Liquidation judiciaire : Le défaut de paiement des loyers échus après le jugement d’ouverture justifie la résiliation du bail commercial (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64732	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5025
Date de décision 20221110	**N° de dossier** 2022/8206/2599	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Contrats en cours, Entreprises en difficulté	**Mots clés** Résiliation du bail, Obligation de paiement du syndic, Loyers postérieurs au jugement d'ouverture, Liquidation judiciaire, Expulsion du preneur, Droit au bail, Défaut de paiement, Créances nées après l'ouverture de la procédure, Contrats en cours, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel interjeté par le syndic à la liquidation judiciaire d'une société preneuse contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial, la cour d'appel de commerce était amenée à statuer sur le sort des loyers échus postérieurement à l'ouverture de la procédure. Le tribunal de commerce avait validé le commandement de payer visant ces loyers et ordonné l'expulsion. L'appelant soutenait que l'action en résiliation se heurtait au principe de l'arrêt des poursuites individuelles et que son option pour la continuation du bail, manifestée par l'évaluation du droit au bail en vue de sa cession, interdisait au bailleur d'en solliciter la résiliation. La cour écarte ce moyen en opérant une distinction fondamentale entre les créances antérieures et postérieures au jugement d'ouverture. Elle retient que les loyers impayés, étant nés postérieurement au jugement de liquidation judiciaire, ne sont pas soumis à la règle de l'arrêt des poursuites et doivent être réglés à leur échéance. La cour rappelle qu'en application de l'article 653 du code de commerce, si l'ouverture de la procédure n'entraîne pas la résiliation de plein droit du bail, la continuation de celui-ci est subordonnée au respect par le syndic de l'ensemble des obligations contractuelles, au premier rang desquelles le paiement des loyers courants. Le défaut de paiement de ces loyers justifie donc la résiliation du contrat, l'intention du syndic de céder le droit au bail étant inopposable au bailleur dont la créance n'est pas honorée. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به ابتسام (ح.) بصفتها سنديك التصفية القضائية لشركة (ك. م.) المسجل بتاريخ 27/04/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 10817 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/11/2021 في الملف عدد 6779/8219/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ الى المدعى عليها بتاريخ 23/02/2021 وبإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من العين المكراة الكائنة بالقطب الجوي لمطار محمد الخامس الدار البيضاء، وبتحميلها الصائر ،ورفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن شركة (م.