المستأنف لخرقه مقتضيات الفصل 50 من ق م ق م على اعتبار أن شكليات الأحكام من النظام العام

الإجرائي : إنه بالاطلاع على نسخة الحكم المبلغة إليها يتبين أنها غير موقعة من طرف كاتب ضبط الجلسة، ولم يتم الإشارة إلى المانع في ذلك وإن هذا يعد خرقاً لقاعدة مسطرية من النظام العام يكرسها الفصل 50 من ق م م وإن 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" منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 69 ص 172 وما يليها " وإن 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 موقعا من طرفهما معا بمنشور بمجلة المحاكم التجارية عدد 5 و 6 ص 372 و ما يليها و بالتالي 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.

حول خرق وسوء تطبيق الأمر المستأنف لمقتضيات المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية والفصل 152 من ق م م : إن 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 جديدة" وإن مقتضيات الفصل 152 من ق م م تنص على أن الأوامر الاستعجالية لا تبت إلا في الإجراءات الوقتية ولا تمس بما يمكن أن يقضي به في الجوهر وإن الأمر الاستعجالي المطعون فيه بالاستئناف قضى عن غير صواب بإرجاع العقار المدعى فيه إلى المستأنف عليها بعلته تدخل قاضي المستعجلات للحد من الأضرار طبقاً لمقتضيات المادة 21 من المحدث للمحاكم التجارية وإن مضمون الأمر الاستعجالي المطعون فيه بالاستئناف تجاوز الإجراء الوقتي ليبت في جوهر النزاع وإن الأمر الاستعجالي غير المراكز القانونية للأطراف في خرق لمقتضيات الفصل 152 من ق م م . إنه 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 وإن عقد الائتمان الإيجاري تحكم صحته شكليات خاصة منصوص عليها في مقتضيات المادة 431 وما يليها من مدونة التجارة وإنه لا يمكن لقاضي المستعجلات الأمر بإرجاع العقار دون الوقوف على صحة عقد الائتمان الإيجاري 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 وإنه بناء على العناصر التي تم بسطها أعلاه، يتبين أن الأمر الاستعجالي غير مبني على أساس قانوني سليم لبته في جوهر الحق خرقاً لمقتضيات المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية والفصل 152 من ق م م مما يتعين معه إلغاؤه والحكم من جديد بعدم الاختصاص.

حول بطلان الإنذارين الموجهين إلى العارضة لعدم توصل الممثل القانوني بهما خرقاً لمقتضيات الفصل 516 من ق م م : إن 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 وإنه بالاطلاع على محاضر تبليغ الإنذارين المذكورين يتبين عدم تبليغهما إلى الممثل القانوني للشركة وإن 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 بصفاتهم هذه" وإن المشرع أسس لتبليغ الشركات وربط صحته بتوافر شرطين لازمين: تبليغ الشركة بمقرها الاجتماعي المضمن بالسجل التجاري؛ و تبليغ الممثل القانوني للشركة وإنه بالرجوع إلى محضري تبليغ الإنذارين المشار إليهما أعلاه المدلى بهم من طرف المستأنف عليها في الملف الحالي، فإنه لم يتم تبليغهما إلى ممثليها القانوني، مما يجعلهما فاقدين لكل حجية ولا يمكن بأي حال من الأحوال مواجهتها بهما وترتيب الآثار القانونية عليهما وإن بطلان 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 وأنه بناء على العناصر يتعين التصريح بعدم قبول الطلب لكون الطلب سابقاً لأوانه بعد ثبوت عدم صحة الإخطارات الموجهة إليها لعدم توصل ممثليها القانوني شخصياً بذلك.

حول عدم ارتكاز الأمر المستأنف على أساس سليم لسوء تطبيق مقتضيات البندين 43 و45 من عقد الائتمان الإيجاري: إن 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 و45 من عقد الائتمان الإيجاري و إنه 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 إليها تمنحها أجل 15 يوما من أجل الأداء تحت طائلة الفسخ و إنه بالاطلاع على مضمون الرسالة الثانية الموجهة إليها 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 1363740 وتنذر بضرورة أداء مبلغ 784.345,13 درهم داخل أجل أقضاه 15 يوما من تاريخ توجيه الرسالة و يتبين أن المستأنف عليها اعتبرت العقد مفسوخا من تاريخ انتهاء أجل التسوية الودية في سوء تأويل لمقتضيات البندين 43 و45 من العقد و بالتالي فإن الفسخ المزعوم جاء سابقا لأوانه عملا بمقتضيات البندين المذكورين أعلاه إن 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 و إن الأمر المستأنف ساير الإنذار في سوء تطبيقه وتأويله لمقتضيات البندين 43 و45 من العقد وأخذ بصحة الإنذار الثاني الذي اعتبر ان الفسخ وقع بقوة القانون بعد انصرام أجل التسوية الودية ومنحها أجلا للأداء نتيجة الفسخ المزعوم و إن الأمر المستأنف استند على إنذار اعتبر أن الفسخ قائم بانصرام أجل التسوية الودية في سوء تطبيق لمقتضيات البندين 43 و45 من العقد المتنازع فيه و إن الإنذار الثاني الموجه لها يكون بذلك غير منتج للفسخ لاعتباره هذا الأخير واقعا بانصرام أجل التسوية الودية، مما يجعله دون أي أثر قانوني و إن سوء تطبيق مقتضيات البندين 43 و45 من العقد يجعل الأمر المستأنف غير مبني على أي أساس قانوني أو واقعي سليم ، لذلك تلتزم الحكم بإبطال و الغاء الأمر المستأنف وذلك في كل ما قضى به و أساسا الحكم بإبطال الأمر المستأنف لخرقه مقتضيات الفصل 50 من ق.م.م و الحكم تبعا لذلك بإرجاع الملف للمحكمة مصدرة الأمر الاستعجالي المستأنف للبت في الطلب من جديد و احتياطيا الحكم بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي للبت في الطلب و احتياطيا جدا الحكم والتصريح بعدم قبول الطلب ترك كل الصوائر الابتدائية والاستئنافية على عاتق المستأنف عليها.

