

Crédit-bail : le non-respect du délai contractuel de réponse à la mise en demeure de règlement amiable justifie la résiliation du contrat (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56771	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4387
Date de décision 20240924	N° de dossier 2024/8225/3092	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit		Mots clés Vice de procédure, Restitution du bien, Résiliation de contrat, Règlement amiable, Notification par refus de réception, Non-paiement des échéances, Mise en demeure, Forclusion, Droits de la défense, Délai contractuel, Crédit-bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant constaté la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier et ordonné la restitution du bien, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la procédure de première instance et le caractère prétendument prématuré de l'action. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en constatant l'acquisition de la clause résolutoire.

L'appelant soulevait la nullité de la procédure pour vice de notification de l'assignation et, subsidiairement, le caractère prématuré de l'action, faute d'épuisement de la procédure de règlement amiable. La cour écarte le moyen tiré du vice de procédure, relevant que la consultation du dossier de première instance révèle l'existence d'une attestation de remise prouvant le refus de réception de l'assignation par un préposé de la société appelante et que le délai de dix jours prévu par l'article 39 du code de procédure civile a bien été respecté.

La cour rejette également l'argument tiré du caractère prématuré de l'action, en retenant que la proposition de règlement amiable formulée par le preneur était tardive, car intervenue au-delà du délai contractuel de huit jours stipulé dans les conditions générales du contrat. En conséquence, l'ordonnance entreprise est confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ك.ش. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 27/05/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 373 بتاريخ 23/01/2024 في الملف عدد 5783/8104/2023 و القاضي في منطوقه :

- نعين إخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية، وبأن عقد الإئتمان الإيجاري عدد CM-0-86447 قد فسخ بقوة القانون.

- نأمر المدعى عليها بارجاع عليها

العقار المسمى "منارة-15" ذي الرسم العقاري 75208/45 الكائن بالدار البيضاء حي المحطة والمتكون من القسمة المفترزة رقم 21 المشتملة على مكتب بالطابق الثالث والمسجل بالمحافظة العقارية عين السبع الحي المحمدي الى المدعية مع تحميلها الصائر.

في الشكل :

حيث ان المستأنفة بلغت بالحكم المذكور بتاريخ 09-05-2024 ، و المقال الاستئنافي قدم بتاريخ 27-05-2024 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني إذ صادف اليوم الأخير يومي السبت و الاحد و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن شركة م.ل. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 21/12/2023 تعرض فيه بأنها في إطار عقد ائتمان إيجاري عدد CM-0-86447 أكرت للمدعى عليها العقار المسمى "منارة-15" ذي الرسم العقاري 75208/45 الكائن بالدار البيضاء حي المحطة والمتكون من القسمة المفترزة رقم 21 المشتملة على مكتب بالطابق الثالث والمسجل بالمحافظة العقارية عين السبع الحي المحمدي مقابل استحقاقات محددة غير أن المكترية توقفت عن أداء الأقساط الحالة رغم إنذارها والتمست المدعية معاينة فسخ العقد الرابط بين الطرفين بالتاريخ أعلاه وامر المدعى عليها بارجاع العقار المذكور إليها مع الصائر والتنفيذ المعجل.

وأرفقت مقالها بالوثائق التالية: عقد الإيجار شهادة الملكية - كشف الحساب - رسالة الإنذار التسوية الحبية مع محضر المفوض القضائي- رسالة الإنذار بالفسخ مع محضر المفوض القضائي

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن العارضة لم تعلم بوجود دعوى في مواجهتها و بصدور حكم، إلا بعد تبليغها بإشعار الإفراغ يوم 2024/05/09 و بعد أن اطلعت العارضة على ملف النزاع المتعلق بالأمر المستأنف حاليا، تبين لها أنه لم يقع تبليغها بالاستدعاء المزعوم لجلسة 2024/01/16، و هو ما يتنافى مع ما جاء في وقائع الأمر، حيث أشار إلى مايلي : " فأحيلت القضية

