

**Bail commercial : l'intention  
supposée du bailleur de ne pas  
reconstruire ne constitue pas  
une difficulté d'exécution (Cass.  
civ. 2005)**

Identification			
<b>Ref</b> 17057	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 2732
<b>Date de décision</b> 20051019	<b>N° de dossier</b> 157/1/7/2003	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Exécution des décisions, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Suspension de l'exécution, Fraude du bailleur, Expulsion, Exécution de jugement., Difficulté d'exécution, Congé pour démolir et reconstruire, Cassation, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Action en dommages-intérêts	
<b>Base légale</b> Article(s) : 20 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

## Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour ordonner la suspension de l'exécution d'une décision d'expulsion d'un local commercial, retient l'existence d'une difficulté d'exécution tirée de ce que le bailleur n'entendrait pas démolir l'immeuble en totalité comme le laissait supposer la procédure au fond. En effet, un tel motif, qui revient à remettre en cause le bien-fondé de la décision exécutoire, ne saurait constituer une difficulté d'exécution, le preneur qui découvre, après le jugement et avant l'éviction, que le bailleur a agi sur le fondement d'un motif fallacieux disposant, en application de l'article 20 du dahir du 24 mai 1955, d'une action en réparation du préjudice subi. Ce faisant, la cour d'appel a violé l'autorité de la chose jugée.

## Résumé en arabe

أصل تجاري - إفراغ من أجل الهدم والبناء - صعوبة في التنفيذ.  
لا يقبل طلب الصعوبة في التنفيذ إذا كان يرمي إلى المساس بحجية الحكم المستشكل في تنفيذه والمحكمة لما اعتبرت تراجع المكري عن هدم البناية المحتوية على المحل التجاري بكامله قصد إعادة بنائها عنصرا جديدا طرأ بعد الحكم بيبير القول بوجود صعوبة واقعية

وقانونية تعترض تنفيذ القرار المستشكل فيه، فإنها تكون قد مست بحجية الشيء المقضي به، وعللت قرارها تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

## Texte intégral

القرار عدد 2732، المؤرخ في: 19/10/2005، الملف المدني عدد: 157/1/7/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص الوسيلة الأولى والثانية مجتمعين

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 1817 الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 27/05/2002 في الملف 33/2002 أن المدعية سرحان الفيلاي رشيدة قدمت مقالا أمام قاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بنفس المدينة عرضت فيه أن المدعى عليه الخميس محمد استصدر قرارا استئنافيا تحت عدد 1754 تاريخ 21/5/2001 بإفراغ المحل التجاري الكائن بزقة سيدي علي كوجان رقم 3 مكرر بحي تالبرجت والذي اكترت منه منذ سنة 1968، من أجل هدمه وإعادة بنائه وأنه طلب تنفيذه وعين مأمور التنفيذ يوم 29/10/2001 موعدا لإفراغه، وقد علمت بأن الطالب لا يريد هدم البناء من أساسه، خلافا للمسطرة التي اعتمدها في القرار المطلوب تنفيذه، وأن غايته إفراغها من المحل المذكور وإدخال إصلاحات عليه وتحويله إلى فندق، وأنها بذلك توجد أمام وضع جديد يخالف محتوى القرار المطلوب تنفيذه، وأن من شأن الاستمرار في عملية التنفيذ حرمانها من التعويض الكامل المنصوص عليها في الفصل 10 من ظهير 24/5/1955، وأن القرار قد ربط إفراغ المطلوبة بالهدم الكلي لمجموع البناية التي يرد الطالب تحويلها إلى فندق، والتمست الحكم بوجود صعوبة مادية وقانونية تحول دون تنفيذ القرار الاستئنافي المذكور بمراجعته أعلاه، ولأمر يوقف إجراءات تنفيذه إلى حين رفع الإشكال من طرف قضاء الموضوع، أجاب المدعى عليه بأنه استصدر الحكم بالإفراغ بعلة الهدم وإعادة البناء، وأن الدفع بكون الهدم مرتبط بالهدم الكلي لمجموع البناية لا يرتكز على أساس، وأدلى بصورة محضر إثبات حال، وأجابت المدعية بأنها تتمسك بمقتضيات الفصل 10 من ظهير 24/5/1955، وأن هذا النقاش لم يسبق أن أثير أمام قضاة الموضوع، وبعد الانتهاء من الردود والإجراءات قضت المحكمة بوجود صعوبة واقعية تحول دون مواصلة إجراءات التنفيذ في الملف عدد 2703/2001، وتأمرا بإيقافها إلى حين رفع هذه الصعوبة من طرف الجهة المختصة، استأنفه المحكوم عليه متمسكا بأن القرار المستأنف اعتمد ما يمكن أن يكون سببا للطعن، وجعله سببا للقول بوجود صعوبة في التنفيذ، وأتى بقاعدة شادة قانونيا وغير مستساغة عند محاولته تحويل أساس الدعوى وتجريد الحكم المراد تنفيذه من قوته الإلزامية رغم أنه صدر بناء على ترخيص إداري وتصميم هندسي، وبعد جواب المستأنف عليها وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف بناء أن ظاهر وثائق الملف لا يفيد أن الطالب ينوي هدم البناية بكاملها، خلافا لما في القرار المستشكل فيه، وهذا المعطى يشكل عنصرا جديدا طرأ بعد صدور القرار المستشكل في تنفيذه، ويهدد حقوق المطلوبة يفقدان أصلها التجاري، وحرمانها من حق الرجوع إلى محل الكراء بعد البناء رغم تنصيب القرار المستشكل فيه على ذلك وهذا هو القرار المطلوب نقضه من الطالب بمقال قدمه محاميه، وضمنه أسباب النقض.

حيث يعيب الطالب على القرار المذكور، وعدم الارتكاز على أساس قانوني، وانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة لم تلتزم في إطار بحث الصعوبة في التنفيذ بل تجاوزته إلى مراجعة القرار المستشكل فيه، وكأنها درجة من درجات التقاضي عندما اعتبرت التصميم الهندسي للمشروع ورخصة البناء والإذن بفتح الورش وثائق جديدة طرأت بعد الحكم المراد تنفيذه رغم أنه كان محل مناقشة من محكمة القرار المستشكل فيه إضافة إلى خرق مسطرة الإفراغ للاستعمال الشخصي يعتبر سببا للنقض، وليس لإثارة الصعوبة في التنفيذ، وأن حسن نيته في التقاضي ثابت من محضر المعاينة، وإثبات حال، وبداية أشغال الهدم، وأن عدم جواب المحكمة بجعل القرار غير مؤسس ومنعدم التعليل ومعرضا للنقض.

حيث اتضح صحة ما عابته الوسيطتان على القرار المطعون فيه، فإنه إذا كان طلب الصعوبة مجرد وسيلة للمماطلة والتسويف ترمي إلى

المساس بحجية الشيء المقضي فإنها لا تقبل والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما صرحت بأن تراجع المكري عن هدم البناية المحتوية على المحل التجاري بكامله قصد إعادة بنائها من شأنه أن يفقد المكترية أصلها التجاري وحرمانها من حق الرجوع ويؤثر على حقوقها واعتبرت ذلك عنصرا جديدا طرأ بعد الحكم ويبرر القول بوجود صعوبة واقعية وقانونية تعترض تنفيذ القرار المستشكل فيه والحال أنه إذا علم المكتري بعد الحكم وقبل الإفراغ أن المكري استعمل ملكه في غير إطار السبب الذي استند إليه في دعوى الإفراغ، فإن مقتضيات الفصل 20 من ظهير 24/5/1955 تخول لها حق المطالبة بتقدير قيمة الضرر الذي سيلحقه وقت إفراغ محله، فإنها تكون قد مسست بحجية الشيء المقضي به ولم تركز قضاءها على أساس وعلته تعليلا ناقصا الذي هو بمثابة انعدامه وتعرض بذلك للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة يقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية وأطرافها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون وتحميل المطلوبة الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات محكمة الاستئناف بأكادير إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة أحمد اليوسفي العلوي - والمستشارين السادة: الحسن أومجوض - مقررا - فؤاد هاللي - الحسن فايدي - محمد وافي - وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

الكاتب

المستشار المقرر

الرئيس