

**La compétence pour statuer sur  
la résiliation d'un contrat de  
crédit-bail pour des loyers  
impayés après l'ouverture du  
redressement judiciaire relève  
exclusivement du juge-  
commissaire (CA. com.  
Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 66292	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5246
<b>Date de décision</b> 20251022	<b>N° de dossier</b> 2025/8225/4829	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Compétence, Entreprises en difficulté		<b>Mots clés</b> Redressement judiciaire, Juge-commissaire, Juge des référés, Incompétence, Entreprises en difficulté, Dettes postérieures à l'ouverture de la procédure, Demande de restitution, Crédit-bail, Contrats en cours, Compétence	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la compétence respective du juge des référés et du juge-commissaire pour statuer sur la résiliation d'un contrat de crédit-bail et la restitution du bien loué, lorsque le preneur fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire. Le juge des référés avait constaté la résiliation du contrat pour défaut de paiement de loyers postérieurs à l'ouverture de la procédure et ordonné la restitution du bien.

L'appel était fondé sur l'incompétence du juge des référés au profit du juge-commissaire, le crédit-bailleur soutenant que la créance, étant née après le jugement d'ouverture, échappait aux règles de la procédure collective et relevait du droit commun des référés. La cour retient que si les dettes nées après l'ouverture de la procédure ne sont pas soumises à la règle de l'arrêt des poursuites individuelles posée par l'article 686 du code de commerce, l'action en restitution du bien loué est néanmoins intrinsèquement liée au déroulement de la procédure de redressement.

Elle juge qu'une telle demande, en ce qu'elle affecte la continuité de l'exploitation de l'entreprise débitrice, relève des attributions que l'article 672 du même code confère au juge-commissaire pour statuer sur les demandes urgentes et les mesures conservatoires liées à la procédure. Dès lors, l'ouverture de la procédure collective a pour effet de dessaisir le président du tribunal de commerce statuant en référé au profit du juge-commissaire pour toute mesure susceptible d'influer sur le sort de l'entreprise, y compris la résiliation d'un contrat en cours pour une cause postérieure au jugement d'ouverture.

L'ordonnance est donc annulée et le juge des référés déclaré incompétent.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (س. ب.) بواسطة دفاعها بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 25/09/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/05/2024 تحت عدد 1886 ملف عدد 1264/8104/2024 والقاضي في الشكل بمعاينة إخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية ، وبأن عقد الإئتمان الإيجاري قد فسخ بقوة القانون و امر المدعى عليها بإرجاع العقار المسمى (ش.) ذي الرسم العقاري عدد 19/5078 الكائن بتطوان الى الطرف المدعي مع تحميلها الصائر والتصريح بأن هذا الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون

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

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه انها مع المدعى عليها عقد قرض وائتمان ايجاري عدد 0361330/33782 بتاريخ 2009/12/29 بخصوص الرسم العقاري عدد 19/5078 اكرت لها المسمى المنطقة الصناعية 29 الحى الصناعى طريق [العنوان] بالمحافظة العقارية تطوان. وانها انت قيمة العقار مقابل التزام المدعى عليها باداء قيمة الأقساط غير انها لم تحترم التزاماتها التعاقدية تخلذ بدمتها 1,735,756,39 درهم الى غاية 2023/12/11 كما هو ثابت من كشف حساب وانها استنفذت جميع المحاولات ملتصا الأمر بمعاينة فسخ عقد الائتمان الاجاري الرابط بين الطرفين عدد 0361330/33782 مع الأمر باسترجاع العقار الطرف المدعي للعقار موضوع العقد الملك المسمى (ش.) ذي الرسم العقاري عدد 19/5078 الكائن بتطوان شارع [العنوان] والمسجل بالمحافظة العقارية تطوان

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

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة في الدفوع الشكلية: من حيث خرق حق الدفاع : إن المستأنفة لم يتم إشعارها بصفة قانونية بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2024/05/23، حيث حضر نائب المدعي فقط وتخلفت المستأنفة رغم عدم توصلها بأي استدعاء قانوني صحيح، مما يشكل خرقاً لحقوق الدفاع ويمس بمبدأ المواجهة.

