

# L'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire paralyse l'action du bailleur en paiement des loyers antérieurs et en résiliation du bail pour non-paiement (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
<b>Ref</b> 65264	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5985
<b>Date de décision</b> 20221227	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/184	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Arrêt des poursuites individuelles, Entreprises en difficulté		<b>Mots clés</b> Redressement judiciaire, Loyers impayés, Inadmissibilité de la demande, Entreprises en difficulté, Créance antérieure au jugement d'ouverture, Bail commercial, Arrêt des poursuites individuelles, Annulation du jugement, Action en résiliation de bail, Action en paiement	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine les effets de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire au bénéfice du preneur en cours d'instance. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs et à l'évacuation des lieux. La cour retient que l'ouverture de la procédure collective, intervenue en cause d'appel, emporte des conséquences sur l'action initiale. Au visa de l'article 686 du code de commerce, elle rappelle que le jugement d'ouverture suspend ou interdit toute action en justice intentée par un créancier dont la créance est née antérieurement, que cette action tende à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement. Dès lors que l'action du bailleur visait au recouvrement de loyers antérieurs et à la résolution du bail pour ce même motif, elle se heurte à la règle de l'arrêt des poursuites individuelles. La cour relève en outre que le bailleur n'a pas justifié avoir déclaré sa créance entre les mains du syndic. Le jugement est par conséquent infirmé et la demande initiale déclarée irrecevable.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (أ. ك.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 10/01/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 3801 بتاريخ 13/10/2021 في الملف عدد 1466/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الدعوى.

في الموضوع: على المدعى عليها شركة (أ. ك.) في شخص ممثلا القانوني بأدائها لفائدة المدعي أحمد (ن.) مبلغ 192000.00 درهم عن واجبات الكراء المدة المبتدئة من شهر 2021 الى شهر يونيو 2021 ومبلغ 44415.00 درهم عن واجبات النظافة عن سنة 2020 وبافراغها هي او من يقوم مقامها او باذنها ومن جميع شواغلها من المحل موضوع النزاع وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط وتحميلها مصاريف الدعوى ورفض مازاد عن ذلك من طلبات .

حيث بلغت المستانفة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 16/11/2021 ، و تقدمت باستئنافها بتاريخ 02/12/2021، مما يكون استئنافها قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد أحمد (ن.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه بأن المدعى عليها تكتري منه المحل الكائن بعنوانها بسومة شهرية قدرها 30.000 درهم تخلفت عن أدائها عن المدة من 2021/1/1 الى مارس 2021 وعن أداء ضريبة النظافة الثابت مبلغها بحسب الاشعار الضريبي وذلك رحم انذاره لها بالأداء، والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليها بأدائها له واجبات الكراء وقدرها 96.000 درهم و واجبات النظافة وقدرها 44.415 درهم عن المدة من يناير 2021 الى مارس 2021 وافراغها من المحل المكترى هي أو من يقوم مقامها او بإذنها ومن جميع شواغلها مع تحديد الاجبار في الأدنى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر، وارفق المقال بنسخة مطابقة للأصل من عقد كراء، صورة انذار ، محضر تبليغ انذار ، صورة شمسية لإشعار ضريبي.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلت بها المدعى عليها بواسطة نائبها وجاء فيها بان مقال الدعوى لم يشر الى نوعها ومركزها الاجتماعي وان الإنذار الموجه لما يتعلق بمدة شهرين ونصف فقط كما تم تبليغه لها قبل انقضاء الشهر المطالب به وأنها لا زالت متوقفة عن العمل بسبب جائحة كوفيد ورغم ذلك قامت بأداء واجب شهر يناير بشكل جزئي كما ان ضريبة النظافة تعد من مشتملات ضريبة النظافة حسب عقد الكراء فضلا عن عدم ادلاء المدعي بما يفيد ادائها، ملتزمة الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا رفضها موضوعا واحتياطيا جدا اجراء بحث.

