

**Le contrat de crédit-bail est
présupposé conclu pour les besoins
professionnels du preneur, ce qui
exclut l'application des règles de
compétence protectrices du
consommateur (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56629	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4288
Date de décision 20240918	N° de dossier 2024/8225/3127	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit	Mots clés Restitution du bien, Résiliation de contrat, Qualité de commerçant, Obligation de tentative de règlement amiable, Non-paiement des échéances, Droit de la consommation, Crédit-bail immobilier, Compétence territoriale, Clause attributive de juridiction, Besoins professionnels		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance constatant la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification du contrat et le respect des formalités préalables à l'action en restitution. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du crédit-bailleur en ordonnant la restitution du bien. L'appelant soulevait, d'une part, l'incompétence territoriale du premier juge au profit de la juridiction de son domicile en invoquant sa qualité de consommateur, et d'autre part, l'irrecevabilité de l'action pour non-respect de la procédure de règlement amiable préalable prévue par l'article 433 du code de commerce. La cour écarte le premier moyen en retenant que le contrat de crédit-bail immobilier, conclu par un commerçant pour les besoins de son activité professionnelle, revêt une nature commerciale exclusive de l'application des règles protectrices du consommateur, rendant la clause attributive de compétence pleinement opposable. Elle rejette également le second moyen, considérant que le crédit-bailleur avait valablement mis en œuvre la procédure de règlement amiable en adressant une mise en demeure à l'adresse contractuellement éeue par les parties. La cour précise qu'en l'absence de notification formelle d'un changement d'adresse par le crédit-preneur, le créancier n'est pas tenu d'effectuer ses diligences à une autre adresse, même s'il en avait connaissance par d'autres biais. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم حميد (م.) بواسطة دفاعه بمقال استثنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 28/5/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/12/2023 تحت عدد 5479 ملف عدد 4733/8104/2023 والقاضي معاينة إخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية قد فسخ عقد الإئتمان الإيجاري عدد S0063970AKK55 بقوة القانون وأمر المدعى عليها بإرجاع العقار المدعو " اليم "489" موضوع الرسم العقاري عدد 13/41571 حافظة العقارية بالقنيطرة الكائن بتجزئة الاسماعلية القنيطرة الى المدعية مع تحميلها الصائر والتصريح بأن هذا الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون

في الشكل :

و حيث قدم الأستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه بأنها في إطار عقد ائتمان إيجاري عدد S0063970 أكرت للمدعى عليها العقار اليم 489 موضوع الرسم العقاري عدد 13/41571 بالمحافظة العقارية بالقنيطرة الكائن بتجزئة الاسماعلية القنيطرة مقابل استحقاقات محددة غير أن المكترية توقفت عن أداء الأقساط الحالة رغم إنذارها و التمسست المدعية معاينة فسخ العقد الرابط بين الطرفين بالتاريخ أعلاه باسترجاع الناقلة المشار لها اعلاه و امر المدعى عليها بإرجاع العقار المذكور اليها مع الصائر والتنفيذ المعجل.

وأرفقت مقالها بالوثائق التالية : اصل شهادة الملكية – نسخة مطابقة للاصل من عقد الائتمان الإيجاري – اصل كشف الحساب رسالة انذار من اجل التسوية القضائية اصل مرجوع البريد – رسالة الانذار الفسخ اصل مرجوع البريد

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث تتمسك الطاعنة : أولا فيما يخص الدفع بعدم الاختصاص المكاني للمحكمة: انها ستلاحظ المحكمة بان دعوى المستأنف عليها الرامية الى فسخ عقد الائتمان الإيجاري و إرجاع العقار للمكترية تم تقديمها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، و تنص مقتضيات المادة 16 من ق. م. م بانه يمكن للأطراف الدفع بعم الاختصاص النوعي أو المكاني قبل كل دفع أو دفاع كما لا يمكن إثارة هذا الدفع في طور الاستئناف إلا بالنسبة للأحكام الغيابية ، و أن الامر المستأنف صدر غيابيا في حق العارض بدليل أن تبليغه أرجع بعبارة غير معروف بالعنوان المذكور و هو ما يجعله يتقدم بهذا الدفع في المرحلة الاستئنافية ، و أن العارض يستند في دفعه بعدم الاختصاص