عدم صحة الإنذار: ان الإنذار المعتمد لم يستوف الشروط الشكلية المنصوص عليها في المادة 255 من ق.ل.ع والمادة 26 من القانون

رقم 49.16 ، إذ لم يبين بوضوح طبيعة المبالغ ولا يمنح الأجل الكافي للوفاء، مما يجعله عديم الأثر القانوني

ثالثاً في الدفع الموضوعية: وفاء المستأنفة بالتزاماتها: ان المستأنفة أدت واجباتها في إطار عقد التسبيق الإيجاري عدد 0361330/33782 المبرم مع المستأنف عليها، كما أن الخلاف الحاصل مرتبط بتسوية حسابية يمكن معالجتها أمام قضاء الموضوع، ولا تشكل إخلالاً جسيماً يبرر الفسخ أو الاسترجاع الفوري.

غياب حالة الاستعجال: ان المادة 21 من قانون المحاكم التجارية تشترط وجود ضرر محقق لا يمكن تداركه لجوء قاضي المستعجلات للتدخل، بينما النزاع في نازلتنا ذو طبيعة حسابية يمكن البت فيه في الجوهر مقتضيات قانون الكراء التجاري : وان القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي، خاصة المادة 23 وما يليها، يشترط وجود إنذار صحيح وأجل للوفاء قبل طلب الفسخ، وهو ما لم يتحقق في النازلة.

رابعاً: الاجتهادات القضائية لمحكمة النقض : قرار محكمة النقض عدد 337 بتاريخ 2011/03/22 ( ملف تجاري عدد (2010/1/3/1166) اعتبرت أن الفسخ لا يتم إلا عند ثبوت إخلال جسيم وبعد إنذار قانوني صحيح و قرار محكمة النقض عدد 1206 بتاريخ 2012/11/15 ملف تجاري عدد : (2011/1/3/1139)

قضت بأن مجرد وجود نزاع حسابي لا يبرر الحكم بالفسخ أو الاسترجاع الاستعجالي قرار محكمة النقض عدد 151 بتاريخ 2017/02/14 ملف تجاري عدد : (2015/3/3/1608)

أكدت أن قاضي المستعجلات يخرج عن اختصاصه إذا نظر في مسائل مرتبطة بجوهر النزاع، كمدى صحة أداء الكراء أو وجود مخالصة ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً إلغاء الأمر الاستعجالي والحكم برفض طلب المستأنف عليها الرامي إلى استرجاع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 19/5078 و تحميل المستأنف عليها الصائر

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 15/10/2025 جاء فيها خلافا لما تمسكت به المستأنفة ، فإن الحكم بفتح مسطرة التسوية القضائية لا يؤدي إلى فسخ العقود الجارية وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 588 من مدونة التجارة، التي نصت على أن : " لا يمكن أن يترتب عن مجرد فتح التسوية القضائية تجزئة أو إلغاء أو فسخ العقد على الرغم اي مقتضى قانوني أو شرط تعاقدي، و بما أن عقد الائتمان الإيجاري الذي محله تقديم خدمة وتأجير هو من العقود المستمرة والجارية وفقاً لما نصت عليه المادة السالفة الذكر، وأن المستأنفة بعد فتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهتها بتاريخ 2021/07/08 ، فان هذه الأخيرة توقفت عن الوفاء بالتزاماتها التعاقدية و أداء المستحقات الكرائية الحالة بعد 2021/07/08 تاريخ فتح مسطرة التسوية القضائية كما هي مفصلة في رسالة التسوية الودية رسالة الإشعار بالفسخ و كشف الحساب المدلى بهم في ملف الدعوى، و ترتيباً على ذلك فإن المستحقات الكرائية اللاحقة على فتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهة المستأنفة المترتبة على عقد الائتمان الإيجاري الرابط بين الطرفين و التي أقرت برغبتها و استعدادها لأدائها وفق الآجال التعاقدية فإنها لا تخضع للتصريح بالدين لدى سنديك التسوية عملاً بمقتضيات المادة 719 من مدونة التجارة كما أن أدائها لا يقع تحت طائلة المنع المنصوص عليه في المادة 690 من مدونة التجارة، بل إنها تؤدي بالأسبقية على باقي الديون الأخرى وفق القواعد العامة طبقاً لما نصت عليه المادة 590 من مدونة التجارة، و وأنه في حالة عدم أدائها يمكن اللجوء إلى القواعد العامة قصد مطالبة الشركة المدينة بأدائها، بل و التنفيذ عليها ما دامت هذه الديون لا تخضع لقاعدة وقف المتابعات الفردية المنصوص عليها ضمن المادة 653 من مدونة التجارة سابقاً المادة 686 من مدونة التجارة بعد التعديل، و و ترتيباً على ذلك فإنه لا خلاف اطلاقاً على أنه في حالة عدم أداء المقاول المدينة لديونها اللاحقة بعد فتح مسطرة التسوية ، فإن يحق للدائن المطالبة بها وفق القواعد العامة و إجبار المدينة على أدائها وفق قواعد التنفيذ المنصوص عليها ضمن قانون المسطرة المدنية، ما دام لا يوجد مانع قانوني من أدائها " المادة 690 من مدونة التجارة، و لا تخضع لقاعدة وقف المتابعات الفردية، و بما أن السيد القاضي المنتدب لا يحق له البت في الدين اللاحق على فتح مسطرة الإنقاذ لأنه يخرج عن اختصاصه لكونه غير مشمول بهذه المسطرة، فانه بالتبعية لا يمكن له البت في دعوى فسخ عقد لعدم أداء دين لاحق على فتح المسطرة ، و بناء عليه، فان اختصاص السيد