وبناء على المقال الإصلاحي والإضافي المؤدى عنه الذي تقدم به المدعي وجاء فيه بان ورد خطأ في المقال الأصلي بخصوص مبلغ السومة الكرائية والتي تبلغ 32.000 درهم وليس 30.000 درهم كما انه ترتب بذمة المدعى عليها مبالغ إضافية عن المدة اللاحقة ملتزمة الحكم بالإشهاد على اصلاح ما شاب المقال الافتتاحي من خطأ حول السومة الكرائية وجعلها محددة في مبلغ 32.000 درهم وعلى المدعى عليها بادئها له واجبات كراء المدة من نهاية مارس الى يونيو 2021 وقدرها 96.000 درهم.

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

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المستأنف حول خرق مقتضيات المواد 1 و 32 من ق م م بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى سيتبين للمحكمة أن الدعوى قدمت من طرف غير ذي صفة مما يتعين معه بعد إلغاء الحكم الابتدائي التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا خرق مقتضيات المادتين 8 و 26 من قانون 49.16 بناء على مقتضيات المادة 8 من قانون 49.16 التي نصت كالأتي لا يلزم المكري بآءاء اي تعويض للمكترى مقابل الإفراغ في الحالات الآتية إذا لم يؤء المكترى الرجبية الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالإنذار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء والمادة 26 يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكترى إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلا للسقوط ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، أو لهدمه وإعادة بنائه، أو توسعته، أو تعليلته، أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكترى ببنود العقد في حالة عدم استجابة المكترى للإنذار الموجه إليه، يحق للمكري اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ الكون المحل مغلقا باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكترى في الإنذار. غير أنه يجوز للمكري رفع دعوى المصادقة بناء على إنذار جديد يوجه وفق نفس الشروط المنصوص عليها في هذه المادة " وأن الإنذار موضوع المصادقة جاء مخالفا لمقتضيات المواد اعلاه وأن المدة ثلاثة أشهر شرط أساسي لسلوك مسطرة المصادقة على الإنذار وأنه ما بني على باطل فهو باطل وان عدم تضمين الشروط الملزمة في الإنذار يترتب عليه عدم قبول دعوى المصادقة كما أن المستأنف سبق له ان اءى شهر يناير 2021 وان الأندار تضمن أن العارض لم يؤءى واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح يناير الى شهر مارس من سنة 2021. وباطلاع المحكمة الموقرة على تاريخ توصل الممثل القانوني للإنذار هو 2021/03/16 وأن المستأنف سبق له ان اءى واجبات كراء شهر يناير 2021 وان شهر مارس لم يحل