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/06/2021 عرضت من خلاله أنها بمقتضى عقد كراء تجاري مؤرخ في 26 يناير 2018 وملحقه المؤرخ في 7 نونبر 2018 أكرت لشركة (ك. م.) المصنع الكائن بالقطب الجوي لمطار محمد الخامس والذي هو عبارة عن وحدة صناعية تبلغ مساحتها 14500 متر مربع والمتكون من ورشة ومساحة مكونة من مجموعة من المكاتب ومقصف ومستودع للملابس بسومة كرائية شهرية قدرها 185000,00 درهم دون احتساب الرسوم، إضافة إلى تحملات شهرية تعاقدية بقيمة 20.000,00 درهم دون احتساب الرسوم ، وأن الشركة المكترية توقفت عن أداء الأكرية من شهر يونيو 2018 ، وأن المحكمة التجارية بالدار البيضاء أصدرت حكما بفتح مسطرة التسوية القضائية في حق شركة (ك. م.) في الملف 24/8302/2019 تحت عدد 29 بتاريخ 11/03/2019 ، وأنها قامت بالتصريح بدينها السابق عن فتح المسطرة التسوية القضائية وأنه بتاريخ 24/02/2020 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء حكما تحت عدد 26 في الملف 202/8318/2019 قضى بتحويل التسوية القضائية إلى تصفية قضائية وتعيين السيدة ابتسام (ح.) سنديكا للتصفية القضائية، وأن العارضة قامت بالتصريح بدينها في إطار التصفية القضائية ، وأن الشركة المكترية لم تؤد واجبات الكراء وتوابعها الناشئة بعد فتح مسطرة التصفية القضائية إلى غاية الآن، وأن جميع المساعي الحبية المبذولة مع سنديك التصفية القضائية بصفتها الممثل القانوني للمقاولة قصد استخلاص دينها الناشئ بعد حكم فتح مسطرة التصفية القضائية قد باءت بالفشل ، ذلك أنها وجهت إنذارا بالأداء والإفراغ للشركة المكترية في شخص سنديك تصفيتها القضائية بلغت به السيدة ابتسام (ح.) شخصيا بصفتها سنديكا للتصفية القضائية والذي بقي بدون جدوى، وأنه تبعا لعدم استجابة المدعى عليها لمضمون ذلك الإنذار وجهت لها إنذارا جديدا بالأداء والإفراغ في إطار مقتضيات المادة 26 من القانون 49/16 من أجل أداء الأكرية من فاتح أبريل إلى غاية متم يناير من سنة 2021 وجب فيها 2.706.000,00 درهم ومنحتها أجل 15 يوما ابتداءا من تاريخ التوصل بالإنذار من أجل أداء ذات الأكرية وأنذرتها بأنه بانقضاء هذا الأجل دون أداء فإنها تمنحها أجل 15 يوما من أجل إفراغ العين المكتراة، ملتمسة في الشكل قبول المقال وفي الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها عن طريق سنديك تصفيتها القضائية بتاريخ 23/02/2021 عن طريق المفوض

القضائي محمد (ع.) والحكم تبعا لذلك بإفراغها من العين المكراة الكائنة بالقطب الجوي لمطار محمد الخامس والذي هو عبارة عن وحدة صناعية تبلغ مساحتها 14500 متر مربع والمتكون من ورشة ومساحة مكونة من مجموعة من المكاتب ومقصف ومستودع للملابس هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10000,00 درهم عن كل يوم تأخير أو امتناع غير مبرر عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل على الأصل وتحميل المدعى عليها الصائر .

وبناءا على رسالة الادلاء بوثائق مدلى بها من طرف نائب المدعية ويتعلق الأمر بعقد الكراء ، وملحقه ، ونسخة حكم فتح مسطرة التسوية القضائية، ونسخة التصريح بالدين ، ونسخة الحكم القاضي بتحويل التسوية القضائية إلى تصفية قضائية والإنذار المبلغ بتاريخ 09/09/2021 مع محضر التبليغ والإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ بتاريخ 23/02/2021 مع محضر التبليغ .

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف السيدة ابتسام (ح.) سنديك التصفية القضائية لشركة (ك. م.) بجلسة 09/09/2021 والتي جاء فيها بأن الحق في الكراء المطلوب المصادقة على فسخه تم تقويمه ضمن عناصر الأصل التجاري للشركة مناط التصفية القضائية حسب الثابت بأمر السيد القاضي المنتدب للتصفية القضائية لشركة (ك. م.) تحت عدد 557 بتاريخ 21/07/2020 ملف رقم 800/8304/2020 ، وهو ما يدل على أن سنديك التصفية القضائية قد اختار تفويت الحق في الكراء ضمن أصول المقاولة، وذلك قبل توصله بالمقال الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ والأداء خاصة وأن شركة (م.) بصفتها مالكة العقار قد صرحت بدينها لديها بصفتها سنديك التصفية القضائية شأنها شأن باقي الدائنين ، مما يعبر على رغبة مالكي العقار في الإستمرار في الكراء ، وأن المادة 653 من مدونة التجارة في فقرتها الثانية تنص على يمكن للسنديك الإستمرار في الكراء أو تفويته حسب الشروط المنصوص عليها في العقد المبرم مع المكري مع جميع الحقوق والالتزامات المتصلة بهذا الكراء ، وأنه ما دام السنديك قد اختار تفويت الكراء قبل استدعائه لجلسة المصادقة على الإنذار وبالإفراغ من جهة ، ومادام ان مالكة العقار قد صرحت بدينها لديها بصفتها سنديك التصفية القضائية ولم تطالب بفسخ الكراء داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ الحكم بفتح للمسطرة حسب الفقرة الأخير من المادة 653 م ت التي توجب على المكري الذي يعتزم طلب الفسخ أو معاينة حصوله لأسباب سابقة للحكم بالتصفية القضائية غير تلك المرتبطة بعدم أداء الوجيبة الكرائية المطالبة بالفسخ داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ صدور الحكم لمسطرة التصفية مما يؤكد رغبتها في الانضمام الى المساطر الجماعية من جهة ثانية منه فيمكن القول بأنه لا مجال للمصادقة على الإنذار ، و أن مقتضيات المواد المنظمة لمساطر صعوبات المقاولة هي من النظام العام ويظل الهدف منها حماية النظام العام الاقتصادي عموما والمقاولة بشكل خاص والتي تعتبر الحق في الكراء أهم عنصر للحفاظ على الدائنين بما فيهم حقوق الدولة وحقوق الاجراء ، ملتمسة الحكم ببطلان الإنذار المبلغ بتاريخ 23/02/2021 لسنديك التصفية القضائية لشركة (ك. م.) ورفض طلب المصادقة عليه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 07/10/2021 جاء فيها حول الدفع المتعلق بحق الكراء والتصريح بالدين أن سنديك التصفية القضائية حاولت تحوير موضوع الدعوى الحالية من عقد الكراء الرابط بينها وشركة (ك. م.) إلى الحق في الكراء الذي من المفترض أن يترتب عن عقد الكراء المذكور متى توفرت الشروط القانونية لنفاذه واستمراريته بين الطرفين ، ذلك أن السنديك اعتبرت أن الحق في الكراء يبقى قائما في جميع الأحوال ودفعت أنها اختارت تفويت الحق في الكراء ضمن أصول المقاولة وذلك قبل توصلها بالمقال الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ ، ودفعت كذلك بأنها صرحت بدينها لديها بصفتها سنديك التصفية القضائية شأنها شأن باقي الدائنين مشيرة إلى أن ذلك يعبر على رغبتها في الاستمرار في الكراء لكن هذه المزاعم تبقى على غير أساس ذلك أن الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليها بصفتها سنديكا للتصفية القضائية يتعلق بالأكرية الناشئة بعد حكم فتح مسطرة التصفية القضائية في حق شركة (ك. م.)، وثانيا أنها قد أدلت بما يفيد تصريحها بالدين المتعلق بالأكرية الناشئة قبل فتح مسطرتي التسوية القضائية والتصفية القضائية والتي تبقى خارج سياق الدعوى الحالية ، وثالثا أنه كما هو معلوم فإن فتح مسطرة المعالجة في حق مقاولة مكترية لا يعفيها من أداء الأكرية اللاحقة عن فتح المسطرة باعتبار عقد الكراء التجاري عقدا جاريا في غياب ما يفيد مبادرة السنديك إلى فسخه ، رابعا أنها بصفتها طرفا مكريا للعقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري لشركة (ك. م.) لا علاقة لها بتقويم الحق في الكراء من عدمه، على اعتبار أن قيام الحق في الكراء يدور وجودا وعدما مع احترام بنود ونفاذ عقد الكراء التجاري الذي يؤطره، بمعنى أنه لكي يدفع السنديك بثبوت الحق في الكراء يتوجب عليه إثبات احترامه لبنود عقد الكراء وعلى رأسها أداء الأكرية

الناشئة بعد حكم فتح المسطرة والتي تخرج بطبيعتها عن كتلة الدائنين وعن مبدأ وقف المتابعات الفردية وعن الزامية التصريح بها لدى السنديك خامسا أن حالة المطل تبقى ثابتة في حق الشركة المدعى عليها في شخص سنديك تصفيتها القضائية بثبوت توصل هذه الأخيرة بتبليغ الإنذار موضوع الدعوى دون مبادرتها إلى أداء الأكرية الناشئة بعد حكم فتح المسطرة ، سادسا أن زعم السنديك بكونها صرحت بدينها شأنها شأن باقي الدائنين واعتبار ذلك رغبة منها في الإستمرار في الكراء يبقى خارج سياق الدعوى الحالية التي تتعلق بثبوت حالة المطل الموجب لفسخ عقد الكراء المتعلق بعدم أداء الأكرية الناشئة بعد حكم فتح المسطرة ، وحول الدفع المتعلق بالمادة 653 من مدونة التجارة أنه باستقراء الفقرة الثانية وما يليها من الصفحة الثانية من المذكرة الجوابية موضوع التعقيب سيتبين أن السنديك يحاول تأويل المادة 653 من مدونة التجارة وتحوير مضمونها بهدف خلق الريبة والشك في ذهن المحكمة علما أن مقتضيات هذه المادة تبقى واضحة وأنه أولا أن المادة 653 من مدونة التجارة تنص على أن فتح مسطرة التصفية القضائية لا يؤدي بقوة القانون إلى فسخ عقد كراء العقارات المخصصة لنشاط المقاولة ، وهو ما يعني أن عقد الكراء لا يتأثر حتما بفتح مسطرة التسفية القضائية في حق المكتري، وأن عقد الكراء يبقى ساري المفعول ، وثانيا أن ما زعمه السنديك من اختياره تفويت الكراء يبقى غير ذي أثر قانوني في حقها ما دام أن التماطل ثابت في حقه بخصوص الأكرية الناشئة بعد حكم فتح المسطرة وهو الأمر الذي يؤدي حتما إلى فسخ عقد الكراء وسقوط الحق في الكراء الذي يدعي السنديك اختيار تفويته ، وثالثا أن الفقرة الثانية من المادة 653 من مدونة التجارة تلزم السنديك باحترام الشروط المنصوص عليها في العقد المبرم مع المكري مع جميع الحقوق والالتزامات المتصلة بهذا الكراء ، بمعنى أن الإستمرار في الكراء أو تفويته لا يعفي السنديك من أداء الأكرية اللاحقة عن فتح المسطرة والتي تعتبر أهم التزام قانوني على عاتق الطرف المكتري ، ورابعا أنه بالرجوع إلى الأمر القضائي المرفق بالمذكرة الجوابية سيتبين أنه يتعلق فقط بجرد وتقويم الأصل التجاري للشركة المصفى لها وليس بتفويت الحق في الكراء والذي في جميع الأحوال لا أثر له في النازلة على مطالبتها بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ ولا علاقة بتاريخ تبليغ الإستدعاء لحضور الجلسة بذلك ما دام أن تبليغ الإنذار يثبت واقعة التماطل ، وخامسا أن التأويل الذي أورده سنديك التصفية القضائية للفقرة الثالثة من المادة 653 من مدونة التجارة يبقى تأويلا خاطئا نظرا لأن السنديك لا زال يحاول ربط موضوع الدعوى الحالية، بالديون السابقة عن فتح المسطرة بها لديه والتي تخرج من سياق المطالبة القضائية الحالية وأن أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في ذات الفقرة يتعلق بإجراءات الفسخ المبنية على أسباب سابقة للحكم بالتصفية القضائية ، والحال أن الدعوى الحالية مبنية على أسباب لاحقة عن تاريخ صدور الحكم بالتصفية القضائية ولا علاقة لها بالأكرية السابقة التي تم التصريح بها بصفة نظامية بين يدي السنديك والتي تخضع بطبيعتها لنظام قانوني خاص من تحقيق للديون وغيره من المساطر ، وأن الدفوع المقدمة من قبل سنديك التصفية القضائية تبقى على غير أساس وتتضمن اقرارا ضمنيا بثبوت حالة المطل في حق شركة (ك. م.) التي تمثلها بصفة قانونية ، مشيرة إلى أن إمساك المدعى عليها عن أداء الأكرية الناشئة بعد صدور حكم فتح المسطرة التصفية القضائية والتي خصها المشرع بالإمتياز والأسبقية في الأداء قد أثر بصفة سلبية على وضعيتها المالية ويوشك أن يؤدي بها إلى التوقف عن الدفع، علما أن الأكرية الناشئة بعد حكم فتح المسطرة تناهز حاليا 3.000.000,00 درهم ، وأن ما أورده السنديك في مذكرته عن النظام العام الإقتصادي وحماية المصالح المتواجدة ينطبق عليها التي تجد نفسها محرومة من حيازة عقارها واستغلاله، ومحرومة من الأكرية على الأقل تلك الناشئة بعد حكم فتح مسطرة التصفية القضائية ذلك أن عقد الكراء يبقى عقدا تبادليا ومنتجا لكافة آثاره القانونية بين طرفيه ولو في حالة فتح مسطرة التصفية القضائية بخصوص الأكرية اللاحقة عن فتح ذات المسطرة ، ملتمسة رد كافة دفوع ومزاعم المدعى عليها والحكم وفق الطلب .

وبناءا على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون، وخاصة مقتضيات المادة 686 من مدونة التجارة وذلك بعد استدعاء السنديك عملا بمقتضيات المادة 687 من ذات القانون.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته ابتسام (ح.) بصفتها سنديك التصفية القضائية لشركة (ك. م.) و جاء في أسباب استئنافها في الشكل أن الطلب يرمي في جانب منه إلى فسخ العقد الرابط بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من العين المكراة الكائنة بالقطب الجوى لمطار محمد الخامس الدار البيضاء وأنه وتطبيقا للمادة 653 من مدونة التجارة فانه لا تؤدي التصفية القضائية بقوة القانون إلى فسخ عقد كراء العقارات المخصصة لنشاط المقاولة ..... إذا قرر السنديك عدم استمرار الكراء فسخ العقد بمجرد طلب منه .. وان الفقرة الأخيرة من المادة 653 من مدونة التجارة تعطي للمكري الحق في فسخ عقد الكراء لاسباب

سابقة على الحكم بالتصفية القضائية غير المرتبطة بأداء الوجيبة الكرائية ، وهو الذي ينطبق على الطلب موضوع هذه الدعوى، لكون طلب الفسخ والإفراغ أسس على عدم اداء واجبات كرائية، وأنه وطبقا للمادة 686 من م ت فان حكم فتح المسطرة يوقف ويمنع كل دعوى دائن نشأ دينه قبل فتح المسطرة ترمي الى فسخ عقد لعدم أداء مبلغ مالي، مما يبقى معه طلب الفسخ والإفراغ غير مبرر قانونا ويتعين معه التصريح بعدم قبوله، وفي الموضوع أن الطلب يهدف إلى الحكم بفسخ العقد الرابط بينهما وبإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من العين المكراة الكائنة بالقطب الجوي لمطار محمد الخامس الدار البيضاء، وأن المدعية لإثبات طلبها أرفقته بنسخة من محضر التبليغ والإنذار بالأداء ونسخة من عقد الكراء وملحقه ونسخة حكم فتح مسطرة التسوية القضائية ونسخة التصريح بالدين ونسخة الحكم القاضي بتحويل التسوية القضائية إلى تصفية قضائية وأن الحق في الكراء المطلوب المصادقة على فسخه تم تقويمه ضمن الأصل التجاري للشركة مناط التصفية القضائية حسب الثابت بامر السيد القاضي المنتدب للتصفية القضائية لشركة (ك. م.) تحث عدد 557 بتاريخ 21/07/2020 ملف رقم 2020/8304/800 وهو ما يدل على أن سنديك التصفية القضائية قد اختار تفويت الحق في الكراء ضمن أصول وذلك قبل توصله بالمقال الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ والأداء خاصة وان شركة (م.) بصفتها مالكة العقار قد صرحت بدينها لديها بصفتها سنديك التصفية القضائية شانها شان باقي الدائنين مما يعبر على رغبة مالكي العقار في الاستمرار في الكراء ، وأنه قد توجد منقولات بمقر الشركة تم تقويمها ومعروضة للبيع ويتعين الاحتفاظ بها بمقر الشركة الذي هو موضوع افراغ حتى لا تكون عرضة للفقدان والضياع ، وأنه مادام السنديك قد اختار تفويت الكراء قبل استدعائه لجلسة المصادقة على الإنذار والإفراغ من جهة ومادام مالكة العقار قد صرحت بدينها لديها بصفتها سنديك التصفية القضائية ولم تطالب بفسخ الكراء داخل اجل ثلاثة اشهر من تاريخ الحكم بفتح المسطرة حسب الفقرة الأخيرة من المادة 653 من مدونة التجارة التي توجب على الذي يعتزم طلب الفسخ او معاينة حصوله لأسباب سابقة للحكم بالتصفية القضائية غير تلك المرتبطة بعدم أداء الوجيبة الكرائية المطالبة بالفسخ داخل اجل ثلاثة أشهر من تاريخ صدور الحكم لمسطرة التصفية، مما يؤكد رغبتها في الانضمام إلى المساطر الجماعية ، ومن جهة ثانية فيمكن القول بأنه المجال للمصادقة على الإنذار، وأن مقتضيات المواد المنظمة لمساطر صعوبات المقاولة هي من النظام العام ويظل الهدف منها حماية النظام العام الاقتصادي عموما والمقاولة بشكل خاص والتي يعتبر الحق في الكراء أهم عنصر للحفاظ على أصولها وذلك حماية للمصالح المتواجدة في الحفاظ على حق و الدائنين بما فيها حقوق الدولة وحقوق الأجراء، ملتمسة قبول الطلب شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر . وأرفقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناءا على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت حول الدفع المتعلق بحق الكراء والتصريح بالدين أن سنديك التصفية القضائية حاولت تحوير موضوع الدعوى الحالية من عقد الكراء الرابط بينها وشركة (ك. م.) إلى الحق في الكراء الذي من المفترض أن يترتب عن عقد الكراء المذكور متى توفرت الشروط القانونية لنفاذه و استمراريته بين الطرفين، ذلك أن السنديك اعتبرت أن الحق في الكراء يبقى قائما في جميع الأحوال ودفعت أنها اختارت تفويت الحق في الكراء ضمن أصول المقاولة وذلك قبل توصلها بالمقال الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ، ودفعت كذلك بأنها صرحت بدينها لديها بصفتها سنديك التصفية القضائية شأنها شأن باقي الدائنين، مشيرة إلى أن ذلك يعبر على رغبتها في الإستمرار في الكراء، لكن هذه المزاعم تبقى على غير أساس للإعتبارات التالية أولا أن الحكم المستأنف قد وقف في تعليله على كون الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمدعى عليها بصفتها سنديكا للتصفية القضائية يتعلق بالأكرية الناشئة بعد حكم فتح مسطرة التصفية القضائية في حق شركة (ك. م.) وثانيا أنها قد أدلت بما يفيد تصريحها بالدين المتعلق بالأكرية الناشئة قبل فتح مسطرتي التسوية القضائية والتصفية القضائية والتي تبقى خارج سياق الدعوى الحالية، وهو ما أكده الحكم المستأنف في تعليله، وثالثا أنه كما هو معلوم فإن فتح مسطرة المعالجة في حق مقاولة مكترية لا يعفيها من أداء الأكرية اللاحقة عن فتح المسطرة باعتبار عقد الكراء التجاري عقدا جاريا في غياب ما يفيد مبادرة السنديك إلى فسخه ورابعا أنه بصفتها طرفا مكريا للعقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري لشركة المغرب لا علاقة لها بتقويم الحق في الكراء من عدمه، على اعتبار أن قيام الحق في الكراء يدور وجودا وعدما مع احترام بنود ونفاذ عقد الكراء التجاري الذي يؤطره، وأنه لكي يدفع السنديك بثبوت الحق في الكراء يتوجب عليه اثبات احترامه لبنود عقد وعلى رأسها أداء الأكرية الناشئة بعد حكم فتح المسطرة وسادسا والتي بطبيعتها عن كتلة الدائنين وعن مبدأ وقف المتابعات الفردية وعن الزامية التصريح بها لدى السنديك، وخامسا أن حالة المطل تبقى ثابتة في حق الشركة

المستأنفة في شخص سنديك تصفيتها القضائية بثبوت توصل هذه الأخيرة بتبليغ الإنذار موضوع الدعوى دون مبادرتها إلى أداء الأكرية الناشئة بعد حكم فتح المسطرة وسادسا أن زعم السنديك بكونها صرحت بدينها شأنها شأن باقي الدائنين واعتبار ذلك رغبة منها في الإستمرار في الكراء يبقى خارج سياق الدعوى الحالية التي تتعلق بثبوت حالة المطل الموجبة لفسخ عقد الكراء المتعلق بعدم أداء الأكرية الناشئة بعد حكم فتح المسطرة،وحول الدفع المتعلق بالمادة 653 من مدونة التجارة أن السنديك يحاول تأويل المادة 653 من مدونة التجارة وتحوير مضمونها في ذهن المحكمة علما أن مقتضيات المادة 653 من مدونة التجارة تبقى واضحة أنها تود التعقيب على ذلك عبر النقاط التالية أولا أن المادة 653 من مدونة التجارة تنص على أن فتح مسطرة التصفية القضائية لا يؤدي بقوة القانون إلى فسخ عقد كراء العقارات المخصصة لنشاط المقاولة وهو ما يعني أن عقد الكراء لا يتأثر حتما بفتح مسطرة التصفية القضائية في حق المكتري، وأن عقد الكراء يبقى ساري المفعول، وثانيا أن ما زعمه السنديك من اختياره تفويت الكراء يبقى غير ذي أثر قانوني في حقها ما دام أن التماطل ثابت في حقه بخصوص الأكرية الناشئة بعد حكم فتح المسطرة ، وهو الأمر الذي يؤدي حتما إلى فسخ عقد الكراء وسقوط الحق في الكراء الذي يدعي السنديك اختيار تفويته، وثالثا أن الفقرة الثانية من المادة 653 من مدونة التجارة تلزم السنديك باحترام الشروط عليها في العقد المبرم مع المكري مع جميع الحقوق والإلتزامات المتصلة بهذا الكراء بمعنى أن الاستمرار في الكراء أو تفويته لا يعفي السنديك من أداء الأكرية اللاحقة المنصوص بمعنى أن الإستمرار فتح المسطرة والتي تعتبر أهم التزام قانوني على عاتق الطرف المكتري، ورابعا أنه بالرجوع إلى الأمر القضائي المستدل به من قبل السنديك سيتبين أنه يتعلق فقط بجرد وتقويم الأصل التجاري للشركة المصفى لها وليس بتفويت الحق في الكراء والذي في جميع الأحوال لا أثر له في النازلة على مطالبتها بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ ولا علاقة بتاريخ تبليغ الإستدعاء لحضور الجلسة بذلك ما دام أن تبليغ الإنذار يثبت واقعة التماطل وهو الأمر الذي أكده الحكم المستانف في تعليله، وخامسا أن التأويل الذي أورده سنديك التصفية القضائية للفقرة الثالثة من المادة 653 من مدونة التجارية يبقى تأويلا خاطئا نظرا لأن السنديك يحاول ربط موضوع الدعوى الحالية بالديون السابقة عن فتح المسطرة المصرح بها لديه والتي تخرج عن سياق المطالبة القضائية الحالية وأن أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في ذات الفقرة يتعلق بإجراءات الفسخ المبنية على أسباب سابقة للحكم بالتصفية القضائية والحال أن الدعوى الحالية مبنية على أسباب لاحقة عن تاريخ صدور الحكم بالتصفية ولا علاقة لها بالأكرية السابقة التي تم التصريح بها بصفة نظامية بين يدي السنديك و التي تخضع بطبيعتها لنظام قانوني خاص من تحقيق للديون و غيره من المساطر وبالتالي يتبين أن أوجه الطعن بالاستئناف المقدمة من قبل سنديك التصفية القضائية تبقى على غير أساس ، وتتضمن اقرارا ضمنيا بثبوت حالة المطل في حق شركة (ك. م.) التي تمثلها بصفة قانونية ، وأن إمساك الطاعنة عن أداء الأكرية الناشئة بعد صدور حكم فتح المسطرة التصفية القضائية والتي خصها المشرع بالإمتياز والأسبقية في الأداء قد أثر بصفة سلبية على وضعيتها المالية ويوشك أن يؤدي بها إلى التوقف عن الدفع علما أن الأكرية الناشئة بعد حكم فتح المسطرة تناهز حاليا 5.000.000,00 درهما وأن ما أورده السنديك في عن النظام العام الإقتصادي وحماية المصالح المتواجدة ينطبق عليها التي تجد نفسها محرومة من حيازة عقارها واستغلاله ومحرومة من الأكرية على الأقل الناشئة بعد حكم فتح مسطرة التصفية القضائية ، ذلك أن عقد الكراء يبقى عقدا تبادليا ومنتجا لكافة آثاره القانونية بين طرفيه ولو في حالة فتح مسطرة التصفية القضائية بخصوص الأكرية اللاحقة عن فتح ذات المسطرة، ملتمسة عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون .

و بناءا على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 13/10/2022 ألفي بالملف بمستنتجات النيابة العامة وحضر نائب المستأنف عليها فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/11/2022 مددت لجلسة 10/11/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إنه وبالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أنه بعد صدور حكم تحت عدد 29 بتاريخ 11/3/2019 قضى بفتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهة شركة (ك. م.) ثم حكم تحت عدد 26 بتاريخ 24/2/2020 قضى بتحويل التسوية القضائية للشركة الى تصفية

قضائية وتعيين السيدة ابتسام (ح.) سنديكا، وتصريح المستأنف عليها بديونها السابقة عن فتح المسطرتين قامت بتوجيه إنذار الى الشركة المكترية في شخص سنديك التصفية القضائية السيدة ابتسام (ح.) توصلت به هذه الأخيرة بتاريخ 23/2/2021 للمطالبة بأداء الأكرية عن المدة من 1/4/2020 الى غاية متم يناير 2021 الكل داخل اجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ، ولأن الإنذار يتعلق بأداء واجبات كرائية نشأت بعد حكم مسطرة التصفية القضائية في حق الشركة المكترية فلا مجال للتمسك بمقتضيات قانونية تتعلق بالديون الناشئة قبل فتح المسطرة، إذ أن فتح مسطرة التصفية في حق المكترية لا يمنع من المطالبة بالواجبات الكرائية اللاحقة عن تاريخ فتح المسطرة وطلب الإفراغ في حالة عدم الاستجابة لمضمون الإنذار موضوعها كما هو الحال في النازلة ، كما أن المادة 653 من مدونة التجارة وان نصت على أن فتح المسطرة لايؤدي الى فسخ عقد الكراء بقوة القانون إلا أن استمرار الكراء لايعني عدم تشريف الطرف المكتري لالتزامه بأداء الأكرية التي أصبحت حالة ومستحقة بعد فتح المسطرة ، وأن الأجل المضروب في الفقرة الثانية من ذات المادة أعلاه إنما يتعلق بإجراءات الفسخ المبنية على أسباب سابقة للحكم بالتصفية القضائية خلاف الأمر في نازلة الحال المبنية على أسباب لاحقة عن تاريخ صدور الحكم المذكور ، ولا علاقة لها بالأكرية السابقة والتي أدلي بما يفيد التصريح بها ، كما أن ما تمسك به الطرف المستأنف بشأن الحكم عدد 557 الصادر بتاريخ 21/7/2020 تبين أنه يتعلق بتعيين خبير لجرد وتقويم الأصل التجاري وليس بتفويت الحق في الكراء و الذي يبقى الحق فيه مرتبطا بإثبات الوفاء بالأكرية المطلوبة ، وهو الأمر الغير الثابت في النازلة في ظل وجود التزامات متبادلة بين الطرفين يؤدي الاخلال بها الى وضع حد للعلاقة الكرائية في إطار مراعاة لحقوق الطرف المتضرر من عدم تنفيذ الطرف الآخر لالتزاماته التعاقدية في إطار تحقيق توازن بين طرفي العلاقة الكرائية .

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على ذمة المسطرة.