على جلسة 2024/01/16 حضر نائب المدعية و أفيد أن المدعى عليها أنها رفضت التوصل لكن هذا الأمر غير صحيح، حيث بالرجوع إلى وثائق الملف الابتدائي لا يوجد ما يفيد أن العارضة توصلت أو رفضت في ظل غياب شهادة التسليم بين طيات الملف المحفوظ بكتابة الضبط، مما يتعذر معه على محكمة الدرجة الثانية بسط رقابتها على سلامة إجراءات التبليغ التي مت بحقوق الدفاع و حق التقاضي على درجتين و مست كذلك بمبدأ التواجهية، خصوصا أمام القضاء الإستعجالي و خصوصا بصور أحكام مشمولة بالنفاذ المعجل بقوة القانون كما هو في نازلة الحال. علما أن العارضة شركة مستقرة و معروفة منذ نشأتها في نفس المقر الإجتماعي و لم ترفض من قبل أي مراسلة تأتيها من أي جهة كانت فأحرى أن يكون مصدرها المحكمة إذ أن العارضة لم تعلم بوجود أية دعوى قضائية في مواجهتها من طرف المستأنف عليها إلا بعد تبليغها بإشعار الإفراغ و هذا التقاضي بسوء نية لتفويت الفرصة على العارضة في الدفاع عن نفسها بشكل توافقي أمام القضاء، و هو الأمر الذي ستأتي على تفصيله و توضيحه من خلال الأسباب التالية من جهة الطعن في إجراءات التبليغ و خرق مقتضيات الفصل 39 من م ق م للمحكمة السلطة في مراقبة مدى سلامة الإجراءات القانونية المترتبة عن التبليغ و قانونية شهادة التسليم و الملاحظة المضمن بها و مدى احترام الآجال اللازمة و الملزمة، وفقا للفصل 39 من ق.م.م. بمعنى أنه إذا لم يتم احترام الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 39 فإن ذلك لا يرتب أي آثار في مواجهة المراد تبليغه وأنه و بالرجوع إلى وقائع الأمر المستأنف يتضح أن جاء فيه: "بعد إحالة القضية على جلسة 2024/01/16 حضر نائب المدعية و أفيد عن المدعى عليها أنها رفضت التوصل فاعتبرت القضية جاهزة للبت فيها وتم حجزها للتأمل لجلسة 2024/01/23 إلا أنه بالرجوع إلى الفقرة الرابعة من الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية، يتضح أن المحكمة ملزمة بمراقبة أجل 10 أيام بعد الرفض على علة وجود هذا الرفض الذي تنفيه العارضة جملة طعن في صحته و تفصيلا ويتضح أن محكمة الدرجة الأولى، لم تحترم مضمون الفصل الذي ينص على أنه : " يعتبر الإستدعاء مسلما تسليما صحيحا في اليوم العاشر الموالي للرفض الصادر من الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسليم الإستدعاء " لكن الحاصل في نازلة الحال، هو كون تاريخ الجلسة التي أفيد فيها – جدلا أن العارضة رفضت التوصل هو 2024/01/16 و تاريخ حجز القضية للتأمل هو 2024/01/23، مما يعني أن المدة الفاصلة بين الرفض المزعوم – و الذي تنفيه العارضة – و البت في القضية، لا يكاد يتجاوز سبعة أيام و معه فإن هذا التبليغ لا يمكن اعتباره صحيحا كما لا يمكن اعتبار