

**Redressement judiciaire : Le  
juge-commissaire est seul  
compétent pour statuer sur la  
demande de restitution d'un bien  
objet d'un crédit-bail pour des  
loyers impayés après le jugement  
d'ouverture (CA. com.  
Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 66248	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5245
<b>Date de décision</b> 20251022	<b>N° de dossier</b> 2025/8225/4831	<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, Incompétence du juge des référés, Entreprises en difficulté, Demande de restitution, Crédit-bail, Créances postérieures au jugement d'ouverture, Contrats en cours, Compétence, Arrêt des poursuites individuelles	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé constatant la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur la compétence respective du juge des référés et du juge-commissaire lorsque le preneur est soumis à une procédure de redressement judiciaire. Le premier juge avait fait droit à la demande du crédit-bailleur en constatant l'acquisition de la clause résolutoire pour des loyers impayés et en ordonnant la restitution du bien.

L'appelant, débiteur en redressement judiciaire, soulevait l'incompétence du juge des référés au profit du juge-commissaire, au motif que la demande, bien que portant sur une créance postérieure à l'ouverture de la procédure, était directement liée à celle-ci. La cour relève que la créance de loyers, étant née postérieurement au jugement d'ouverture, n'est pas soumise à la règle de l'arrêt des poursuites individuelles posée par l'article 686 du code de commerce.

Toutefois, la cour retient que la demande de résolution du contrat et de restitution du bien, en ce qu'elle affecte directement la poursuite de l'activité de l'entreprise en difficulté, constitue une contestation liée à la procédure collective. Dès lors, en application de l'article 672 du code de commerce, une telle demande relève de la compétence exclusive du juge-commissaire, qui est seul habilité à statuer sur les requêtes urgentes et les contestations liées à la procédure.

La cour d'appel de commerce infirme par conséquent l'ordonnance entreprise et, statuant à nouveau, déclare le juge des référés incompétent.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 25/09/2025 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/05/2024 تحت عدد 1886 ملف عدد 1266/8104/2024 الذي قضى : نعين إخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية ، وبأن عقد الإئتمان الإيجاري قد فسخ بقوة القانون ونأمر المدعى عليها بإرجاع العقار المسمى المنطقة الصناعية 29 ذي الرسم العقاري عدد 19/19886 الكائن بحي [العنوان] تطوان المسجل بالمحافظة العقارية بتطوان الى الطرف المدعى مع تحميلها الصائر ونصرح بأن هذا الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون.

في الشكل:

و حيث انه لا دليل على تبليغ الامر المستأنف للطاعنة ، و اعتبارا لكون الاستئناف مستوف لشكلياته القانونية صفة و أداء و اجلا يتعين قبوله من هذه الناحية

في الموضوع :

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدمت به المدعية بواسطة نائبيها إلى هذه المحكمة والمسجل لدى كتابة الضبط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/04/2024 جاء فيه أنها مع المدعى عليها عقد قرض وائتمان ايجاري عدد 40704/1236630 بتاريخ 17/11/2017 ، و 2017/11/20 و 2018/2/6 بخصوص الرسم العقاري عدد 19/19886 اكرت لها المسمى المنطقة الصناعية 29 بحي [العنوان] تطوان. وانها ادت قيمة العقار مقابل التزام المدعى عليها باداء قيمة الاقساط غير انها لم تحترم التزاماتها التعاقدية تخلذ بزمتهما 1.735.756,39 درهم الى غاية 2023/12/11 كما هو ثابت من كشف حساب وانها استنفذت جميع المحاولات ملتتمسا الأمر بمعينة فسخ عقد الائتمان الإيجاري الرابط بين الطرفين عدد 1236630/40704 مع الأمر باسترجاع العقار الطرف المدعي للعقار موضوع العقد عدد 1236630/40704 الملك المسمى المنطقة الصناعية 29 ذي الرسم العقاري عدد 19/19886 الكائن بحي [العنوان] تطوان والمسجل بالمحافظة العقارية تطوان.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إليه أعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن أنهم من حيث الوسائل القانونية والواقعية بخصوص مسطرة التسوية القضائية المفتوحة في مواجهة المستأنفة وأن شركة (أ. ل.) خاضعة حالياً لتنفيذ الأحكام و بيع عقاراتها بالمزاد العلني بالمحكمة التجارية بطنجة حسب إعلانات عن بيع المرفقة الأمر الذي يجعل الحكم المستأنف مشوباً بعيب مسطري جسيم لمخالفته لمقتضيات المادة 653 وما يليها من مدونة التجارة التي تمنع وتوقف جميع الدعاوى الفردية والإجراءات التنفيذية ضد المقابلة الخاضعة للتسوية القضائية وبالتالي فإن مواصلة المحكمة الابتدائية في البت في الدعوى والقول بفسخ العقد وإرجاع العقار، رغم وجود هذه المسطرة يشكل خرقاً صريحاً للقانون يعرض الحكم للإلغاء وبخصوص

الإخلالات المزعومة بالتزامات العقد فإن الحكم الابتدائي أسس قضاءه على القول بإخلال المستأنفة بالتزاماتها التعاقدية، دون أن يأخذ بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية الاستثنائية للشركة وظروف القوة القاهرة التي أن الحكم أغفل مقتضيات الفصل 230 وما بعده من قانون الالتزامات والعقود التي تلزم القاضي بالنظر إلى حسن النية والظروف الاستثنائية عند تفسير وتنفيذ العقود وبخصوص التعليل الناقص فإن المحكمة لم تجب على دفع المستأنفة المتعلقة بوجود مفاوضات بين الطرفين بشأن جدولة الأداءات، ولم تناقش المراسلات المتبادلة، مما يجعل الحكم مشوباً بعيب انعدام التعليل وخرقاً للفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وبخصوص الضرر فإن الحكم المستأنف اعتبر أن استمرار المستأنفة في حيازة العقار يؤدي إلى ضرر بالمستأنف عليها، دون أن يثبت ذلك الضرر بشكل جدي أو يقدم أي تقييم موضوعي له، مما يجعل التعليل مبنياً على افتراضات لا سند لها ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً إلغاء الحكم المستأنف عدد 2024/1887 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/05/30، والحكم تبعاً لذلك بعدم قبول الدعوى الأصلية لوجود مسطرة التسوية القضائية الجارية ضد المستأنف واحتياطياً برفض طلب الفسخ والإرجاع لعدم ثبوت الإخلال الموجب لذلك حفظ حق المستأنفة في الإدلاء بمذكرات إضافية .

أرفق المقال ب: نسخة من إعدار ونسخة من حكم ونسخ من إعلانات البيع.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 15/10/2025 عرض فيها فيما أنه خلافا لما تمسكي 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 أي مقتضى قانوني أو شرط تعاقدي." و بما أن عقد الائتمان الإيجاري الذي محله تقديم خدمة و تأجير هو من العقود المستمرة والجارية وفقاً لما نصت عليه المادة السالفة الذكر، و ما أكدته الفقه القانوني من خلال دراسة الأستاذ أحمد (ف.) بعنوان مصير العقود الجارية التنفيذ في تاريخ فتح مسطرة التسوية القضائية المنشورة بالمجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات العدد 6 ص 13 و ما يليها والتي جاء فيها: " هذا و يقصد بالعقود الجارية " contrat en cours " كل عقد يتعلق بتقديم خدمة أو بتوريد أو بتأجير ساري التنفيذ من تاريخ صدور الحكم القاضي بفتح المسطرة و لو كان مبنياً على الاعتبار الشخصي للمدين و كذا كل عقد آخر لم يتم فتحه قبل هذا التاريخ بموجب حكم حائز لقوة الأمر المقضي به." و أن المستأنفة بعد فتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهتها بتاريخ 2021/07/08 ، فإن 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 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 سنيك 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 أنه في حالة عدم أدائها يمكن اللجوء إلى القواعد العامة قصد مطالبة الشركة المدينة بإدائها، 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 هو ما أخذت به محكمة النقض في قرارها الرابط عدد 1303 بتاريخ 2011/11/3 الملف التجاري عدد 2011/2/3/1651 مجلة قضاء محكمة النقض العدد 75 ص 214 الذي جاء فيه ما يلي: " لكن حيث إن المحكمة التجارية المؤيد حكمها بالقرار المطعون فيه عللت حكمها بما مضمونه " أن الشركة تم فتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهتها بتاريخ 2004/10/07 ، وأن الواجبات الكرائية المطلوبة في الإنذار موضوع الدعوى تتعلق بفترة ما بعد فتح تلك المسطرة، وبالتالي فهي لا تخضع للتصريح لدى السنيك عملاً بمقتضيات المادة 686 من م ت ، كما أن أداء الواجبات لا يقع تحت طائلة المنع المنصوص عليه في المادة 657 من نفس القانون ، بل إنها تؤدي بالأسبقية على باقي الديون الأخرى طبقاً لمقتضيات المادة 575 من م.ت كما يستفاد من المادة 573 أنه إذا كان عدم تنفيذ المقاوله لالتزاماتها السابقة لفتح المسطرة لا يمنح المتعاقد معها سوى حق التصريح بتلك الالتزامات في قائمة الخصوم، فإنه عند مواصلة تنفيذ العقد الجاري تكون المقاوله ملزمة بالوفاء في فترة الملاحظة ، ويسترجع المتعاقد حقه في المطالبة بفسخ العقد " ، وأن محكمة الاستئناف لما أبدت الحكم المعلل بما سبق بيانه ، وأضافت عللها الخاصة والتي جاء فيها أن واجبات الكراء المطلوبة تهم فترة لاحقة على تاريخ حكم فتح

المسطرة ، وأن المنع المنصوص عليه في المادة 653 من مت لا يطبق عليها وانه لئن كان السنيديك السيد (ع). قد بادر إلى مطالبة المستأنف عليهم بالاستمرار في عقد الكراء داخل اجل 30 يوما المنصوص عليه في المادة 573 من نفس القانون وبادر إلى سلوك مسطرة الصلح فان ذلك لا تأثير له مادامت وثائق الملف تفيد أن السنيديك عهد إليه فقط بمراقبة التسيير بعد فتح المسطرة ، وأن مقتضيات الواردة في نفس القانون تجيز للمكري طلب فسخ الكراء كلما تخلفت المقاوله عن الوفاء بواجبات الكراء اللاحقة لتاريخ حكم فسخ المسطرة وهو ما تحقق في النازلة ، إذ أمسكت الطاعنة عن أداء الواجبات المطالب بها فيكون المكريين المطالبة بفسخ العقد والإفراغ . "و ترتيبا على ذلك فإنه لا خلاف إطلاقا، على أنه في حالة عدم أداء المقاوله المدينة لديونها اللاحقة بعد فتح مسطرة التسوية، فإن يحق للدائن المطالبة بها وفق القواعد العامة و إجبار المدينة على أداءها وفق قواعد التنفيذ المنصوص عليها ضمن قانون المسطرة المدنية، ما دام لا يوجد مانع قانوني أداءها " المادة 690 من مدونة التجارة ، و لا تخضع لقاعدة وقف المتابعات الفردية و بما أن السيد القاضي المنتدب لا يحق له البث في الدين اللاحق على فتح مسطرة الإنقاذ لأنه يخرج عن اختصاصه لكونه غير مشمول بهذه المسطرة، فانه بالتبعية لا يمكن له البث 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 للبث 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 و ذلك من خلال ما أكدت عليه صراحة محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في مجموعة قراراتها الحديثة الصادر في نوازل مماثلة وأنه سيرا على نفس التوجه، فان المطالبة بمعاينة فسخ عقد الائتمان الإيجاري المؤسس على أداء المستحقات الكرائية الحالية، و اللاحقة على فتح مسطرة التسوية القضائية لا تطبق عليها عدم مقتضيات الكتاب الخامس من مدونة التجارة المتضمنة للمادة 672 التي حددت اختصاص القاضي المنتدب و ترتيبا على ذلك فان السيد القاضي المنتدب يبقى غير مختص للبث في الدعوى التي أساسها لا تطبق عليها مقتضيات مستحقات كرائية أو دين لاحق على فتح مسطرة الإنقاذ، لكونها لا تخضع و الكتاب الخامس من مدونة التجارة و أن الاختصاص يظل منعقدا للسيد رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات وفقا للمادة 435 من مدونة التجارة، و هو ما أخذت به محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في قرارها الصادر بتاريخ 2024/04/23 عدد 2148 في الملف 2024/8225/1594 وكذا ما عادت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء لتؤكد عليه في قرار حديث لها عدد 3249 الصادر بتاريخ 2025/06/24 في الملف عدد 2025/8225/1613 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 وأن المقاوله 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 للاحقة على فتح المسطرة، وهذا ما أخذت به محكمة الاستئناف في قرارها الصادر بتاريخ 2024/04/30 في الملف 2024/8225/1814 عدد 2302 وأن باقي دفعو المستأنفة تبقى مردودة و غير جدية بالاعتبار مما يتعين معه ردها و التصريح بتأييد الأمر المستأنف ، ملتزمة التصريح برد استئناف الطاعنة وتأييد الأمر المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر الدعوى .

أرفقت ب: صور من قرارات.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 15/10/2025 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية و تخلف نائب المستأنفة رغم سابق التوصل بكتابة ضبط هذه المحكمة و تقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 22 /10/2025 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة باوجه الاستئناف المبسوطه 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 يقيمها 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 غير المؤداة من طرف المستأنفة تتعلق بالأقساط الحالية بعد فتح مسطرة التسوية

القضائية في حقها بتاريخ 08/07/2021 ، و بالتالي لا تقع تحت طائلة المنع المنصوص عليه في المادة 686 من م ت التي حلت محل المادة 653 من مدونة التجارة و انما تؤدي بالاسبقية عن باقي الديون الأخرى طبقا للمادة 590 من مدونة التجارة، 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 المستأنفة نشأ بعد فتح مسطرة التسوية القضائية، فانه من حق المستأنفة المطالبة باسترداد العقار موضوع عقد الائتمان الإيجاري في اطار المادة 672 من م ت و ليس في اطار 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 لما كان الثابت أن الطلب الذي كان معروضا على محكمة أول درجة يندرج في اطار الأوامر الاستعجالية و وان موضوعه 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 المقاوله ، 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 الأمر المستأنف الذي نحى خلاف ذلك يكون قد اساء تطبيق القانون مما يتعين معه الغائه و تحميل المستأنف عليها الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: بقبول الاستئناف

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