المكاني للمحكمة التجارية بالدار البيضاء على أساس مقتضيات المادة 202 من القانون رقم 31.08 المتعلق بحماية المستهلك و التي تنص: " في حال نزاع بين المورد و المستهلك، و رغم وجود أي شرط، مخالف فان المحكمة المختصة هي محكمة موطن أو محل إقامة المستهلك أو محكمة التي وقع فيه الفعل المتسبب للضرر باختيار هذا الأخير، و انه بالرغم من أن العقد المدلى به ينص على أن المحاكم التجارية بالدار البيضاء المختصة فان المادة المذكورة تفيد بأن الاختصاص المكاني يعود الى المحكمة التجارية بالرباط التي يوجد فيها محل إقامة العارض التي يوجد فيها أيضا العقار موضوع الائتمان الاجباري، و أن العمل القضائي استقر على تفعيل هذه المادة باعتبارها قاعدة أمره تسمى على المادة 12 من القانون المحدث للمحاكم التجارية، و أن محكمة الاستئناف ستقول بإلغاء الامر الاستعجالي و تصديا التصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت في الملف على اعتبار أن المحكمة التجارية بالرباط هي المختصة وفق أحكام المادة 202 من القانون المشار اليه أعلاه

ثانيا: فيما يخص تطبيق مقتضيات المادة 433 من مدونة التجارة المتعلقة بتفعيل المقتضيات الخاصة باليات الواجب اتباعها قبل اللجوء الى القضاء الاستعجالي: و تنص مقتضيات المادة 433 و التي جاءت بصيغة الوجوب على ما يلي: تنص عقود الائتمان الإجباري تحت طائلة البطلان على الشروط التي يمكن فيها فسخها و تجديدها بطلب من المتعاقد المكثري كما تتضمن تلك العقود كيفية التسوية الودية للنزاعات الممكنة حدوثها بين المتعاقدين، و أن المادة المذكورة تعتبر مادة أمره لا يمكن القفز عليها أو تجاهلها أو عدم احترامها في حالة إذا رغب الطرف المكثري اللجوء الى مقتضيات المادة 435 التي تبيح لهذا الأخير التوجه الى القضاء الاستعجالي للأمر بإرجاع العقار بعد معاينة واقعة عدم الأداء بصريح الفقرة الثانية من المادة 435 التي تنص على ما يلي: "لا يلتجأ الى المسطرة موضوع الفقرة الأولى إلا بعد استنفاد كل الوسائل الودية المشار إليها في المادة 433 لإنهاء النزاع، و ان المستأنف عليها أدلت للمحكمة بالرسالة التي تم توجيهها للعارض بتاريخ 2-7-2023 التي تضمنت الإشارة الى المادة 433 و على الرغم من أن الرسالة المذكورة لا يمكن اعتبارها بأي حال من الأحوال تفعيل لمقتضيات المادة 433 بل هو إنذار قصد الأداء تم منح العارض أجلا للأداء لا أقل و لا أكثر في حين ان مقتضيات المادة 433 تتحدث عن التسوية التي يقابلها إجراء محاولة بين الأطراف لتسوية النزاع بينهما حيا قبل اللجوء الى القضاء أما الإنذار بالإداء فهو وسيلة لإثبات التماطل و ليس للتسوية الودية و بالرغم من أن الامر لا يعد تفعيلا لمقتضيات المادة 433 فان العارض يؤكد الى جانب هذا الدفع أن المستأنف عليها تعمدت تبليغه بعنوان لا يتواجد فيه بخلاف ما تم الاتفاق عليه في العقد نفسه الذي ينص في مقتضيات المادة 46 على أن تفعيل التسوية الودية يتم بتوجيه رسالة الى المكثري إما بالعنوان الوارد في العقد أو العنوان الذي تم تغييره الذي تكون المستأنف عليها على علم به، و انه باطلاع المحكمة على كشوفات الحسابية المدلى بها من قبل المستأنف عليها نفسها ستلاحظ بانها تتضمن العنوان الوارد أعلاه أي 489 شارع محمد الديوري اسماعيلية القنيطرة، و أن توفر المستأنف عليها على العنوان المذكور بتاريخ 22-7-2023 هو دليل على ان هذه الأخيرة و تفعيلا لمقتضيات المادة 46 كان عليها أن توجه الطلب المتعلق بتطبيق المادة 433 الى ذلك العنوان وليس الى العنوان المضمن بالعقد و أن تعمدتها عدم القيام بذلك تم بسوء نية لحرمان العارض من الاستفادة من التسوية الودية التي كانت ستؤدي الى حل إجباري بدل أن يفاجأ العارض بصور الامر موضوع الاستئناف دون حضوره و دون تقديم أوجه دفاعه، و أن تعمد المستأنف عليها توجيه الإنذار للعارض في غير العنوان الذي تتوفر عليه حال دون تفعيل مقتضيات المادة 433 التي يقابلها الكمادة 46 من العقد و هي قواعد أمره تجعل الاخلال بها الأمر الصادر استنادا عليها معيба شكلا و سابقا لأوانه و أن المحكمة ستقول بإلغاء الامر الاستعجالي فيما قضى به و تصديا اعتبار القضية سابقة لأوانها لمخالفتها مقتضيات المادة 433 من مدونة التجارة 46 من العقد الرابط بين الطرفين، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا بإلغاء الامر الابتدائي فيما قضى به و تصديا التصريح برفضه و جعل الصائر على الطرف المستأنف عليها وترتيب باقي الاثار القانونية.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبةا بجلسة 10/07/2024 جاء فيها من جهة أولى وفيما يخص الدفع بعدم الإختصاص المكاني: فإنه دفع لم يصادف الصواب وذلك لأن العقد محل النزاع هو عقد إئتمان إجباري لا عقد استهلاك وبالتالي لا تسري عليه مقتضيات المادة 202 من القانون رقم 31-08 المتعلق بحماية المستهلك، و ناهيك على أنه باعتباره عقدا تجاريا وليس عقد استهلاكيا وتم التنصيص في العقد على كون الإختصاص المكاني ينعقد للمحكمة التجارية بالدار البيضاء، فإنه يكون ملزما لأطرافه على اعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين استنادا على الفصل 230 من ق. ل. ع.