أدلت: نسخة مطابقة للأصل من الحكم المستأنف و أصل طي التبليغ .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 24/12/2024 حضرها ذ/ ناصري عن ذ/ قاسمي و ذ/ بليلة عن ذ/ فخار و أدلى بمذكرة جوابية تبين أنها لا تتعلق بالملف فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 31/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بأوجه الإستئناف المبسوطه أعلاه .

و حيث بخصوص الدفع بخرق الأمر المستأنف لمقتضيات الفصل 50 ق.م.م و أن نسخة الأمر المبلغ إليها غير موقعة من طرف كاتب ضبط الجلسة و هو ما يعد خرقا مسطريا فإنه لما كان المقصود بتوقيع الحكم أو الأمر حسب الفصل 50 المحتج به هو توقيع الأصل لا النسخ أو الصور و لما كان الأصل يحفظ بكتابة ضبط المحكمة مصدرة الحكم أو القرار و يسلم لأطراف النازلة نسخا مشهودا بمطابقتها للأصل الذي يحمل توقيع الرئيس المقرر و كاتب الضبط فإنه لا مجال للاحتجاج بالخرق المذكور فضلا على أن الصورة المشهورة بمطابقتها لأصلها للحكم أو الأمر المستأنف تفيد توقيع الأمر من من ذكر و الدفع لا يستند على أساس .

و حيث بخصوص الدفع بخرق و سوء تطبيق المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية و الفصل 152 ق.م.م ، فإنه و عل خلاف ما أثير فإن مقتضيات المادة 21 من قانون إحداث المحاكم التجارية نصت على أنه يمكن لرئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للأمر المستعجلة و في حدود اختصاص المحكمة أن يأمر بكل التدابير التي لا تمس أية منازعة جديدة إضافة إلى أن المادة 152 من ق.م.م تنص على أن الأوامر الاستعجالية لا تبث إلا في الإجراءات الوقتية و لا تمس بما يمكن أن يقضي به في الجوهر و أنه في نازلة الحال فإن القاضي الاستعجالي و في نطاق اختصاصه و بعد معاينة إخلال المستأنفة بالتزاماتها التعاقدية و فسخ العقد بقوة القانون بعدم

أدائها الأقساط الشهرية المتفق عليها رغم حلول أجلها و بعد إنذار المستأنف عليها لها بدون جدوى و أن بقاء المستأنفة واضعة يدها على العقار من شأنه أن يؤدي إلى أضرار بالمستأنف عليها تبرر تدخل القاضي المستعجلات حسب ما تقتضي به المادة 21 من قانون أحداث المحاكم التجارية و هو في ذلك لم يخرق أي مقتضى و لم يمس جوهر النزاع ، مما يبقى معه الدفع في غير محله .

و حيث بخصوص باقي الدفع فإن البين من وثائق الملف أن المستأنفة توقفت عن أداء واجبات الكراء و تخلذ بذمتها المبلغ المبين بكشف الحساب المدلى به بالملف و أن المستأنف عليها راسلت المستأنفة من أجل التسوية الودية حسب الفصل 433 من م ت و ذلك قبل الفسخ و هي الرسالة المؤرخة في 01/04/2024 توصلت بها بمقتضى محضر التبليغ المؤرخ في 16/04/2024 المنجز من قبل المفوض القضائي السيد المهدي (أ.) الذي أفاد أنه انتقل بتاريخه إلى عنوانها حيث وجد المسمى عبد الحميد (ب.) المسؤول التجاري بشركة س.ك. حسب تصريحه الذي بلغ بالرسالة المذكورة كما وجهت إليها إنذارا من أجل الفسخ حسب البند 45 من عقد الإئتمان الإيجاري المبرم بينهما و التي بلغ بها نفس الشخص بتاريخ 15/05/2024 (حسب الوارد بمحضر تبليغ إنذار من أجل الفسخ المؤرخ في 15/05/2024) و أن الإنذارين معا وجهها إلى المستأنفة بعنوانها الوارد بالعقد و في شخص ممثلها القانوني و أن التبليغ بهما وقع صحيحا و بصفة قانونية و طبقا للفصل المحتج به 516 ق.م.م و الفصلين 38 و 39 منه مادام قد وقع التعريف بالمسؤول عن الشركة الذي حدد علاقته بهذه الأخيرة و التي تخوله الصلاحية لاستلام الإجراء و الدفع لا يستقيم على أساس .

و حيث أنه و تبعا لما ذكر فإنه يتعين رد الاستئناف و تأييد الأمر المستأنف لمصادفته للصواب .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئناف

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