

**Prêt immobilier et protection du consommateur : La cour d'appel fixe la créance en principal et intérêts de retard en application directe de la loi (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71723	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1401
<b>Date de décision</b> 20190401	<b>N° de dossier</b> 2018/8222/5242	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Opérations de crédit, Banque et établissements de crédit		<b>Mots clés</b> Relevé de compte, Réformation partielle, Protection du consommateur, Preuve de la créance, Prêt immobilier, Intérêts de retard, Insuffisance de preuve, Facilités de caisse, Crédit bancaire, Capital restant dû, Calcul de la créance	
<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

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un emprunteur au paiement partiel d'une créance bancaire, la cour d'appel de commerce se prononce sur le régime de la preuve des facilités de caisse et sur le calcul de la créance en cas de déchéance du terme d'un prêt immobilier. Le tribunal de commerce avait liquidé la dette sur la base d'un rapport d'expertise, écartant la créance relative aux facilités de caisse. L'établissement bancaire prêteur contestait les conclusions de l'expert, notamment le refus de prendre en compte cette créance et la date de l'arrêté de compte du prêt principal. La cour confirme le jugement en ce qu'il a rejeté la demande au titre des facilités de caisse, retenant qu'un simple relevé de compte est insuffisant à prouver l'octroi et l'utilisation effective de ces facilités par le débiteur. En revanche, au visa des dispositions de la loi sur la protection du consommateur, elle juge que la déchéance du terme du prêt immobilier autorise le prêteur à réclamer le capital restant dû, les intérêts échus et non payés, ainsi que des intérêts de retard. Usant de son pouvoir d'appréciation, la cour fixe le taux de ces derniers à 1% et réforme le jugement en augmentant le montant de la condamnation.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة القرض الفلاحي للمغرب بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 30/08/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 4172 بتاريخ 30/11/2018 في الملف عدد 3793/8201/2016 ، القاضي بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 406.745,02 درهما ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف لما يفيد ان المستأنفة القرض الفلاحي للمغرب بلغت بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أنه سبق للمستأنفة ان تقدمت بواسطة محاميها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه بتاريخ 08/12/2016 ، عرضت فيه أنه في إطار نشاطها المالي والبنكي، سبق لها أن تعاملت مع المدعى عليه ومكنته من قرض سكني ، وأنه في إطار هذه المعاملات سجل حسابه مديونية لفائدتها بمبلغ 871.067,82 درهما كما هو ظاهر من الكشفين الحسابيين المرفقين بالمقال وذلك لغاية حصرهما بتاريخ 16/08/2016 ، وأن كل المحاولات الحبية التي بذلت معه لأداء ما بذمته باءت بالفشل كان آخرها الإنذار الموجه إليه ، والتمست لأجل ذلك الحكم عليه بأدائه لفائدتها المبلغ المذكور أعلاه الذي يمثل أصل الدين، مع الحكم بالفوائد القانونية من تاريخ حصر الحسابين 16/08/2016 إلى يوم الأداء وتعويض عن التماطل بنسبة 10% من مجموع مبلغ الدين طبقا للفصل 9 من عقد القرض ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبباقي المصاريف التي ستضطر المدعية لتسديدها إلى تاريخ استرجاع الدين بكامله وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر. وأرفقت المقال بكشفي حساب ومحضر تبليغ إنذار وعقد السكن الأخضر

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر في النازلة القاضي بإجراء خبرة حسابية عهد للقيام بها الخبير محمد ينبوع بناني من أجل تحديد قيمة المديونية المترتبة بذمة المدعى عليه لفائدة المدعية موضوع كشفي الحساب المدلى بهما

وبناء على استبدال الخبير المعين بالخبير السيد بوشعيب الغندوري

وبناء على تقرير الخبرة الذي خلص من خلاله الخبير المعين إلى تحديد المديونية العالقة بذمة البنك المدعي في مبلغ 406745.02 درهما مع الإشارة إلى كون الخبير لم يتم تسليمه العقد الخاص بالتسهيلات الممنوحة

وبعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه بالإستئناف

أسباب الاستئناف:

حيث عابت المستأنفة الحكم المستأنف اعتماده على تقرير الخبرة المنجزة من قبل الخبير السيد الغندوري لأن الخبير رغم إطلاعه على الدفاتر التجارية للمستأنفة وتأكيداته على أنها سليمة ونظامية إلا انه لم يحتسب الفوائد المترتبة عن عدم احترام المستأنف عليه للعقد ، وانه كان على الخبير حصر دين الطاعنة بتاريخ حصر الحساب 16/08/2016 ، إلا أنه حصره بتاريخ 15/11/2011 ، والحال أن

