

**Entreprises en difficulté :  
Pouvoir du juge-commissaire  
d'autoriser d'office la conclusion  
d'actes de vente pour la  
réalisation de l'actif**

Identification			
<b>Ref</b> 43491	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Marrakech	<b>N° de décision</b> 485
<b>Date de décision</b> 11/03/2025	<b>N° de dossier</b> 2025/8304/30	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Néant
Abstract			
<b>Thème</b> Voies de recours		<b>Mots clés</b> Vente d'immeuble, Saisine d'office, Réalisation de l'actif, Qualité à agir, Pouvoirs du juge-commissaire, Plan de continuation, Juge commissaire, Entreprises en difficulté, Contrats en cours	
<b>Base légale</b> Article(s) : 234 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 328 et suivants - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Confirmant une ordonnance rendue par le juge-commissaire près le Tribunal de commerce, la Cour d'appel de commerce énonce que l'autorisation accordée à un notaire de régulariser des actes de vente au profit d'acquéreurs, dans le cadre d'une procédure de traitement des difficultés de l'entreprise, ne saurait être contestée au motif de l'inexécution par le débiteur de ses obligations nées d'une convention de partenariat antérieure. La Cour juge en effet qu'un tel litige contractuel est étranger à l'objet de la saisine du juge-commissaire, dont la mission est de veiller au déroulement rapide de la procédure et à la protection des intérêts en présence. Elle précise par ailleurs que le moyen tiré du défaut de qualité à agir du notaire est inopérant, le juge-commissaire détenant la prérogative d'ordonner d'office toute mesure qu'il estime nécessaire à cette fin. Ainsi, les pouvoirs spécifiques conférés au juge-commissaire pour la gestion de la procédure collective priment sur les contestations relatives à des conventions préexistantes, lesquelles doivent être soumises aux juridictions compétentes selon les règles de droit commun.

## Texte intégral

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش / قرار / 485 / 2025/03/11 / 2025/8304/30

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

قرار عدد : 485

بتاريخ: 2025/03/11

رقم الملف بالمحكمة الابتدائية التجارية:

2024/8304/1206

رقمه بمحكمة الاستئناف التجارية بمراكش

2025/8304/30

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط بمحكمة الاستئناف التجارية بمراكش

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 2025/03/11 وهي مؤلفة من:

[السيدة سميرة زرود]

رئيسة ومقررة

[السيد عبد الرحيم أسمىح]

مستشارا

[السيد محمد بنجلون]

مستشارا

بمساعدة [السيد أبو سفيان آيت الهاشمي] كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: [شركة ع.م.أ.] في شخص ممثلها القانوني

الكائن مقرها الإجتماعي بزاوية شارع محمد الخامس وساحة 16 نونبر جليز مراكش

نائبها : [الأستاذ إلياس حاتم] المحامي بهيئة مراكش

بصفتها مستأنفة من جهة

وبين: - 1- [السيد رشيد (أ.)] موثق بمراكش الكائن بشارع عبد الكريم الخطابي تجزئة الرحمة رقم 1 جيليز مراكش.

2 - [شركة ص.] في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الإجتماعي بالمحاميد 9 تجزئة العكاري رقم 6 مراكش.

نائبها [الأستاذة رقية قاسي] المحامية بهيئة مراكش

بصفتها مستأنفا عليهما من جهة أخرى

بمحضر [السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمحافظة مراكش المنارة]

النائب عنه [الأستاذ حسن بنبوفارس] المحامي بهيئة مراكش

بناء على المقال الاستئنافي والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2025/02/25

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

في الشكل:

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبها بمقال استئنافي مسجل بتاريخ 2024/12/31 تطعن بمقتضاه في الأمر عدد 1146 الصادر عن القاضي المنتدب لدى المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2024/12/05 : في الملف التجاري عدد 2024/8304/1206 والقاضي بالاذن للموثق [السيد رشيد (أ.)] بتحرير عقود البيع النهائية أو الوعود بالبيع المتعلقة بالرسوم العقارية المستخرجة من الصك العقاري الأصلي عدد 04/150032 والتابعة لشركة [ص.] والمرقمة على توالي حسب الترتيب من 04/331814 الى غاية 04/331903 مع مقتني الشقق المتعلقة بها مع شمول الأمر بالنفاذ المعجل حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فهو مقبول شكلا