أي شيء في هذا الملف أو مناقشة أي مسطرة تبليغ، في ظل غياب شهادة التسليم داخل الملف، لنتمكن من معرفة سلامة إجراءات التبليغ و مساءلة المفوض القضائي حول الملاحظة المضمنة بها و صفة من رفض التوصل و أوصافه و تاريخ انتقاله... الخ، لنتمكن المحكمة الرقابة على المدة الفاصلة بين هذا الرفض المزعوم و تاريخ صدور الأمر. إضافة إلى ذلك و بناء على الفقرة الخامسة من الفصل 39 من ق م م، أنه يمكن للقاضي من ناحية أخرى و تبعا للظروف، تمديد الآجال المذكورة أعلاه و الأمر كذلك بإمكانية تجديد الإستدعاء، و هو ما لم يحصل في نازلة الحال خاصة و أن موضوع الدعوى يستدعي ذلك و الظروف المنصوص عليها في الفصل المذكور متوفرة على اعتبار الدعوى ذات طابع استعجالي و لكن مرتبط بأمر بإفراغ محل تجاري، سيكون مشمولاً بالنفاذ المعجل بقوة القانون مما كان على الأقل، حريا على المحكمة مصدره الأمر المستأنف، أن تفعل الفقرة الخامسة من الفصل 39 و أن تأمر بتمديد الأجل أو تجديد الإستدعاء للعارضة حفاظا على حقوق الدفاع و معه فإن ذلك يعتبر خرقا لمقتضيات آمرة جاءت في الفصل 39 من ق م م و حلو خرقت مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية على ما يلي: " يجب على كل متقاض ممارسة حقوقه طبقا لقواعد حسن النية" وأن الحكم المستأنف صدر ابتدائيا في غيبة العارضة خلافا لمقتضيات الفصول 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية، ودون استدعاء العارضة عنوة، وهو ما يعتبر تحايلا وسوء نية في التقاضي من قبل المستأنف عليها كما يستفاد من حيثيات الحكم المطعون فيه أن المحكمة مصدرته عاينت توصل العارضة بإنذارين، الأول متعلق بالتسوية الحبية و الثاني بالفسخ، و معه فكيف يمكن للعارضة أن ترفض التوصل بالإستدعاء للجلسة، هذا من جهة و من جهة أخرى إضافة إلى ذلك، أن بعد الاضطلاع على وثائق ملف موضوع الدعوى لا يوجد ما يفيد الرفض أو التوصل، و هنا يتضح التحايل و سوء النية في التقاضي و حرمان العارضة من درجة من درجات التقاضي و من مبدأ التواجهية مما يكون معه الأمر المستأنف قد خرقت قواعد مسطرية و يبقى مآله الإلغاء و إرجاع الملف للمحكمة مصدرته للبت فيه طبقا للقانون و احتراماً لمبدأي التواجهية و التقاضي بدرجتين و من جهة الطعن في الحكم فإن الطعن الحالي قدم بصفة نظامية و محترم للشكليات المتطلبه قانونا فهو مقبول شكلا، صفة و أجلا و أداءً الأمر الذي يتعين بمقتضاه الحكم ببطان إجراءات تبليغ جلسات الحكم، ثم الحكم بإلغاء الأمر المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض طلب المستأنف عليها، مع تحميلها الصائر و حول خرق حقوق الدفاع و خرق مقتضيات الفصل 120 من الدستور و مبدأ التقاضي على حيث اعتبرت محكمة الدرجة الأولى