اجله بعد وبعد ملاحظة أن المستأنف لم يتوقف عن اءاء ثلاثة أشهر وبعد ملاحظة أن الإنذار جاء مخالفا لمقتضيات المواد اعلاه مما يناسب معه التصريح بعد إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي التصريح بعدم قبول المقال شكلا وحول خرق مقتضيات المادة 440 من ق ل ع فإن المدعية أدلت للمحكمة بصورة شمسية من أشعار ضريبي وقضت المحكمة بأءاء المستأنفة بأءاء ضريبة النظافة حسب مبلغ 44415 درهم وأنها لم تثبت بما يفيد اءاء واجبات ضريبة النظافة هذا من جهة من جهة ثانية أن الوثيقة مجرد صورة شمسية ومن صنع المدعية بناء على مقتضيات المادة اعلاه يناسب استبعاد الوثيقة وتبعاً لذلك التصريح بعدم قبول الطلب شكلا وحول خرق مقتضيات المادة 50 من ق م م فإن الحكم الابتدائي كان منعدم التعليل و مخالفا لمنطق العقل والواقع غامض في حيثياته متناقضا في منطوقه فبرجوع المحكمة الى معطيات الملف ستجد عن محكمة الدرجة الأولى لم تعلل الوقائع المضمنة بالملف وبالرجوع الى التعليل جاء في الحكم " حيث أن الملف خال مما يفيد اءاء الواجبات الكرائية وأن المستأنفة التمسست إجراء بحث لاثبات ان المستأنفة تؤءى باستمرار الوجيبه الكرائية وان المحكمة لم تعطي للمستأنف اثبات لأءاء واجبات الكرائية وحيث انه قانونا يمكن إثبات الأءاء بواسطة شهود بعد أداء الوجيبية الكرائية وأن المدعية تهدف إلى إفراغ المستأنفة دون تاي تعويض وأن محكمة الدرجة الأولى اعتبرت ادعاءات المستأنف عليه بمثابة وسائل اثبات وأن المستأنف لديه معاملات مع المدعى و سبق له ان فوت له أصل تجاري بما قيمته 300.000 درهم وانه تم أداء ما مجموعه سنة من الواجبات الكرائية الأمر الذي يجعل من الحكم الابتدائي منعدم التعليل ويتعين تبعاً لذلك للحكم بإلغائه انسجاما ومقتضيات المادة 50 من ق.م.م وأن المجلس الأعلى محكمة النقض ذهب في العديد من قراراته الى وجوب تعليل الأحكام تحت طائلة إلغائها منها على سبيل المثال لا الحصر قرار عدد 141 بتاريخ 11/1/191 الذي جاء فيه " حيث أن الفصل 345 من ق.م.م يجب أن تكون الأحكام معللة تعليلاً كافياً وواضحاً ينبئ عن فهم القضاة للقضية ووجه القضاء فيها وحيث أن التعليل الغامض المبهم وعدم الجواب عن الوسائل التي أثارها الطرف والتي لها تأثير على الحكم الصادر في القضية يعد بمثابة انعدام التعليل يوجب نقض القرار المطعون " (المرجع : شرح قانون المسطرة المدنية و التنظيم القضائي للإستاذ عبد العزيز (ت.)) ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم عدد 3801 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط، بتاريخ 2021/10/13 في الملف تجاري عدد 2021/8207/1466 وتصدياً أساسا عدم قبول المقال شكلا وموضوعا التصريح برفض الطلب موضوعا احتياطيان

إجراء بحث لإثبات واقعة أداء الوجبات الكرائية . أرفق المقال ب: نسخة حكم ابتدائي وطي التبليغ .

و بناء على إداء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 09/02/2022 التي جاء فيها حول الدفع المتعلق بخرق مقتضيات المادة 1 و31 من ق م م عابت المستأنفة كون الدعوى معيبة شكلا وأن الدفع غير واضح بسبب عدم تبيان الخروقات التي شابت الدعوى وفق المادة 1 و 31 من ق م م ، مما يبقى هذا الدفع غير مؤسس كما أن المحكمة سبق أن أجابت عنه وفق التعليل الصائب المبني على قاعدة الضرر في خرق مقتضيات المادة 8 و26 من قانون 46.16 وسبق للمستأنفة أن أثارته هذا الدفع المتعلق بالمادة 8 من قانون 46.16 وأن الملاحظ كون المستأنفة تحاول جادة الخلط دون جدوى بين التعويض بسبب الإفراغ وفق الأسباب المحددة وفق الفصل والإفراغ المبني على التماطل وهو الأمر الذي لا يناسب الدعوى المرفوعة وأن مقتضيات المادة 46 من القانون المذكور ثابتة من خلال وجوب الإنذار المضمن باب الحقيقية والمدة والأجل الممنوح للمستأنفة من أجل أداء المستحقات الحالة وأن المستأنفة لم تبادر إلى أداء لالتزامات المتقابلة، مما يعتبر تبعا لذلك إخلالا لمقتضيات المادة 230 من ق ل ع ، والمادة 46 من قانون 16.46 يترتب عنه الأداء والإفراغ وهو ما سار عليه الفقه والقضاء ، وما تواتر عليه العمل القضائي واجتهاد محكمة النقض حيث جاء في قرار صادر بتاريخ 2009/12/17 تحت عدد 1626 منشور بسلسلة الاجتهاد القضائي عدد 1 ص 237 وما يليها ( إحصام المكثري من غير مسوغ مقبول عن تنفيذ التزامه التعاقدية خلال ذلك الأجل وهو 15 يوما يكون أتى خرقا واضحا لعقد الكراء وأخل بالتزام تعاقدية نشأ صحيحا ، وموجبا لترتيب كل الآثار القانونية المرتبطة به وجسيما وخطيرا يبرر فسخ عقد الكراء) كما جاء في قرار آخر بتاريخ 2005/3/2 تحت عدد 218 في الملف التجاري عدد 04/55 القاعدة ( إن المكثري الذي لم يبادر إلى عرض أو إيداع واجبات الكراء خلال الأجل الممنوح له في الإنذار يعتبر متماطلا مما يبرر فسخ العلاقة الكرائية وإفراغه ) منشور بقرارات الغرفة التجارية المنقار بنيس ص 169 والذي ضمنه ذا بفقير في كتابه قوانين الكراء والعمل القضائي المغربي ، وفي قرار آخر تحت عدد 3727 بتاريخ 1995/7/6 في الملف المدني عدد 1990/909 منشور بنفس العدد القاعدة ( إذا ثبت من وثائق الملف أن المطلوب توصل بالإنذار لأداء واجبات الكراء التي حل أجلها ومنح له أجلا، غير أنه لم يستجب له يكون في حالة مطل يبرر الفسخ والإفراغ) فيما يخص أداء الضريبة حيث أن المستأنفة ملزمة بأداء الضريبة بموجب العقد الرابط بين الطرفين ، كما أن أنها لم تدلي للمحكمة ما يفيد أدائها لها ، مما يبقى ما ذهب إليه المحكمة كان وفق قاعدة من التزم بشيء لزمه وأن المحكمة غير ملزمة بالجواب على الدفعات الغير المنتجة في الدعوى وهو ما ذهب إليه عدة قرارات نخص بالذكر قرار محكمة النقض تحت عدد 1275 بتاريخ 2007/12/26 ملف تجاري عدد 2005/2/3/302 غير منشور ( لكن حيث أن المحكمة باعتبارها غير ملزمة بالجواب على الدفعات الغير المنتجة في الدعوى كانت على صواب لما لم تلتفت للدفع المشار إليه في الوسيلة مادام قد ثبت لديها أن الإنذار وجه في نطاق القانون وأن السبب الذي بني عليه الإنذار ثابت ) منشور في كتاب الإنذار بالإفراغ في ضوء الكراء التجاري وآخر المواقف القضائية للدكتور عمر (أ). وعليه تبقى باقي الدفعات المثار غير مؤثرة ولا تلزم المحكمة في عدم الجواب عليها ، ملتصقا إسناد النظر شكلا وموضوعا الحكم برد دفعات المستأنفة لعدم جديتها وصوابيتها وتبعا لذلك تأييد الحكم المستأنف تحمیل من يجب الصائر .

و بناء على إداء المستأنف عليه بمذكرة إسناد النظر بواسطة نائبه بجلسة 02/03/2022 التي جاء فيها أنه سبق للمنوب عنه أن تقدم بجواب عن المقال الاستنفاي المقدم من طرف دفاع المستأنفة وأن الملاحظ كون المستأنفة تقدمت بطلب تأخير الملف من طرف الأستاذ خليلد (ف.) ، وما يفيد عزل الأستاذ (في.) عن الدفاع عن المستأنفة وأن الأستاذ (في.) أقر بواقعة العزل بموجب الطلب الموضوع بالملف ، ملتصقا رد الدفعات المثارة بالمقال الاستنفاي والمذكرات المدلى بها لعدم جديتها وإسناد النظر للمحكمة .

و بناء على إداء المستأنفة بمذكرة بواسطة نائبا بجلسة 30/03/2022 التي جاء فيها أنه بتاريخ 2022/03/21 صدر لفائدها أيضا ضد المستأنف عليه حكم بإيقاف التنفيذ في الملف المستأنف حاليا و ذلك في ملف عدد 2022/8304/68 صادر عن القاضي المنتدب بالمحكمة التجارية بالرباط وأنه تجاوزا لتناقض الأحكام فان المستأنفة تدلي رفقة جميع الأحكام المذكورة أعلاه و استنادا للمقتضيات الفصل 686 من مدونة التجارة و ما يليه إلى حدود الفصل 690 من نفس القانون فان المستأنفة تستفيد من مسطرة التسوية القضائية و التي توقف بقوة القانون جميع الأحكام الصادرة في مواجهتها ، وهذا ما استقر عليه أيضا اجتهاد محكمة الاستئناف بالدار البيضاء وأن المسطرة تقتضي القول و الحكم إلغاء الشق القاضي بالإفراغ لعدم إمكانية فسخ العقد وفق مقتضيات فصول مدونة التجارة المذكورة

أعلاه أما فيما يخص الأداء فإنه في مسطرة التسوية القضائية ، فإن السانديك المعين هو يصدد إعداد مخطط التسوية و الأداء ، و بذلك فإن المستأنف عليه و المبالغ المحكومة له أصبحت مضمونة لدى المحكمة من خلال القاضي المنتدب و السانديك ، ملتزمة قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي إلغاء الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بالإفراغ استنادا إلى مسطرة التسوية القضائية المذكورة أعلاه التي تمتع بقوة القانون فسخ عقدة الكراء . أرفقت ب: حكم التسوية القضائية و حكم إيقاف التنفيذ .

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة بواسطة نائباها بجلسة 07/07/2022 التي جاء فيها أن الأستاذ خلود (ف.) لم يتوصل من العارضة بأي تصريح بالدين رغم إعلامها، كما أن مسطرة التسوية تم استبدال السانديك المكلف ولم يسبق للسانديك السابق أو الحالي أن زار مقر العارضة ولم يتم وضع أو تهيب أي مخطط للتسوية ، ملتزمة بالإشهاد على أن العارضة تسند النظر للمحكمة وتؤكد دفعاتها السابقة و الحكم وفق ذلك.

وبناء على ملتمس النيابة العامة الرامي الى تطبيق القانون.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 13/12/2022 تخلف عنها نائبا الطرفين ولم يقم نائب المستأنف عليه بادلاء بتصريح بالدين رغم توصله بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 20/06/2022 وتخلف سانديك المسطرة رغم الاستدعاء، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المُلّف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 27/12/2022

حيث أسست المستأنفة استئنافها على الأسباب المشار إليها أعلاه.

وحيث انه حسب الثابت من وثائق الملف ان المستأنفة فتح في حقها مسطرة التسوية القضائية بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 10 بتاريخ 24/02/2022 ملف رقم 7/8302/2022 و انها استصدرت امرا عن القاضي المنتدب رقم 141 بتاريخ 21/03/2022 ملف رقم 68/8304/2022 بإيقاف تنفيذ هذا الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

وحيث المادة 686 من مة نصت على ان حكم فتح المسطرة يوقف او يمنع كل دعوى قضائية بقيمتها الدائنين أصحاب ديون نشات قبل الحكم المذكور ترمي الى : الحكم على المدين بأداء مبلغ من المال، فسخ عقد لعدم أداء مبلغ من المال، وكذا مقتضيات المادة 690 من مة التي قضت بانه يترتب عن حكم فتح المسطرة بقوة القانون منع اداكل دين نشا قبل صدوره.

وحيث ان دعوى المستأنف عليه تهدف الى أداء مبلغ مالي مقابل الوجيبة الكرائية عن مدة يناير 2021 الى مارس 2021 وواجبات النظافة عن نفس المدة، وفسخ عقد الكراء نتيجة المطلب الناتج عن عدم هذا الأداء وافراغ العين المكتراه، أي تهدف الى أداء دين نشا قبل فتح مسطرة التسوية القضائية في حق المستأنفة وفسخ كراء لعدم أداء الوجيبة الكرائية، وهي الدعوى القضائية التي منع اقامتها طبقا لمقتضيات الماديتن 686 و 690 من مة المشار إليها أعلاه، و امام عدم ادلاء المستأنف عليه بما يثبت تصريحه بدينه حتى تقوم المحكمة بحصره، يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.