ومن جهة ثانية وفيما يخص الدفع بعدم تطبيق للمقتضيات المادة 433 من مدونة التجارة : فإنه بدوره دفع مردود عليها وذلك لأن العارضة بادرت إلى إرسال طلب تبليغ رسالة من أجل التسوية الودية حسب الفصل 433 من مدونة التجارة وذلك قبل فسخ العقد إلى المستأنف وفي عنوانه المضمن بالعقد رجع بملاحظة "لا يقطن بالعنوان ودون أن يكون قد له أن أعلم العارضة بأي عنوان جديد محتمل له رغم إلزامية ذلك مما يجعلها لا تتحمل أية مسؤولية في ذلك خاصة وأن المستأنف توقف عن أداء أفساط الكراء مخالف بذلك الفصل 45 من العقد الذي ينص على أنه يفسخ بقوة القانون في حالة توقف المكترية عن أداء أفساط الكراء ويتعين على المكترية إرجاع العقار المكري لها في حالة جيدة وتحت عهدها وعلى نفقتها ومسؤوليتها، ملتزمة بتأييد الحكم المتخذ.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 11/09/2024 جاء فيها وأن العارض يتشبهت بما جاء في كتاباته المتعلقة بالدفع بعدم الاختصاص المكاني متشبها بتطبيق مقتضيات المادة 202 من القانون رقم 31.08 ، و أما فيما يخص بتطبيق مقتضيات المادة 433 من مدونة التجارة فان هذه المادة ليس كما حاولت المستأنف عليها تفسيرها باعتبارها مادة اختيارية بل هي مادة ملزمة للمستأنف عليها ولا بد من احترامها قبل الالتجاء الى القضاء استنادا للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في مدونة التجارة أو المقتضيات الخاصة المنصوص عليها في العقد الرابط بين العارض والمستأنف عليها ، و حاولت المستأنفة عليها التأكيد على أن العارض لم يقدم لها عنوانا جديدا إلا أنه و كما جاء في مقال الطعن بالاستئناف فان هذه الأخيرة و من خلال الكشوفات الحسابية المدلى بها من قبلها في المرحلة الابتدائية سيلاحظ توفرها على عنوان اخر غير العنوان الذي تم توجيه الإنذار فيه للعارض باعتباره عنوان كان يوجد به المحل التجاري السابق في حين أن العنوان الذي تتضمنه الكشوفات الحسابية فهو العنوان الذي يوجد فيه العقار العقد و أن المستأنف عليها حاولت بسوء نية التملص من تطبيق المادة 433 التي تعتبر إلزامية و التي صدر بشأنها مجموعة من الاحكام القضائية التي تجعل عدم احترامها سببا من الأسباب التي تحول دون الحكم بإرجاع العقار المكترى ، ملتصقا رد جميع دفعات المستأنف عليها لعدم ارتكازها على أساس قانوني سليم و تمتيع العارض بجميع كتاباته المقدمة الى المحكمة و جعل الصائر على المستأنف عليها.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسته 11/9/2024 حضر الأستاذ أموني عن الأستاذ فخار و الأستاذ قاسمي عن حميد (م.) و أدلى بمذكرة تعقيبية سلمت نسخة الأستاذ فخار فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/9/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه استئنائه المسطرة أعلاه.

وحيث دفعت المستأنفة بعدم الاختصاص المحلي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء على اعتبار ان النزاع الحالي يخضع لقانون حماية المستهلك و ان المحكمة المختصة هي المحكمة التجارية بالرباط.

وحيث ان العقد الرابط بين الطرفين هو عقد ائتمان إيجاري، وهو عقد بطبيعته يعد عقدا ذو طبيعة تجارية بقوة القانون تلجأ اليه المقاوله او التاجر من أجل تمويل أنشطتها التجارية وتلبية حاجياتها المهنية بحيث يعتبر هذا هو الأصل فيه، وهذه الخصوصية بالنسبة للعقد المذكور تزداد رسوخا وتأكيدا اذا كان الشخص الذي تلجأ الى ابرامه يعتبر تاجرا بقوة القانون حسبما هو الأمر بالنسبة للمستأنف في النازلة والذي يعتبر تاجرا و ان العقار موضوع عقد الائتمان الإيجاري قد تم اقتنائه لتلبية حاجياته المهنية حسب البند 56 من العقد المذكور، وإذا كان بإمكان مبرم العقد ان يثبت خلاف الأصل أي ان الكراء أبرم من أجل الإحتياجات الشخصية وليس من أجل تلبية الحاجيات المهنية، فان ذلك يجب ان يتم بحجة مقبولة قانونا و هو الشيء المنتفي في نازلة احالما يظل ما تمسك به المستأنف مفتقرا للحجة والدفع ككل على غير اساس ويتعين رده.

و حيث انه بخصوص السبب المتمسك به من طرف الطاعن و المؤسس على عدم سلوك المستأنف عليها لمسطرة التسوية الودية المقررة بمقتضى المادة 433 من مدونة التجارة فهو مردود اعتبارا لكونها أدلت رفقة مقالها الافتتاحي بما يفيد توجيه رسالة التسوية الودية للطاعنة طبقا للبند 46 من عقد الائتمان الإيجاري و التي تتضمن إشارة واضحة من المستأنف عليها قصد حث الطاعن على

التسوية الودية للنزاع و تبقى الوسيلة على غير اساس.

وحيث إنه فيما يخص السبب المستمد منتمعد المستأنف عليها إرسال الإنذار إلى العنوان الكائن ب 15 زنقة اميرة عائشة 14000 القنيطرة رغم تواجدها بعنوان آخر الذي هو 489 شارع محمد الديوري اسماعيلية القنيطرة فهو مردود طالما أنه من المتفق عليه بمقتضى الفصل 53 من العقد توجيه الإنذار إلى العنوان المشار إليه بالعقد و هو العنوان المذكور أعلاه علما بأنه لا تكون المستأنف عليها في حالة تغيير العنوان ملزمة بتوجيه الإنذار إلى العنوان الجديد إلا إذا بلغت بذلك من طرف المرسل إليه و هو الشيء المنتفي في النازلة. و بالتالي يبقى ما تمسك به المستأنف من أسباب غير جدير بالاعتبار و يكون ما نحى إليه الأمر المستأنف في محله و يتعين تأييده و رد الاستئناف مع تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

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