التبليغ صحيح في حق العارضة دون احترام المقتضيات المنصوص عليه في الفقرة الرابعة و الخامسة من الفصل 39 من ق.م.م ودون وجود شهادة التسليم أصلا في الملف في ظل تواجد العارضة الدائم بمقرها الإجتماعي المحدد في صدر هذا المقال والدليل في ذلك هو توصلها بالإنذارات قبل الدعوى و تسلمها طي تبليغ الأمر موضوع الطعن و الإعذار بتنفيذ الإفراغ بعد صدور هذا الأمر ويستفاد من حيثيات الحكم المطعون فيه أن محكمة الدرجة الأولى عاينت تلك الإخلالات وعدم احترام الشكليات ، وتجاوزت هذه الإخلالات المسطرية تجاوزا غير قانوني لكونها خالفت بذلك التجاوز مقتضيات الفصلين 38 و 39 من ق.م.م وانتهكت ضمانات من ضمانات المحاكمة العادلة المنصوص عليها في الفصل 120 من الدستور والمفروض كفلها للجميع على قدم المساواة من طرف القضاء باعتباره ملاذ الأطراف والضامن للتطبيق السليم للقانون وأن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به، واعتمد على وثائق مشكوك فيها ومسطرة تبليغ باطلة، وما بني على باطل فهو باطل، بدليل ما أقرته محكمة النقض من خلال ما يلي " خرق مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية يعد مسا بحق الدفاع ويستوجب إلغاء الحكم المستأنف، وإرجاعه إلى المحكمة الابتدائية قصد البت فيه طبقا للقانون ". قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 99/3/2 تحت عدد 242، في الملف عدد 99/787، منشور بمجلة المعيار عدد 35 ، ص 219 وما يليها "إن الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية نص على عدة فقرات جاءت تسلسلا ولم يكن ذلك تبرعا من المشرع بل إنه توخى سلوك ما نص عليه الفصل أعلاه تدريجيا صيانة لحقوق الأطراف، وعدم احترام هذه الإجراءات يستوجب نقض وإبطال القرار " قرار المجلس الأعلى عدد 838 الصادر بتاريخ 2000/01/12 في الملف المدني عدد : 96/2/1/755 ، منشور بمجلة رسالة المحاماة ، عدد 16، ص 152 وما يليها وبالرجوع لوثائق الملف ،ومعطيته فإن الثابت أن العارضة حرمت من درجة من درجات التقاضي، وتم الحكم عليها دون أساس بالإفراغ مع النفاذ المعجل الأمر الذي يتعين بمقتضاه الحكم ببطان إجراءات تبليغ جلسات الحكم، ثم الحكم بإلغاء الحكم المستأنف، وبعد التصدي الحكم برفض طلب المستأنف عليها مع تحميلها الصائر، أو إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية مصدرته قصد البت فيه طبقا للقانون ولقد جاء في الأمر المستأنف : " الموجه لها و الذي بقي بدون جدوى؟؟؟ و الحال أن العارضة تجاوزت مع الإنذار الموجه لها و هو ما أنذرت المدعي عليها بأداء ما بذمتها بمقتضى الإنذار أخفته عمدا المستأنف عليها حاليا عن المحكمة مصدره الأمر المستأنف و هو ما سايرته محكمة الدرجة الأولى بسبب غياب التواجية و حرمان العارضة من الدفاع عن نفسها وأن العارضة تنازع في صحة إعاءات المستأنف عليها ودليلها في ذلك، أنه بعد توصلها بالإنذار من أجل التسوية الحبية التي تفرضها مقتضيات آمرة تطبيقا للمادة 433 من مدونة التجارة من جهة والفصل 21 من الشروط العامة لعقود الإئتمان الإيجاري من جهة ثانية فقد راسلت العارضة المستأنف عليها جوابا على إنذارها بتقديم عرض جدي مرتبط بالمديونية المتخلدة بذمتها و المرتبطة بالصعوبات المالية التي تواجهها العارضة و قدمت مقترح إعادة جدولة الدين في إطار الجدية و المسؤولية وحفاظا على العقار المكترى و الذي تهدف العارضة إلى تملكه بعد انتهاء مدة الإيجار حسب تم الاتفاق عليه في العقد الرئيسي و بناء عليه فإن سلوك المسطرة القضائية يعتبر سابقا لأوانه و الهدف منه حرمان العارضة من حقها في سلوك مسطرة التسوية الودية للنزاع وفقا لمقتضيات المادة 433 من مدونة التجارة، و حقها في تملك العقار ، ملتزمة قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا أساسا إلغاء الحكم المستأنف لعدم سلامة إجراءات التبليغ والحكم من جديد بما يلي ببطان إجراءات التبليغ وإرجاع الملف للمحكمة التجارية مصدرته لتبت فيه طبقاً للقانون واحتياطياً إلغاء الأمر المستأنف، لكون الطلب سابق لأوانه، وبعد التصدي، الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الأمر المستأنف وأصل طي التبليغ ونسخة من محضر محاولة و إشعار بالإفراغ ونسخة من جواب على إنذار من أجل تسوية .

و بناء على إداء المستأنف عليها بمذكرة جواب في الشكل بواسطة نائبها بجلسة 09/07/2024 التي جاء فيها أنه حول عدم احترام المستأنفة أجل الإستئناف المنصوص عليه في ق م م و تقدمت المستأنفة بمقالها الإستئنافي ضد الأمر الصادر ضدها في الملف 2023/8104/5785 لدى كتابة الضبط المحكمة التجارية بتاريخ 27 ماي 2024 كما هو واضح من خلال طابع المحكمة وتسجيل تاريخ أداء المصاريف القضائية على المقال الإستئنافي كما أنه بالرجوع إلى الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة نفسها وخصوصا طي التبليغ سيتبين للمحكمة على أن العارضة قامت بتبليغ الأمر للمستأنفة بتاريخ 2024/05/09 وأن المادة 18 من قانون إحداث المحاكم التجارية رقم 53.95 نصت بصيغة الوجوب وبشكل عام على أن جميع الأحكام الصادرة عن المحكمة التجارية يجب أن تستأنف داخل

أجل 15 يوما من تاريخ تبليغها و جاء في المادة أعلاه: "تستأنف الأحكام الصادرة عن المحكمة التجارية داخل اجل خمسة عشر يوما (15) من تاريخ تبليغ الحكم كما أن قانون المسطرة المدنية في إطار القسم المتعلق بالقضاء الإستعجالي نص في الفصل 153 في الفقرة الرابعة على أن أوامر قاضي المستعجلات يجب أن تستأنف داخل أجل 15 يوما حيث جاء في المادة على أنه: "....." يجب تقديم الإستئناف داخل أجل خمسة عشر يوما (15) يوما من تبليغ الأمر عدا في الحالات التي يقرر فيها القانون خلاف ذلك، ويفصل في الإستئناف بصفة استعجالية" وحيث يظهر من خلال هذه المادتين على أنه في المادة التجارية يكون أجل الإستئناف محدد بشكل عام في 15 يوما سواء تعلق الأمر بأحكام في الموضوع أو الأوامر الصادرة عن قاضي المستعجلات، إلا ما استتني بنص خاص وبالرجوع إلى الإستئناف الحالي فإن المحكمة سيتبين لها على أن الأمر المطعون فيه بالإستئناف صادر عن حكمة التجارية وأن الدعوى تتعلق بإصدار أمر استعجالي يتعلق باسترجاع عقار بناء على عقد الإئتمان الإيجاري في إطار الفصل 149 من ق.م. م مما يستوجب معه تطبيق أجل 15 يوما على الإستئناف الحالي ويظهر من خلال كل ما سبق على أن المستأنفة تم تبليغها بالأمر بتاريخ 2024/05/09 حسب طي التبليغ وأنها لم تتقدم بالإستئناف إلا بتاريخ 2024/05/27 أي بعد مرور أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ مما يجعل الاستئناف الحالي مقدم خارج الأجل المنصوص عليه في المادة 18 من قانون إحداث المحاكم التجارية والمادة 153 من ق.م.م وبالتالي عدم قبوله ، ملتزمة القول بكون الاستئناف الحالي قدم خارج الاجل القانوني تطبيقا للمادتين 18 من قانون المحاكم التجارية و153 من ق م م. والحكم تبعا لذلك بعدم قبول الاستئناف وتأييد الأمر الصادر المحكمة التجارية.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 10/9/2024 حضرها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة . 24/09/2024

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إنه بخصوص الأسباب المتمسك بها للطعن في إجراءات التبليغ التي خرقت مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية لعدم احترام اجل العشرة أيام بعد الرفض في ظل غياب شهادة التسليم ضمن وثائق الملف مع عدم تفعيل الفقرة الخامسة من الفصل المذكور بخصوص تمديد الاجل و تجديد الاستدعاء، مع خرق مقتضيات الفصل الخامس من نفس القانون إذ لا يعقل أن تتوصل بالانذارين و يرفض التوصل بالاستدعاء و ليس بالملف ما يفيد الرفض او التوصل و هذا فيه حرمان من درجة من درجات التقاضي مع ضرورة ارجاع الملف الى المحكمة الابتدائية ، فانه برجع المحكمة الى وثائق الملف يتبين ان شهادة التسليم المعنية بالطعن مضمنة بالملف و تفيد أنه تم استدعاء المستأنفة في عنوانها فرفضت مستخدمة لديها و تم وصفها و ذلك بتاريخ 02/01/2024 للحضور لجلسة 16/01/2024 ، فيكون الحكم المطعون فيه قد احترام اجل العشرة أيام و الطاعنة هي من تخلفت عن الحضور و فوتت عن نفسها الدفاع عن مصالحها و بالتالي فان إجراءات التبليغ للطاعنة جاءت موافقة لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية المتمسك بها و يتعين على أساسه رد الأسباب المذكورة .

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق بانه بعد توصل الطاعنة بالانذار من اجل التسوية الحبية وفقا للمادة 433 من مدونة التجارة و البند 21 من الشروط العامة لعقود الائتمان الإيجاري راسلت المستأنف عليها من اجل مقترح إعادة الجدولة للدين و بالتالي فالدعوى الحالية سابقة لاوانها ، فان المستأنفة و لئن توصلت فعلا برسالة من اجل التسوية في إطار المادة 433 من مدونة التجارة و البند 21 من العقد المذكور بتاريخ 18/9/2023 فانها لم توجه رسالتها الجوابية من اجل التسوية الودية الا بتاريخ 12/10/2023 أي خارج الاجل المتفق عليه تعاقدًا بمقتضى الشروط العامة لعقود الائتمان الإيجاري بمقتضى البند 21 منه المتمسك به و المحدد في ثمانية أيام من تاريخ التوصل برسالة التسوية ، مما يتعين معه رد السبب المذكور .

وحيث يتعين تأسيسا على ما ذكر أعلاه رد الاستئناف و تأييد الامر المستأنف الذي صادف الصواب .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع: برده و تاييد الامر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعته.