

**L'ouverture d'un redressement  
judiciaire interdit l'action en  
paiement des loyers antérieurs  
mais n'affecte pas l'exigibilité  
des loyers courants (CA. com.  
Casablanca 2022)**

Identification			
<b>Ref</b> 64786	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5112
<b>Date de décision</b> 20221116	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/1935	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Contrats en cours, Entreprises en difficulté		<b>Mots clés</b> Redressement judiciaire, Paiement des loyers, Inadmissibilité de l'action en paiement, Demande d'éviction, Demande additionnelle en appel, Créances postérieures au jugement d'ouverture, Créances antérieures au jugement d'ouverture, Continuation des Contrats en cours, Bail commercial, Arrêt des poursuites individuelles	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers et en expulsion formée contre un preneur en redressement judiciaire, la cour d'appel de commerce distingue le sort des créances selon leur date de naissance par rapport au jugement d'ouverture. Le tribunal de commerce avait rejeté l'intégralité des demandes du bailleur. En application de l'article 690 du code de commerce, la cour déclare irrecevable l'action en paiement des loyers antérieurs à l'ouverture de la procédure en raison de l'arrêt des poursuites individuelles, peu important que la créance ait été déclarée. Elle accueille en revanche la demande pour les loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture, ceux-ci n'étant pas soumis à cette interdiction. La cour écarte cependant la demande d'expulsion, retenant que la condition d'un arriéré d'au moins trois mois de loyers, exigée par la loi sur les baux commerciaux, n'était pas satisfaite à la date de la mise en demeure. Enfin, elle juge recevable et fondée la demande additionnelle formée en appel pour les loyers échus en cours d'instance, en l'absence de preuve de leur règlement. Le jugement est en conséquence infirmé, la cour statuant à nouveau pour condamner le preneur au paiement des seuls loyers postérieurs et déclarer les autres chefs de demande irrecevables.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد احمد (ض.) و من معه بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/03/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 8242 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/9/2021 في الملف عدد 1328/8219/2020 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع: برفض الطلب و إبقاء الصائر على رافعه.

و حيث أنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

من حيث الطلب الإضافي : حيث قدم الطلب وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد احمد (ض.) و من معه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/01/2020 يعرض فيه أن المدعى عليها تعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء ، بسومة شهرية قدرها 18634 درهم الا انها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من 01/11/2018 إلى غاية 31/12/2019 وان المدعي وجه له انذارا من اجل الاداء ومنحها اجل 15 يوما من تاريخ التوصل . لذلك يلتمس الطرف المدعي الحكم على المدعى عليها بادائها له مبلغ 260876 درهم واجبات الكراء عن المدة المتراوحة من 01/11/2018 إلى غاية 31/12/2019 والحكم بافراغ المدعى عليها هي او من يقوم مقامها او باذنها من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء مع تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم و الإكراه البدني و شمول الحكم بالنفاذ المعدل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وعزز المقال بنسخة طبق الاصل من عقد كراء ، نسخة انذار مع محضر تبليغه، شهادة الملكية.

بناء على ادراج الملف بجلسة 27/02/2020 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية دفع من خلالها بعدم الإختصاص النوعي للمحاكم التجارية لكون عقد الكراء حدد أن الإختصاص ينعقد للمحكمة المدنية بالدارالبيضاء في حالة النزاع و أن الإختصاص بذلك ينعقد للمحاكم المدنية.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 05/03/2020 ألقى بالملف تنازل مستنتجات النيابة العامة الرامية للتصريح بالإختصاص النوعي لهذه المحكمة.

بناء عليه تقرر حجه للمداولة قصد النطق بالحكم في جلسة 12/03/2020 .

بناء على الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 12/03/2020 القاضي بالإختصاص النوعي لهذه المحكمة الذي تم تأييده استئنافيا بموجب القرار الإستئنافي الصادر بتاريخ 22/03/2021 عدد 1378 .

بناء على ادراج الملف بجلسة 15/07/2021 أدلى نائب الطرف المدعي بمذكرة تأكيدية.

و بنفس الجلسة أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة دفع من خلالها أن المدعى عليها فتح في مواجهتها مسطرة التسوية القضائية بموجب القرار عدد 4437 الصادر بتاريخ 09/10/2019 في الملف عدد 2247/8301/2019 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء. و تم نشه في الجريدة الرسمية بتاريخ 12/02/2020. و أن المدعية لم تصرح بدينها إلى السنديك طبقا للمادة 719 من مدونة التجارة مما ينتج عنه سقوط الحق مما تكون معه مطالب المدعية في الأداء و الافراغ غير مرتكزة على أساس و يتعين الحكم برفض الطلب. و أرفقت المذكرة بنسخة من قرار و عدد الجريدة الرسمية.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الفريق المستأنف وعلى خلاف ما تبنته محكمة البداية، قد صرح بديونه في مواجهة المستأنف عليها إلى السنديك السيد (أ.) بتاريخ 2020/2/20 كما هو ثابت في البيان التصريحي بالدين الموضوع عليه طابع التوصل به بالتاريخ المذكور وأن هذا التصريح منسجم مع مقتضيات المادة 687 و 688 من مدونة التجارة ذلك أنه وقع داخل أجل الشهرين من تاريخ نشر حكم فتح المسطرة بالجريدة الرسمية وأنه تم فتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهة المستأنف عليها بموجب القرار عدد: 4437 الصادر بتاريخ 09/10/2019 في الملف عدد: 2019/8301/2247 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، وتم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 2020/2/12 ولما كان التصريح بالدين تم في 2020/2/20 فإنه جاء داخل الأجل وأنه وقع إغفال الإدلاء بهذا التصريح خلال مرحلة البداية واعتبارا للأثر الناشر للاستئناف الذي ينشر الدعوى من جديد، فإن الطاعنين يدلون بهذا التصريح بالدين الذي بمقتضاه يحفظون حقوقهم وأن ذمة المستأنف عليها لازالت مثقلة بالمبالغ الكرائية موضوع الإنذار الذي توصلت به والذي طالبوها من خلاله بأن تؤدي لهم كراء المحل التجاري الذي تشغله منهم الكائن بزئقة [العنوان] الدار البيضاء وذلك عن المدة من 2018/11/1 إلى غاية 2019/12/31 وجب فيها مبلغ 260876,00 درهم بحسب سومة 18634,00 درهم شهريا وثبت أهم صرحوا بديوهم داخل الأجل ، ملتمسون قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء حكم البداية الصادر في الملف المطعون فيه بالاستئناف الحالي والحكم تصديا على المستأنف عليها شركة (م. د.) بأدائها للطاعنين مبلغ 260876,00 درهم واجبات كراء المحل التجاري عن المدة من 2018/11/1 إلى 2019/12/31 مع الحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بزئقة [العنوان] الدار البيضاء مع تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم مع النفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليها الصائر. أرفق المقال بنسخة الحكم المطعون فيه وبيان تصريح بدين .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 08/06/2022 جاء فيها أن المستأنفين أدلوا بكون الدين المطالب به قد سبق التصريح به أمام سنديك المسطرة وأن الدين المطالب به الناشئ عن واجبات الكراء عن المدة المتراوحة من تاريخ 2018/11/01 الى غاية 2019/12/31 ، والمحدد في مبلغ 260.879,00 درهما هو دين سابق من حيث تاريخه التاريخ فتح مسطرة التسوية القضائية في حق العارضة بموجب القرار عدد 4437 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/10/09 في الملف عدد 2019/8301/2247 وأن المادة 690 من مدونة التجارة أقرت قاعدة جوهرية من النظام العام، مفادها أنه يترتب عن حكم فتح المسطرة بقوة القانون منع كل دين نشأ قبل صدوره وأنه لما قضى الحكم المستأنف برفض الطلب وجعل طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل غير مؤسس ، يكون ما قضى به وجبها وصائبا وليس فيه ما يخالف القانون وحرى بالتأييد ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وتحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 13/07/2022 جاء فيها من حيث التعقيب أثار المستأنف عليها كون الطاعنين لم يصرحوا بمبلغ الدين السابق من حيث تاريخه على مسطرة التسوية القضائية وأنه على عكس ما قيل وكما تم بيانه في مقال الاستئناف فإن العارضين صرحوا بديونهم في مواجهة المستأنف عليها عن الفترة السابقة لمسطرة

التسوية بتاريخ 2020/2/20 لدى السيد السيد (أ.) وندلي حاليا بيان التصريح بالدين الموضوع عليها طابع السنديك الأصلي وهو ما يكون معه الدفع المثار من المستأنف عليه في غير محله ، ومن حيث المقال الإضافي ترتب في ذمة المستأنف عليها واجبات كرائية لاحقة تبتدئ من 2020/12/1 إلى غاية يوليوز 2022 بسومة 18634.00 درهم وجب فيها مبلغ 577654,00 درهم ، ملتزمون قبوله شكلا وموضوعا الحكم على شركة (م. د.) بأدائها للطاعن مبلغ 577654,00 درهم الذي يمثل كراء المدة اللاحقة للمحل التجاري الكائن بزنفة [العنوان] الدار البيضاء مع تأكيدنا المقال الاستئنافي الأصلي جملة وتفصيلا . أرفقت بيان التصريح بدين الأصلي .

و بناء على مذكرة رد على تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 21/09/2022 جاء فيها من حيث المقال الاستئنافي فان العارضة تؤكد وتمسك صراحة بما سبق وان عرضته في مذكرتها الجوابية السابقة وتشببت بمقتضيات المادة 690 من مدونة التجارة ومن ثم فهي تلتزم من جديد بالحكم بتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به ومن حيث المقال الإضافي فإنه من القواعد المسطرية الثابتة والمستقر عليها قانونا وفقها وقضاء انه يمنع التقدم بطلبات اضافية عند الطعن في الأوامر الصادرة عن رؤساء المحاكم؛ سواء كان هذا الطعن تعرضا أو استئنافا وأن هذه المسطرة توسم بخصوصية خاصة سواء من حيث اجتماع طرق الطعن مختلف العادية بها خلافا للقواعد العامة أو من حيث عنصر نطاق وموضوع الطعن فيها ذلك أن موضوع الطعن في مسطرة الأداء يكون دائما الأمر بالأداء المضمن بالحكم في الحكم الصادر من رئيس المحكمة لا غير وان فتح امكانية التقدم بطلبات اضافية عند الطعن ضد الاوامر بالأداء معناه حرمان الطرف الاخر من درجات التقاضي ، وهذا لا يجوز بل ولا يستقيم ومنطق التقاضي مسطريا كما ان منح امكانية استئناف الأحكام الصادر بقبول التعرض والقاضي بإلغاء الأمر بالأداء أو رفضه لا يعني ان كل القواعد العامة للاستئناف تجد لنفسها محلا للتطبيق ؛ بل تطبق فقط بالحيز الذي لا تتحوز معه أو تتغير معه الطبيعة الخاصة المسطرة الأمر بالأداء وعليه فانه كانت بعض الطلبات طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية والتي يجوز التقدم بها خلال مرحلة الاستئناف ولا تعد طلبات جديدة والمتمثلة في المقاصة والفوائد وريع العمري والكراء والملحقات الأخرى المستحقة منذ صدور الحكم المستأنف فكل هذه مقتضيات تخص فقط مسطرة التقاضي العادية ولا يمكن التقدم بها عند استئناف الأحكام الصادرة في مادة الأمر بالأداء وأنه لما تقدم المستأنفون بمقال إضافي لمقالهم الاستئنافي يطالبون فيها الحكم لهم بواجبات كرائية لاحقة تبتدئ من 2020/12/01 إلى نهاية يوليوز 2022 بواجب شهري قدره 18.634 درهم أي بما مجموعه 577.654 درهما مما يكون ما تقدم به المستأنفون خارق للقواعد المسطرية ولا يزيكه قانون أو منطق، ملتزمة من حيث المقال الأصلي فان العارضة تؤكد ما سبق في مذكرتها الجوابية ومن حيث المقال الإضافي الحكم بعدم القبول .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها الرامية الى تطبيق القانون .

و بناء على قرار المحكمة بإخراج الملف من المداولة قصد استدعاء السنديك .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 09/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حازه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 16/11/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعنون أسباب استئنافهم على النحو المسطر أعلاه .

حيث تمسك الطاعنون بأنهم صرحوا بديونهم في مواجهة المستأنف عليها الى السيد السيد (أ.) بتاريخ 20/02/2020 داخل الأجل المقرر قانونا وأنه بالنظر للأثر الناشر للاستئناف فإنهم يدلون بهذا التصريح و أن ذمة المستأنف عليها لا زالت عامرة بواجبات الكراء موضوع الإنذار ، مما يجعلها متماطلة .

و حيث ثبت بالإطلاع على وثائق الملف و خاصة الإنذار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 05/12/2019 أنه تضمن مطالبة هذه الأخيرة بأداء الكراء المتخلد بذمتها عن المدة من 01/11/2018 الى نونبر 2019 بما قدره 242.242.00 درهم و أنه بتاريخ 09/10/2019 صدر قرار

عدد 4437 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2247/8301/2019 قضى بفتح مسطرة التسوية القضائية في حق الشركة المكترية شركة (م. د.) و أنه عملا بمقتضيات الفصل 690 من مدونة التجارة فإنه يمنع أداء كل دين نشأ قبل صدور الحكم القاضي بفتح مسطرة التسوية الأمر الذي تكون معه واجبات الكراء المتعلقة بالمدة من نونبر 2018 إلى غاية متم شتنبر 2019 غير مسموعة على اعتبار أنها سابقة عن تاريخ الحكم و يتعين التصريح بعدم قبول الطلب المقدم بشأنها تفعيلا للمقتضى القانوني الموماً إليه أعلاه في حين تبقى واجبات الكراء عن الشهور أكتوبر و نونبر و دجنبر 2019 مستحقة الأداء لكونها لاحقة عن تاريخ الحكم بالتسوية القضائية و يبقى الطلب بشأنها مبررا و يتعين الاستجابة له و هو ما يستدعي القول بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب بخصوص واجبات كراء المدة من نونبر 2018 الى 30/09/2019 و قبوله في الباقي و في الموضوع بأداء المستأنف عليها للمستأنفين واجبات الكراء عن الشهور أكتوبر و نونبر و دجنبر 2019 بما قدره 55.902 درهم .

و حيث أنه من جهة أخرى و بخصوص الشق من الطلب المتعلق بالإفراغ فإن الثابت كما سلف الذكر أن المكترية بلغت بالإفراغ موضوع الدعوى بتاريخ 05/12/2019 أي قبل أن يستوفى شهر دجنبر أيامه للقول بتخلفها عن أداء كراء ثلاثة أشهر المعترف قانونا لترتيب أثر المطل في حق المكتري عملا بمقتضيات المادة الثامنة من القانون 16-49 و التي توجب أن يكون بذمة المكتري على الأقل كراء ثلاثة أشهر غير مؤداة وقت تبليغه بالإفراغ حتى يتنسى اعتباره متماطلا و هو الأمر المنتفي في نازلة الحال مما يجعل طلب الإفراغ غير مبرر و يتعين الحكم بعدم قبوله .

حيث أنه تبعا لذلك يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الطلب و الحكم من جديد بعدم قبول طلي الإفراغ و الأداء في الشق منه المتعلق بواجبات الكراء عن المدة من نونبر 2018 إلى متم شتنبر 2019 و في الموضوع الحكم بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفين مبلغ 55.902 درهم عن كراء الشهور 10 و 11 و 12 من سنة 2019.

حيث أن طلب التعويض لا مبرر له و يتعين رفضه .

حيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

و من حيث الطلب الإضافي :

حيث تقدم المستأنفون خلال هذه المرحلة بطلب إضافي يلتزمون من خلاله الحكم لهم بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/12/2020 إلى يوليوز 2022 بما قدره 577.654 درهم و الحال أن هذا المبلغ يتعلق ب 31 شهرا أي ابتداء من يناير 2020 إلى يوليوز 2022 الواجب عنها المبلغ المذكور بدل المدة الواردة بالطلب و المؤدى عنه الرسوم القضائية ، مما يتعين الاستجابة للطلب في غياب الإدلاء بما يفيد براءة الذمة من هذه الأكرية و اعتبار المدة المحكوم بها هي الممتدة من يناير 2020 إلى يوليوز 2022.

حيث أنه يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول طلب الإفراغ و طلب أداء الكراء عن المدة من 01/11/2018 إلى 30/09/2019 و قبوله في الباقي و في الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفين مبلغ 55.902 درهم عن واجب كراء المدة من أكتوبر 2019 إلى دجنبر 2019 بحساب مشاهرة قدرها 18634 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفين مبلغ 577654 درهم عن واجبات الكراء لغاية متم يوليوز 2022 مع الصائر .