

Identification			
	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2907
<b>Date de décision</b> 20230502	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/6038	<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, Irrecevabilité, Instance en cours, Entreprises en difficulté, Déclaration de créance, Créance postérieure au jugement d'ouverture, Créance antérieure au jugement d'ouverture, Condition de poursuite de l'action, Bail commercial, Arrêt des poursuites individuelles	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce précise les effets de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire sur une action en paiement de loyers commerciaux et en expulsion. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs mais rejeté la demande d'expulsion. L'appel portait d'une part sur la caractérisation de la fermeture continue du local au sens de la loi sur les baux commerciaux, et d'autre part sur la recevabilité de l'action en paiement des loyers antérieurs à l'ouverture de la procédure collective. La cour confirme le rejet de la demande d'expulsion, retenant qu'une seule constatation d'huissier ne suffit pas à établir la fermeture continue du local, les déclarations du voisinage étant inopérantes. En revanche, au visa des articles 686 et 687 du code de commerce, elle juge que l'action en paiement, introduite avant l'ouverture de la procédure, constitue une instance en cours qui ne peut être poursuivie qu'aux seules fins de constatation de la créance et à la condition pour le créancier de justifier de sa déclaration au passif. Faute pour le bailleur de produire la justification de sa déclaration de créance, sa demande en paiement des loyers antérieurs est déclarée irrecevable. La cour applique le même raisonnement à la demande additionnelle pour les loyers échus avant l'ouverture de la procédure, mais fait droit à la demande pour les loyers postérieurs, ceux-ci n'étant pas soumis à l'arrêt des poursuites individuelles. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, déclare la demande initiale irrecevable tout en condamnant le preneur au paiement des seuls loyers postérieurs à l'ouverture de la procédure.

# Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة ع.ر. A بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 08/12/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 7016 بتاريخ 08/07/2021 في الملف عدد 5981/8219/2021 و القاضي في منطوقه :

في الشكل : بقبول الطلب.

في الموضوع : بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة الطرف المدعي مبلغ (102000 درهم) عن الواجبات الكرائية عن المدة من 2020/01/01 إلى 2021/05/31 مع النفاذ المعجل في حدود واجبات و تعويض عن التماطل قدره 1000 درهم مع تحميلها صائر الدعوى ورفض باقي الطلبات.

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة و أجلا وأداء وبتعين التصريح بقبوله .

حيث يتعين في الطلب الإضافي الحكم بعدم قبوله في الشق المتعلق بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2021 الى غاية متم دجنبر 2021 و بقبوله في الباقي ، و ذلك وفق التفصيل ادناه .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة ع.ر. A تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 04/06/2021 تعرض فيه أن المدعى عليها تعتمر على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء ، بسومة شهرية قدرها 6000 درهم الا انها امتنعت عن أداء واجبات الكراء من 2020/01/01 إلى 2021/05/31 وان المدعية بعد تماطل المدعى عليها وجهت لها انذارا من اجل الاداء ومنحتها اجل 15 يوما من تاريخ التوصل. لذلك تلتمس المدعية الحكم على المدعى عليها بادائها لها مبلغ 102000 درهم عن المدة من 2020/01/01 إلى 2021/05/31 و بإفراغ المدعى عليها هي او من يقوم مقامها او بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و الفوائد القانونية.

أدلى نائب المدعية ب: إنذار و محضر تبليغه نسخة من عقد الكراء نموذج ج.

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 أنها تناقش الحكم الابتدائي لمجانته جانبته الصواب في المتعلق بالمصادقة على الإنذار بالافراغ دون الشق المتعلق بالأداء ذلك أن اجراءات تبليغ الإنذار بواسطة المفوض القضائي سليمة من الناحية القانونية إذ أن الإفادة بوجود المحل مغلق وتأكيد الجوار لواقعة الاغلاق منذ مدة طويلة تفيد بديهيها الاستمرارية في واقعة الإغلاق ذلك أنه لو كان الأمر خلاف ذلك لما أفادوا الجوار بتردد المكترية على العين بين الفينة والأخرى وأن النتيجة هي نفسها والمتجلية في اغلاق العين المكترية لمدة طويلة أي بصفة مستمرة الشيء الذي نتج عنه تعذر التبليغ كاجراء قبلي للجوء الى القضاء للمطالبة بالمصادقة على الإنذار بالافراغ وأن الحكم الابتدائي أعطى تفسيراً ضيقاً لمقتضيات المادة 26 في فقرتها 6 عندما اشترط التنصيص على الاستمرارية في الاغلاق بمحضر تبليغ الإنذار و الحال أن المشرع أراد من خلال القانون 49.16 تبسيط المساطر و الحفاظ على حقوق مالكي العقارات في حالة اغلاق العين المكترية وهجرها لتفادي معضلة تبليغ الإنذار كشرط أساسي وقبلي للمسطرة القضائية من أجل الأداء والافراغ وأن الاستمرارية في اغلاق العين المكترية ثابتة من خلال افادة المفوض القضائي الذي انتقل للعين المكترية لتبليغ الإنذار بتاريخ 2021/01/15 فافادوا الجوار بان المحل مغلق منذ مدة و كذا بترك اشعار بالمرور و عدم استجابة المكترية طيلة مدة 4 أشهر باعتبار أن العارضة لم تتقدم بمقالها الا بتاريخ 2021/06/04 وأن العارضة قد تضررت كثيرا بحرمانها من ريع عقارها منذ شهر يناير 2020 الى غاية يومه بعدم استخلاصها للواجبات الكرائية وعدم تمكنها من استرجاع حيازة لتصرف فيه بكرائه للغير كما تجدر الإشارة الى أن العين المكترية غير مستغلة من طرف المستأنف عليها وأنها لازالت مغلقة منذ حقبة تبليغ الإنذار مع صدور مقرر قضائي باخضاع المستأنف عليها لمسطرة التسوية القضائية حسب الملف رقم 2021/8302/234 الذي صدر فيه أمر بالتسوية القضائية تحت رقم 232 بتاريخ 2021/12/30 مع تعيين السيد عبد المجيد (ر.) سنيكا للتسوية القضائية وبشأن الطلب الاضافي فإن المستأنف ضدها مدينة للعارضة بالمدة اللاحقة عن المدة المحكوم بها بمقتضى التجاري المستأنف عن الأشهر من يونيو 2021 الى غاية تم نونبر 2022 أي 18 شهر شهرية 6000,00 درهم ما مجموعه 108.000,00 دره و هو ما تلتمس معه العارضة القضاء بأحقيتها في استخلاص الواجبات الكرائية المذكورة بعد أن صرحت بدينها للسنيك التسوية القضائية حسب ما تشترطه المادة 653 من مدونة التجارة ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي رقم 7016 في الشق المتعلق بالأداء مع تعديله والحكم من جديد بافراغ شركة ا.ه.ن. هي ومن يقوم مقامها أو يحل محلها من [العنوان] بالدار البيضاء مع القضاء في الطلب الاضافي بالواجبات الكرائية عن المدة من يونيو 2021 الى تم نونبر 2022 حسب مبلغ 108.000,00 درهم و تحميل المستأنف ضدها الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل للحكم رقم 7016.

و بناء على إلقاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبيها بجلسة 31/01/2023 التي جاء فيها أن الحكم المستأنف الذي اغفل ذكر اسم العارض والرد على دفعه المثارة بشكل نظامي يستقيم التصريح ببطلانه وارجاعه الى المحكمة الابتدائية للبت فيه طبقاً للقانون. وحيث من جهة ثانية، فإن العارض يسند النظر للمحكمة لمراقبة توفر باقي الشروط المسطرية المتطلبة قانوناً تحت طائلة عدم القبول ولئن كانت دعوى الحال تروم المطالبة بالمصادقة على الإنذار بالأداء والافراغ في مواجهة المكترية صاحبة الأصل التجاري تحت مسمى ا.ه.ن. فإن هذه الأخيرة أصبحت عاجزة عن الدفع وتم فتح مسطرة التسوية القضائية في حقها وتعيين عبد المجيد (ر.) سنيكا لها وأن فتح المسطرة في مواجهة المستأنف عليها يحتم على الدائنين التصريح بديونهم لدى السنيك واتباع المسطرة القضائية الناظمة لمعالجة صعوبة المقاوله وأنه دائن كما سبق البيان للمطلوبة في بق البيان للمطلوبة في الاستئناف تثناف في شخص السنيك بمبلغ 7.177.247.00 درهم عن حسابها الموقوف بتاريخ 31-05-2021 وأن العارض تقدم بتصريح بالدين لدى سنيك التسوية القضائية وأن مديونية المستأنف عليها مضمونة برهن على الأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية وان من شأن الاستجابة لملتمس المستأنفة الرامي الى المصادقة على الإنذار بالافراغ ان ينتج عنه اندثار للأصل التجاري ونقصان قيمته التي ستأثر لا محالة على استيفاء الدين المضمون برهن على الأصل التجاري وان كان من من حق المستأنفة الحصول على سند بالأداء في مواجهة المستأنف عليها الذي يسعها في التصريح به لدى سنيك التسوية القضائية شأنها شأن باقي الدائنين، فإن امر المصادقة على الإنذار في الشق المتعلق بالافراغ فيه اضرار بمصالح العارض الرهانة والمستقبلية وأن تعليل حكم البداية حول عدم احترام شكليات تبليغ الإنذار وعدم اثبات واقعة الاغلاق باستمرار مستجيباً لطلب الأداء دون الافراغ كان صائب فيما قضى به وحرري تأييده وتبني تعليله في هذا الشق وتبعاً لكل ما سلف يكون العارض حقا في المحافظة على الشيء المرهون، حفاظاً على مصلحته بالدرجة الأولى وكذا باقي الدائنين ، ملتمساً أساساً القول

بإعلان الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بإرجاعه الى المحكمة الابتدائية التجارية للبت فيه طبقا للقانون شكلا واحتياطيا موضوعا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وبين تعليله وتحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبها بجلسته 31/01/2023 التي جاء فيها حول عدم ثبوت استمرارية الإغلاق فإن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف قد صادفت الصواب في ما قضت به في عدم على إفراغ العارضة من العين المكراة لعدم وجود ما يفيد إستمرارية واقعة الإغلاق بناء على مقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 وهذا كرسه العمل القضائي المغربي حيث جاء في القرار عدد 88 الصادر بتاريخ 3-2-2022 في الملف التجاري رقم 2021/2/3/213 وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي تمسك أمامها الطاعن بأنه يتواجد بالمحل المكري له انه باستمرار، وردت الدفع بعله أن الإنذار موضوع الدعوى الحالية وجه للمستأنف بعنوانه بواسطة المفوض القضائي الذي انتقل إلى المحل المذكور فوجده مغلقا دون أن تبرز ما إذا كان المحل موضوع الدعوى مغلقا باستمرار ام لا تكون قد عللت تعليلا ناقصا يوازي انعدامه عرضة للنقض فبالرجوع إلى محضر المفوض القضائي نجد أن كاتبه إنتقل مرة واحدة ووحيدة وهي لا تثبت واقعة الإغلاق المستمر وحول واقعة الأداء فإن العارضة قد صدر في حقها حكما قضى بفتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهتها وأنه بصدر هذا الحكم فانه لا يمكن للعارضة أداء الديون والتي تتوقف ويتعين تصريح بها لدى السنديك من طرف المكريه وان دعوى الأداء تكون مجرد مسطرة تحقيق دين ، ملتزمة عدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا الحكم برده وتحميل الشركة المستأنفة الصائر .

أرفقت ب: نسخة حكم التسوية القضائية رقم 232 ونسخة من القرار رقم 88 الصادر عن محكمة النقض .