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف انه بناء على الطلب المقدم من قبل [السيد رشيد (أ.)] - الموثق بمراكش - المؤشر عليه بتاريخ 2024/11/28 والذي التمس فيه الاذن له بتحرير عقود البيع النهائية او الوعود بالبيع المتعلقة بالرسوم العقارية المستخرجة من الصك العقاري الأصلي عدد 04/150032 والتابعة لشركة [ص.] والمرقمة توالي حسب الترتيب من 04/331.814 إلى غاية 04/331.903. وبناء على ادراج الملف بجلسة 2024/12/05 تخلف عنها الجميع وتقرر حجز الملف للتأمل لآخر الجلسة . حيث صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنة ناعية عليه انه لم يكن على صواب فيما قضى به ذلك أن طلب المستأنف عليه المذكور، يبقى سابق لأوانه لأن المستأنف عليها شركة [ص.] لم تدل بما يفيد تنفيذها لإلتزاماتها المحددة بموجب دفتر التحملات الخاص باتفاقية الشراكة المؤرخة في دجنبر 2005 وكذا عقد البيع المؤرخ في 22 فبراير 2008 ، ذلك أنه بالرجوع إلى المادة الثالثة من الاتفاقية سيتضح أن شركة [ص.] قد التزمت بإنجاز أشغال التهيئة والتجهيز بالعقار موضوع الصك العقاري عدد 04/150032 مع إنجاز كافة الاشغال داخل أجل 36 شهرا من تاريخ التوقيع على الإتفاقية وذلك ببناء 300 شقة في إطار السكن الاجتماعي كما التزمت بتسليم الشقق للمستفيدين داخل أجل 12 شهرا من تاريخ الحصول على رخصة السكن بعد الانتهاء من الأشغال داخل أجل 36 شهرا المحدد بموجب الإتفاقية، كما أن هذه الأخيرة قد حددت غرامات التأخير عن عدم تنفيذ المتعاقد معه المقاول لالتزاماته داخل الأجل المحدد في مبلغ 500 درهم عن كل يوم من تأخير عن التنفيذ، وبالتالي فإن المدعية لا يمكنها

المطالبة بتنفيذ الإلتزام إلا إذا اثبتت أنها نفذت من جهتها كافة التزاماتها المحددة في الإتفاقية المذكورة تأسيسا على مقتضيات الفصل 234 من ق ل ع و إن العارضة تود الإشارة إلى أمر غاية في الأهمية وهو أن الرسم العقاري الأم عدد 04/150032 : الذي أخفت المدعي عليها شركة [ص.] حقيقته، هو غير مشمول بمقتضيات صعوبة المقاول خاصة أن بنود مخطط الإستمرارية التي تهم حصريا الجزء المشمول بالبناء دون غيره، وذلك وفق ما سبق للمحكمة تقريره في إطار إجراءات تحقيق الديون، أما ما تبقى فإنه خارج عن إطار صعوبة المقاول ولا يوجد أي بند في مخطط الإستمرارية يشمل به بل أو تقييد معين، مما يجعل الرسم العقاري الأم 04/150032 إلى الآن خاضعا لإتفاقية الشراكة المؤرخة في دجنبر 2005 ، وكذا عقد البيع المؤرخ في 22 فبراير 2008 ، وهو الأمر الذي دفع بالعارضة إلى الطعن بإعادة النظر في القرار الصادر في الملف التجاري الإستئنافي عدد 1736 : الصادر بتاريخ : 2024/07/17 في إطار الملف التجاري الإستئنافي عدد 2024/8319/1309 : والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالتشطيب على بيان : الشروط على الملك والإلتزامات المنصوص عليها في كناش التحملات منها : منع التفويت والحصول على الإبراء من جهة مختصة المنجز من قبل [شركة ع.م.] على العقار المملوك للمستأنفة ذي الرسم العقاري عدد 04/150032 وأمر [السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمحافظة

مراكش المنارة] بإجراء هذا التشطيب وذلك كله في إطار الملف التجاري الإستثنائي إعادة النظر و إن العارضة تدلي في نفس السياق بقرارات مهمة حول موضوع النازلة هذه القرارات الصادرة حديثا عن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش والتي أقرت على أن الأمر بالتشطيب على بيان : الشروط على الملك والإلتزامات المنصوص عليها في كناش التحملات منها : منع التفويت والحصول على الإبراء من جهة مختصة المنجز من قبل [شركة ع.م.] على العقار المملوك للمستأنفة ذي الرسم العقاري عدد 04/150032 غير مرتكز على أساس قانوني وواقعي سليم، وهو ما أمرت معه بإلغاء الأمر المستأنف جزئيا فيما قضى به من التشطيب على بيان منع التفويت والحصول على الإبراء من جهة مختصة من الصك العقاري الأم عدد 04/150032 : ، والحكم من جديد برفض الطلب وبتأييده في الباقي ملتزمة بإلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب

و بناء على جواب المحافظ مسندا النظر

بناء على مستنتجات النيابة العامة

وبناء على المذكرة الإضافية للمستأنفة معتبرة ان الدعوى قدمت من غير ذي صفة

و بناء على إدراج الملف بجلسة 2025/02/25 فقررت المحكمة حجز القضية للمداولة لجلسة 2025/03/11

محكمة الاستئناف

حيث البين من خلال وثائق الملف وخاصة القرارات الصادرة عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش ان القضاء لم يعتبر سلامة الحكم المستأنف لما قضى بالتشطيب على بيان من الرسم العقاري الام مما حدى بمحكمة الاستئناف ان الغت أوامر القاضي المنتدب جزئيا وقصرت التشطيب على الرسوم الفرعية لمقتني الشقق وانه لما كان الامر كذلك فان الحكم المستأنف لما قضى بإبرام عقود البيع النهائية مع مقتني الشقق واذن بذلك للموثق [السيد رشيد (أ.)] فانه لم يخرق أي مقتضى قانوني ولا مجال للتمسك بانعدام صفة الموثق الذي رفع الامر للقاضي المنتدب مادام ان هذا الأخير بإمكانه اتخاذ الاجراء دون أي طلب ما دام ان له صلاحية السهر على السير السريع للمسطرة وعلى

حماية المصالح القائمة مما يبقى الأمر المستأنف عليه في محله ولا مجال لمناقشة التزامات شركة [ص.] اتجاه شركة [ع.م.أ.] استنادا الى العقدين الرابطين بينهما مادام ان هذه المنازعة تظل خارج نطاق موضوع الدعوى لهذه الأسباب

حكمت المحكمة في جلستها العلنية انتهائيا وحضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الجوهر : بتأييد الأمر المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة

الرئيسة المقررة

كاتب الضبط

## Version française de la décision

Sur les motifs de la Cour d'appel

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des arrêts rendus par la Cour d'appel de commerce de Marrakech, que les juridictions n'ont pas retenu le bien-fondé de l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a ordonné la radiation d'une mention du titre foncier mère, ce qui a conduit la Cour d'appel à annuler partiellement les ordonnances du juge-commissaire et à limiter la radiation aux titres fonciers

dérivés des acquéreurs des appartements ; que dès lors, l'ordonnance entreprise, en ce qu'elle a autorisé la conclusion des contrats de vente définitifs avec les acquéreurs des appartements et a donné pouvoir à cet effet au notaire, Monsieur Rachid (A.), n'a violé aucune disposition légale ; qu'il n'y a pas lieu d'invoquer le défaut de qualité du notaire qui a saisi le juge-commissaire, dès lors que ce dernier peut prendre une telle mesure sans qu'aucune requête ne soit nécessaire, puisqu'il a compétence pour veiller au déroulement rapide de la procédure et à la protection des intérêts en présence ; de sorte que l'ordonnance entreprise demeure fondée et qu'il n'y a pas lieu de débattre des obligations de la société [S.] envers la société [A.M.A.] sur le fondement des deux contrats les liant, dès lors que ce litige demeure en dehors de l'objet de l'instance.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement, en dernier ressort et contradictoirement :

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme l'ordonnance entreprise et condamne l'appelante aux dépens.