

**Crédit immobilier et protection  
du consommateur : Le taux des  
intérêts de retard est plafonné à  
2% du capital restant dû, à  
l'exclusion de toute clause  
pénale contractuelle (CA. com.  
Casablanca 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 71797	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1486
<b>Date de décision</b> 20190408	<b>N° de dossier</b> 2019/8221/469	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Opérations de crédit, Banque et établissements de crédit		<b>Mots clés</b> Recouvrement de créance, Protection du consommateur, Prêt bancaire, Plafonnement du taux d'intérêt, Ordre public de protection, Loi n° 31-08, Intérêts de retard, Défaut de paiement, Crédit immobilier, Clause pénale	
<b>Base légale</b> Article(s) : 133 - 134 - Dahir n° 1-11-03 du 14 rabii I 1432 (18 février 2011) portant promulgation de la loi n° 31-08 édictant des mesures de protection du consommateur		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce juge que les dispositions d'ordre public de la loi sur la protection du consommateur priment les clauses contractuelles relatives aux pénalités de retard dans un contrat de crédit immobilier. Le tribunal de commerce avait condamné l'emprunteur au paiement du principal, tout en rejetant les demandes de l'établissement bancaire au titre des intérêts conventionnels et de la clause pénale. L'appelant soutenait que le contrat, loi des parties, devait recevoir pleine application. La cour retient que le prêt, destiné au financement d'un logement, relève du champ d'application de la loi consumériste. Au visa des articles 133 et 134 de cette loi, elle rappelle que le prêteur ne peut réclamer, en cas de défaillance, qu'une majoration d'intérêt plafonnée à 2 % du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre indemnité ou pénalité. Les clauses contractuelles prévoyant un taux supérieur et une pénalité de recouvrement sont donc écartées comme contraires à cet ordre public de protection. Le jugement est confirmé mais réformé pour appliquer au capital restant dû l'intérêt de retard au taux légal de 2 %.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 16/01/2019 عرض فيه أنه يستأنف الحكم القطعي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/03/2018 تحت عدد 1382 في الملف التجاري عدد 801/8210/2018 والفاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها للمدعي بنك (ش. ر. ق.) في شخص ممثله القانوني مبلغ 33.720,15 درهم وتحمله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى ورفض الباقي .

في الشكل

وحيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للمستأنفة مما يكون معه الاستئناف واقع داخل الأجل القانوني طبقا للفصل 18 من قانون إحداث المحاكم التجارية ومستوفي لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن البنك المدعي – المستأنف – تقدم بمقال لدى المحكمة بالرباط بتاريخ 01/03/2018 عرض فيه أنه دائن للمدعى عليه بمبلغ 400.880,85 درهم من تاريخ حصر الحساب في 30/11/2017 وأن جل الدين سقط طبقا للفصل 10 من عقد القرض بمضي 15 يوما من تاريخ بعث الإنذار بالأداء وأن الدين ثابت بكشوف الحساب ملتصا بالحكم عليه بأداء المبلغ المذكور مع الفائدة الاتفاقية والضريبة على القيمة المضافة والغرامة التعاقدية إلى تاريخ حصر الحساب في 30/11/2017 والفوائد الاتفاقية بنسبة 6,50% وكذا الضريبة على القيمة المضافة على منتوجاتها ابتداء من تاريخ حصر الحساب إلى يوم الأداء والغرامة التعاقدية مع النفاذ المعجل والإكراه في الأقصى والصائر . وأدلى بصورة من عقد القرض وكشف حساب ومرجع إنذار البريد المضمون ومحضر تبليغ الإنذار وجدول استخدام .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 22/03/2018 حضر نائب المدعي وألني بالملف جواب القيم مما تقرر معه حجز القضية للمداولة والنطق بالحكم لجلسة 29/03/2018 صدر على إثرها الحكم المطعون فيه المذكور أعلاه .

أسباب الاستئناف

حيث إن المستأنف تمسك في أسباب استئنافه بسوء تعليل الحكم المطعون فيه بخصوص التعويض عن التماطل والفوائد القانونية مع العلم أن فوائد التأخير تبقى مستحقة طبقا للفصل 871 من ق ل ع والفصل 872 فضلا على أن البند 21 من عقد القرض ينص على الفوائد الاتفاقية بنسبة 5,50% كما نص البند 12 من نفس العقد على أنه يقبل المقترض من الآن غرامة تعاقدية قيمتها 10 % تحسب من المبلغ الكلي للدين من أصل وفوائد وعمولات ومصاريف وتوابع زيادة على جميع المصاريف القضائية ابتداء من يوم تقديم الطلب إذا ما اضطر البنك للقيام بإجراءات قضائية لاستيفاء دينه ويكون العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق ل ع , كما أن العمل القضائي استقر على حق المؤسسة البنكية في الفوائد وهو ما سار عليه اجتهاد محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء كما أن قانون 31/08 نص في المادتين 131 و 132 على الحق في تعويض الدائن من جراء عدم الوفاء بالالتزام و على فوائد التأخير بنسبة 2 % ونص في المادة 104 على فوائد التأخير تحدد سعرها أقصى بنص تنظيمي على ألا تتعدى 4% وان الحكم تعارض في تعليلاته بخصوص الفائدة القانونية والمطالبة بالتعويض بعلته أنه لا يمكن جبر الضرر مرتين وان العقد أصبح مفسوخا ولا يترتب إلا الفائدة القانونية وأمام هذا التضارب فإنه يلتمس إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من رفض الفوائد وذعيرة التقاضي وبعد التصدي الحكم على

المستأنف عليه بأدائه الفائدة البنكية بنسبة 5.50 % إلى تاريخ حصر الحساب الذي هو 30/11/2017 والفائدة القانونية من هذا التاريخ إلى تاريخ التنفيذ وأدائه نسبة 10 % برسم الغرامات التعاقدية وفق ما هو منصوص عليه بعقد القرض وأداء الضريبة على القيمة المضافة عن الفوائد وتحميل المستأنف عليه الصائر . وأدلى بنسخة حكم .

وحيث أجابت المستأنف عليه بكونه حرم من مناقشة المديونية في المرحلة الابتدائية وأن قانون حماية المستهلك فرض مجموعة من النصوص القانونية لحماية المقترض وأن كشف الحساب المطالب به من طرف المستأنفة صادر عن المؤسسة البنكية ولم تدل هذه الأخيرة بجدول استخدام القرض وتحديد الأداءات من بدايتها إلى نهايتها كما أن المستأنفة لجأت إلى مسطرة تحقيق الرهن وهي مسطرة لا علاقة لها بمسطرة الأداء وان مسطرة الحجز العقاري فتح لها ملف والمؤسسة البنكية عمدت إلى سلوك مسطرتين من أجل أداء نفس مبلغ القرض والتمس أساسا عدم قبول الاستئناف والحكم بإرجاع الملف للمحكمة التجارية بالرباط للبت فيه من جديد حتى لا يتم حرمان المستأنف عليه درجة من درجات التقاضي والحكم بعدم أحقية البنك في المبالغ المستحقة لعدم احترامها قانون 31/08 المتعلق بحماية المستهلك واحتياطيا جدا إجراء خبرة حسابية , واحتياطيا جدا إجراء بحث بحضور جميع الأطراف .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 01/04/2019 تخلف نائب المستأنف كما تخلف نائب المستأنف عليه واعتبرت المحكمة القضية جاهزة فتم حجزها للمداولة وللنطق بجلسة 08/04/2019 .

## محكمة الاستئناف

حيث إن المستأنف تمسك في أسباب استئنافه بكون حيث إن المستأنف تمسك في أسباب استئنافه بسوء تعليل الحكم المطعون فيه بخصوص التعويض عن التماطل والفوائد القانونية مع العلم أن فوائد التأخير تبقى مستحقة طبقا للفصل 871 من ق ل ع والفصل 872 فضلا على أن البند 21 من عقد القرض ينص على الفوائد الاتفاقية بنسبة 5,50% كما نص البند 12 من نفس العقد على أنه يقبل المقترض من الآن غرامة تعاقدية قيمتها 10 % تحسب من المبلغ الكلي للدين من أصل وفوائد وعمولات ومصاريف وتوابع زيادة على جميع المصاريف القضائية ابتداء من يوم تقديم الطلب إذا ما اضطر البنك للقيام بإجراءات قضائية لاستيفاء دينه ويكون العقد شريعة المتعاقدين فإن الثابت أن المستأنف عليه استفاد من عقد قرض للخواص مخصص لتمويل شقة سكنية وبالتالي فإنه يدخل في إطار عقود القرض العقاري والتي حدد قانون حماية المستهلك نسبة فوائد التأخير التي تحسب عن الرأسمال المتبقي من القرض وهي فائدة 2 % إذ نصت المادة 133 من قانون حماية المستهلك على أن : " إذا اضطر المقرض لطلب فسخ العقد، جاز له أن يطالب المتوقف عن الأداء بالتسديد الفوري لرأس المال المتبقي المستحق بإضافة الفوائد الحال أجلها وغير المؤداة. وتترتب على المبالغ المتبقية إلى تاريخ التسديد الفعلي فوائد عن التأخير على ألا يتجاوز سعرها الأقصى 2 % من رأس المال المتبقي المستحق. "

وحيث إنه بخصوص ما تمسك به البنك المستأنف، من فوائد تعاقدية وقانونية والذعيرة التعاقدية فإن المادة 134 من قانون حماية المستهلك نصت على انه : " لا يمكن أن يتحمل المقترض أي تعويض أو أي تكلفة غير تلك المنصوص عليها في المادتين 132 و 133 في حالتي التسديد المبكر أو التوقف عن الأداء المشار إليهما في المادتين المذكورتين. ويكون ما تمسك به المستأنف بهذا الخصوص على غير أساس.

وحيث يتعين تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بشمول الرأسمال المتبقي من القرض والمحدد في 368.658,19 درهم بفائدة 2 % إلى تاريخ التسديد الفعلي .

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بشمول الرأسمال المتبقي من القرض والمحدد في 368.658,19 درهم بفائدة 2 % إلى تاريخ التسديد الفعلي وتحميل المستأنف عليه الصائر .