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة تعقيب بواسطة نائبها بجلسته 28/02/2023 التي جاء فيها أن المقال الاستئنافي قدم في مواجهة المستأنف ضدها شركة "أ.ه.ن." STE A.H.N. مع الإشارة إلى كونها خاضعة لمسطرة التسوية القضائية و أن السانديك "عبد المجيد (ر.)" هو من يمثلها و بالتبعية فإن الدفع المثار من طرف المستأنف ضدها، بعدم إدخال سانديك التسوية القضائية غير جدير بالاعتبار وأن إثبات الاستمرارية في إغلاق العين المكتراة لإعمال مقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 يمكن إثباتها بكافة الوسائل المتاحة قانونا سيما و أن الإثبات يبقى حرا في الميدان التجاري وواقعة الاستمرارية في الإغلاق تثبتها الإجراءات المسطرية المتبعة في نازلة الحال و خاصة إجراءات تبليغ الإنذار بواسطة المفوض القضائي الذي وجد المحل مغلقا مع إفادة الجوار بأن المحل مغلق منذ مدة طويلة وأن ترك المفوض القضائي إشعار بالمرور و عدم استجابة المستأنف ضدها له طيلة مدة 4 أشهر و هي المدة الفاصلة بين ترك الإشعار بالمرور وتقديم الدعوى القضائية قرينة قوية بالاستمرارية بالإغلاق وأن قرار محكمة النقض المستدل به لا ينطبق على نازلة الحال نظرا للمعطيات السالفة الذكر و المتجلية في إفادة الجوار بأن المحل مغلق منذ مدة طويلة و المدة الفاصلة بين ترك الإشعار بالمرور وتقديم دعوى المصادقة على الإنذار أما بخصوص الدفوع المثارة من طرف بنك إ. فإنه لا غاية في مناقشتها باعتبار أن البنك هو مجرد طرف صدر الحكم بحضوره و لم يتم تقديم أية مطالب في مواجهته و هو التعليق الذي سبق للمحكمة أن ركنت إليه بمقتضى قرارها عدد 2895 الصادر بتاريخ 15/06/2022 في الملف عدد 2022/8206/695 ، ملتزمة الحكم وفق ما جاء بمقالها الاستئنافي وطلبها الإضافي.

أرفقت ب: نسخة من القرار 2895 .

بناء على الملتمس الكتابي للسيد الوكيل العام للملك .

و بناء على إدراج القضية بجلسته 28/3/2023 حضر لها نائبا الطرفين و تخلف السنديك رغم التوصل و الفي بالملف مستنتجات السيد الوكيل العام فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسته 02/5/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث اعتبرت الطاعنة ان الحكم المستأنف اعطى تفسيراً ضيقاً لمقتضيات المادة 26 في فقرتها السادسة ذلك ان الاستمرارية في اغلاق

العين المكترة يبقى ثابت من خلال افادة المفوض القضائي الذي انتقل للعين المكترة لتبليغ الإنذار فأفاده الجوار ان المحل مغلق منذ مدة و ترك اشعارا بالمرور و مع ذلك لم تستجب المستأنف عليها رغم مرور أربعة شهر لتتقدم بمقالها ، إلا ان واقعة الإغلاق المتمسك بها لا تعتبر قائمة في مفهوم المادة 26 من القانون 16.49 والتي تشترط أن يكون المحل مغلقا باستمرار وهو المنتفي في نازلة الحال بإعتبار أن المفوض القضائي انتقل الى المحل المبلغ فيه الإنذار مرة واحدة و عاين اغلاقه دون ان يجدد هذا الانتقال لفترات مختلفة و متباعدة سيما و ان المعول عليه في محاضر المعاينة هو ما عاينه المفوض القضائي لا ما صرح به الجوار ، و بذلك يكون الحكم المستأنف قد رتب الأثر الصحيح على الإنذار موضوع الدعوى حين قضى برفض طلب الافراغ .

و حيث ان خضوع المستأنف عليها لمسطرة التسوية القضائية لا ينفي وجودها و استمرارية نشاطها خاصة و انها ادلت بجوابها خلال هذه المرحلة من التقاضي .

و حيث ان المستأنف عليها الأولى تمسكت في جوابها بانه صدر حكم قضى بفتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهتها و انه لا يمكنها أداء الديون التي يتعين التصريح بها لدى السنديك مدلية تعريزا لما تمسكت به بالحكم رقم 232 الصادر بتاريخ 30/12/2021 ملف رقم 234/8203/2021 و القاضي بفتح مسطرة التسوية القضائية في مواجهة المستأنف عليها شركة A.H.N .

و حيث انه و بالرجوع الى الباب الثالث من القسم السادس للقواعد المشتركة لمساطر الإنقاذ و التسوية القضائية و التصفية القضائية من الكتاب الخامس من مدونة التجارة المتعلق بوقف المتابعات الفردية ، نجد ان المادة 686 تنص على انه : " يوقف حكم فتح المسطرة أو يمنع كل دعوى قضائية يقيمها الدائنون أصحاب ديون نشأت قبل الحكم المذكور ترمي إلى :

الحكم على المدين بأداء مبلغ من المال؛

فسخ عقد لعدم أداء مبلغ من المال."

كما تنص المادة 687 على انه :

" توقف الدعاوى الجارية إلى أن يقوم الدائن المدعي بالتصريح بدينه. و تواصل آنذاك بقوة القانون، بعد استدعاء السنديك بصفة قانونية، لكنها في هذه الحالة ترمي فقط إلى إثبات الديون و حصر مبلغها.

يجب على الدائن المدعي الإدلاء للمحكمة بنسخة من تصريح دينه."

فتكون المادة 687 قد ميزت بين الدعاوى التي رفعت قبل فتح المسطرة و هو ما يصطلح عليه بالدعاوى الجارية التي تتوقف الى ان يقوم الدائن المدعي بالتصريح بدينه و تواصل انداك بقوة القانون بعد استدعاء السنديك بصفة قانونية لكنها ترمي فقط في هذه الحالة الى اثبات الدين و حصر مبلغه ، اما الدعاوى التي ترفع بعد الحكم القاضي بفتح المسطرة للمطالبة بديون نشأت قبل الحكم المذكور و طبقا للمادة 686 فيكون مالها عدم القبول لان الحكم المذكور يمنع إقامتها و المشروع اوجد بديلا عنها و هو التصريح بالدين الذي يعتبر بمثابة مطالبة قضائية تنتهي بصدور أمر عن القاضي المنتدب الذي يحل محل قاضي الموضوع للفصل في الدين المصرح به ، و لما كان الثابت في نازلة الحال ان الدعوى قد أقيمت بتاريخ 04/6/2021 و ان حكم فتح المسطرة قد صدر بتاريخ 30/12/2021 فان الأمر يتعلق بدعوى جارية تخضع لمقتضيات المادة 687 من مدونة التجارة التي علققت مواصلة الدعوى على تحقق شرطين و هما تصريح الدائن بدينه و استدعاء السنديك بصفة قانونية ، و الحال ان المستأنفة لم تدل بما يفيد تصريحها بالدين المطالب به عن المدة من فاتح يناير 2020 الى غاية متم ماي 2021 موضوع الحكم المستأنف ، و كذا عن المدة من فاتح يونيو 2021 الى 29/12/2021 موضوع الطلب الإضافي مادام ان الدين الخاضع لمسطرة التصريح هو الناشئ قبل فتح المسطرة، مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبوله ، وفي الطلب الإضافي الحكم بعدم قبول واجبات الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2021 الى غاية متم دجنبر 2021 ، أما بالنسبة لواجبات الكراء عن المدة الممتدة من يناير 2022 الى غاية متم نونبر 2022 بما مجموعه 66.000,00 درهم على أساس سومة

شهرية قدرها 6.000,00 درهم و باعتبارها ديونا ناشئة بعد فتح المسطرة فانها تبقى عالقة بذمة المستأنف عليها ، مما يتعين اداؤها لأنها لا تخضع للمنع المنصوص عليه في المادة 686 من مدونة التجارة المذكورة اعلاه .  
وحيث يتعين تحميل كل خاسر صائر طلبه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و بعدم قبول الطلب الاضافي في الشق المتعلق بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2021 الى غاية متم دجنبر 2021 و قبوله في الباقي .

في الموضوع: باعتباره و الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب مع تحميل المستأنفة الصائر ،

و في الطلب الإضافي : باداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 66.000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من من يناير 2022 الى غاية متم نونبر 2022 و تحميلها الصائر .