قاضي المستعجلات في إطار المادة 435 من مدونة التجارة يبقى قائما للبحث في الطلب على الرغم من كون المستأنفة فتحت في مواجهتها مسطرة التسوية القضائية، إذا ما كان الطلب مؤسس على عدم أداء المستحقات الكرائية اللاحقة على فتح مسطرة التسوية القضائية، كما هو الشأن في النازلة الحالية ، أنه سيرا على نفس التوجه، فإن المطالبة بمعاينة فسخ عقد الائتمان الإيجاري المؤسس على عدم أداء المستحقات الكرائية الحالية، و اللاحقة على فتح مسطرة التسوية القضائية لا تطبق عليها مقتضيات الكتاب الخامس من مدونة التجارة المتضمنة للمادة 672 التي حددت اختصاص القاضي المنتدب ، و ترتيبا على ذلك، فإن السيد القاضي المنتدب يبقى غير مختص للبحث في الدعوى التي أساسها مستحقات كرائية أو دين لاحق على فتح مسطرة الإنقاذ، لكونها لا تخضع و لا تطبق عليها مقتضيات الكتاب الخامس من مدونة التجارة، و أن الاختصاص يظل منعقدا للسيد رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات وفقا للمادة 435 من مدونة التجارة، و ترتيبا على ذلك، يبقى السيد قاضي المستعجلات في إطار المادة 435 من مدونة التجارة مختص بصفة حصرية في طلبات فسخ عقود الائتمان الإيجاري، بما فيها المؤسسة على عدم أداء المستحقات الكرائية اللاحقة على فتح مسطرة التسوية القضائية التي تطبق بشأنها القواعد العامة ، و أن المقاول المدينة ملزمة بالوفاء بديونها الناشئة أيضا أثناء تنفيذها المخطط الاستمرارية الذي ليس له أي اثر على واقعة تحقق الشرط الفاسخ للعقد نتيجة عدم أداء المستحقات الكرائية اللاحقة على فتح المسطرة، و أن باقي دفوع المستأنفة تبقى مردودة و غير جديرة بالاعتبار ، ملتزمة بتأييد الأمر المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر الدعوى

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 15/10/2025 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 22/10/2025.

محكمة الإستئناف

حيث تتمسك المستأنفة في أسباب استئنافها بما هو مشار إليه أعلاه.

و حيث انه اذا كانت مقتضيات المادة 686 من م ت تنص على ان فتح مسطرة التسوية القضائية يوقف او يمنع كل دعوى قضائية يفيمها الدائنون أصحاب ديون نشأت قبل صدور الحكم المذكور ترمي الى الحكم على المدين بأداء مبلغ من المال او فسخ عقد لعدم أدائه ، فان الثابت من وثائق الملف ان واجبات الكراء الغير مؤداة من طرف المستأنف عليها تتعلق بالأقساط الحالية بعد فتح مسطرة التسوية القضائية في حقها حسب كشف الحساب المستدل به و من المعلوم ان الديون المترتبة على المقاول بعد فتح المسطرة لا تخضع للمقتضيات القانونية بشأن الديون الناشئة قبل ذلك و انما تخضع لمقتضيات المادة 590 من م ت التي تنص على انه يتم سداد الديون الناشئة بصفة قانونية بعد صدور حكم فتح مسطرة التسوية القضائية بالأسبقية على كل الديون الأخرى سواء مقرونة ام لا بامتيازات او ضمانات و هو ما أكدته محكمة النقض بموجب القرار عدد 1309 الصادر بتاريخ 03/11/2011 في الملف التجاري عدد 1651/3/2/2010. و مادام ان الدين العالق بذمة المستأنف عليها نشأ بعد فتح مسطرة التسوية القضائية، فانه من حق المستأنفة المطالبة باسترداد الآلات و الناقلات موضوع عقد الائتمان الإيجاري في إطار المادة 672 من م ت و ليس في إطار المادة 435 من نفس المدونة و هو المقتضى الذي ينص على انه "يبت القاضي المنتدب بمقتضى أوامر في الطلبات و المنازعات و المطالب الداخلة في اختصاصه لا سيما الطلبات الاستعجالية و الوقتية و الإجراءات التحفظية المرتبطة بالمسطرة" و ذلك على اعتبار انه يدخل في مفهوم الطلبات الاستعجالية تلك المتعلقة بمقتضيات المادة 435 من م ت و الداخلة في اختصاص القاضي المنتدب و التي تهدف الى مراعاة خصوصيات المسطرة و تسوية تعثرات المقاول الخاضعة لها.

و حيث ان القاضي المنتدب يمارس مهامه كقاضي المستعجلات كلما كان الطلب المعروض عليه مرتبط بالمسطرة و متفرغ عن الطلبات الداخلة في اختصاصه أي أن الإجراء الذي يتخذه القاضي المنتدب يكون بهدف ضمان السير السليم و السريع للمسطرة لأن غاية المشرع من اسناد اختصاصات قاضي المستعجلات للقاضي المنتدب هو تدليل الصعوبات و العراقيل التي تعترض سير المسطرة و التي يشرف على ضمان حسن سيرها بصريح المادة 671 من مدونة التجارة التي تنص على أن القاضي المنتدب يسهر على السير السريع للمسطرة و على ضمان المصالح المتواجدة و لما كان الثابت أن الطلب الذي كان معروضا على محكمة أول درجة يتعلق بمعاينة اخلال الشركة المفتوحة في حقها مسطرة التسوية القضائية بالتزاماتها و استرجاع العقار موضوع عقد الائتمان الإيجاري فان

هذا الطلب يبقى مرتبط بالمسطرة المذكورة لما سيكون لذلك من تأثير على سير المقابلة و ان المستأنف عليها قد قبلت استخلاص دينها في اطار المساطر الجماعية و على هذا الأساس لا يمكن اسناد الاختصاص للسيد رئيس المحكمة بصفته قاضي للمستعجلات مادام ان فتح مسطرة التسوية القضائية ينزع عنه الاختصاص و يبقى القاضي المنتدب مختصا طالما أن الإجراء المطلوب له ارتباط بالمسطرة و أن مقتضيات الكتاب الخامس من مدونة التجارة من النظام العام و ان الأمر المستأنف الذي نحن خلاف ذلك يكون قد اساء تطبيق القانون مما يتعين معه الغائه.

و حيث انه تبعا لما تم بسطه أعلاه يتعين اعتبار الاستئناف و الغاء الامر المستأنف و الحكم من جديد بعدم اختصاص القاضي الاستعجالي مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره و الغاء الامر المستأنف و الحكم من جديد بعدم اختصاص القاضي الاستعجالي مع تحميل المستأنف عليها الصائر.