تصنيف الديون المتعثرة لا يعفي زبناء البنك من أداء ما بذمتهم بما في ذلك الفوائد والمصاريف وكذا الفوائد الناتجة عن تأخير الأداء على أساس العقود التي تربطهم، مما يجعل استنتاجات الخبير خاطئة ولا يوجد ما يبررها قانونا ، مما يجعل الحكم المستأنف ناقص التعليل الموازي لإعدامه ، وان الخبير أكد بأنه لم يتم تسليمه العقد الخاص بتسهيلات الصندوق والحال ان الكشف الحسابي يغني عن وجودها خاصة وأن الخبير يعلم بأنه لا يحرر بشأنها أي عقد ، ومادام أنه أشار إلى الدين الثابت في ذمة المستأنف عليه فإنه لم يكن على المحكمة عدم القضاء به ، مما يكون معه حكمها ناقص التعليل . والتمس أساسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق ما جاء في المقال الإفتتاحي واحتياطيا إجراء خبرة . وأرفق المذكرة بنسخة حكم وصورة من إجتهادات قضائية

وبناء على إدراج القضية بجلسة 25/03/2019 حضر لها دفاع المستأنف وتخلف المستأنف عليه وتم تصيب قيم في حقه ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 01/04/2019

## محكمة الإستئناف

حيث نعت الطاعنة الحكم المستأنف اعتماده على تقرير خبرة حصرت المديونية بتاريخ 15/11/2011 والحال ان آخر قسط توقف عن أدائه المدين يعود إلى تاريخ 16/08/2016 ، ورغم ان الخبير حدد مديونية التسهيلات البنكية في مبلغ 226.026,48 درهما إلا ان المحكمة لم تقض لها بها

وحيث انه بخصوص مبلغ التسهيلات البنكية ، فإن ما أدلت به الطاعنة لإثباته هو مجرد كشف حساب يتضمن مبلغ 226.026,48 درهما كمبلغ أولي في مدينة حساب المستأنف عليها من دون تفصيل أن المبلغ المذكور يشكل فعلا تسهيلات للصندوق ، مع العلم ان تسهيلات الصندوق التي يمنحها البنك للزبون تكون عبارة عن قروض معطاة لتخفيف صعوبات السيولة المؤقتة او القصيرة جدا والتي يواجهها الزبون والناجمة عن تأخر الإيرادات عن النفقات او المدفوعات الى حين اقرب فرصة تتم فيها عملية التحصيل لفائدة الزبون حيث يتم اقتطاع مبلغ القرض ، ومادام ان المحكمة قضت بإجراء خبرة لتحديد مصدر المبلغ المذكور ، فإن البنك لم يمد الخبير بما يثبت ان هذا المبلغ يشكل فعلا تسهيلات في الصندوق قدم لفائدة المستأنف عليه وتم استخلاصه فعلا من قبله ، مما يجعل الحكم المستأنف في الوقت الذي قضى فيه برفض الطلب بخصوص المبلغ المذكور لعدم الإثبات مصادفا للصواب ويتعين تأييده .

وحيث انه بخصوص مديونية الطاعنة المتعلقة بعقد القرض العقاري المقدم في إطار السكن الأخضر ، فاستنادا لمقتضيات المادة 133 من القانون المتعلق بتدابير حماية المستهلك فإنه إذا رغب المقرض في وضع حد للعقد جاز له ان يطالب المقرض بالتسديد الفوري للرأسمال المتبقى المستحق بالإضافة إلى الفوائد الحال أجلها وغير المؤداة، وتترتب عن المبالغ المتبقية إلى تاريخ التسديد الفعلي فوائد التأخير لا يتجاوز سعرها الأقصى 2% من الرأسمال المتبقى ، كما نصت مقتضيات المادة 134 من نفس القانون على ان المقرض لا يتحمل أي تعويض أو تكلفة ، وهو ما يفيد ان ما يستحقه البنك بعد توقف المقرض عن الأداء هو الأقساط الحالة والرأسمال المتبقى بالإضافة إلى الفوائد الحال أجلها ، وبالرجوع إلى كشف الحساب يتبين بأن الأقساط الحالة الغير المؤداة المشمولة بالفائدة المستحقة لفائدة البنك محددة في مبلغ 358.745,96 درهما ، وبالنسبة للرأسمال المتبقى مع الفائدة محدد في مبلغ 170.103,41 درهما وهي المبالغ المستحقة للطاعنة استنادا للمقتضيات القانونية المشار إليها ، تضاف إليها فوائد التأخير التي لا يتجاوز سعرها 2% والتي يبقى للمحكمة صلاحية تحديدها بالنظر إلى مبلغ المديونية ونوعية القرض الممنوح على إثرها وتحدد سعرها استنادا إلى ذلك في 1% ، مما يتعين معه اعتبار الحكم المستأنف جزئيا وذلك برفعه إلى مبلغ 528.849,37 درهما مع الحكم بفائدة التأخير بسعر 1% ، وجعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

– في الشكل :

- في الموضوع : باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع المبلغ المحكوم به إلى 528.849,37 درهما مع فائدة تأخير بسعر 1% وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة