

**Difficulté d'exécution : un fait  
antérieur à la décision dont  
l'exécution est poursuivie ne  
peut justifier l'arrêt de son  
exécution (CA. com. Casablanca  
2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71627	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1297
<b>Date de décision</b> 20190326	<b>N° de dossier</b> 2018/8225/6178	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Difficultés d'exécution, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Sursis à exécution, Rejet de la demande, Plainte pénale, Ordre de démolition, Non-délivrance de la chose louée, Faits antérieurs au jugement, Exécution des décisions, Difficulté d'exécution, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance rejetant une demande d'arrêt d'exécution pour difficulté, la cour d'appel de commerce se prononce sur la nature des moyens susceptibles de fonder une telle demande. Le juge de première instance avait écarté la demande du preneur au motif que les faits invoqués, notamment une condamnation pénale du bailleur pour construction illégale, étaient antérieurs à la décision exécutoire et qu'une simple plainte pénale ne constituait pas une difficulté sérieuse. L'appelant soutenait au contraire que l'ordre de démolition du local loué et sa non-délivrance caractérisaient une difficulté réelle et juridique à l'exécution de la condamnation au paiement des loyers. La cour écarte ce moyen en retenant que les arguments relatifs à l'illégalité de la construction et à la non-délivrance des lieux avaient déjà été soulevés et tranchés par la juridiction du fond ayant rendu la décision dont l'exécution est poursuivie. Elle rappelle qu'une difficulté d'exécution ne saurait permettre de remettre en cause le bien-fondé d'une décision passée en force de chose jugée. La cour ajoute que ni le dépôt d'une plainte pénale ni l'absence de preuve de la résiliation du bail ne suffisent à justifier un sursis à exécution. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ب. ش. ل. ق.) بواسطة دفاعها الاستاذ العربي (غ.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 27/11/18 تستأنف بمقتضاه الامر الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 12/11/18 تحت رقم 1144 في الملف رقم 1094/8101/2018 القاضي برفض طلبه و تحميله الصائر.

في الشكل :

حيث إن الامر المستأنف لم يبلغ الى المستأنفة التي تقدمت بالاستئناف بتاريخ 27/11/18 مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الاجل القانوني و مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و وقائع الامر المستأنف ان المستأنفة تقدمت بتاريخ 2/11/18 بمقال رام الى إثارة صعوبة في التنفيذ عرضت فيه انه بتاريخ 26/03/2008 أبرمت عقد كراء مع المستأنف عليه من أجل كرائها عقارا تأوي إليه إحدى وكالتها، هذا العقار الكائن بشارع [العنوان] تمارة، الطابق الأرضي موضوع الرسم العقاري عدد 03 86238/ و اعتبارا أن المحل المراد كراؤه من لدنها لم يكن مكتمل كان من الضروري على المكري إنهاء أشغال البناء قصد تسليمه لها.

وتنفيذا للعقد الرابط بين الطرفين ورغبة منها في كراء المحل، شرعت في أداء الواجبات الكرائية الحالة من فاتح أبريل 2008 إلى غاية 31/12/2008 اعتقادا منها أن المكري سيتيسر له الحصول على رخصة البناء من أجل إعداد المحل المكترى ليكون صالحا لإيواء وكالة بنكية.

إلا أن أشغال البناء توقفت إثر تدخل السلطة المحلية التي منعت المكري من الاستمرار في أشغال البناء لمخالفته الضوابط المنصوص عليها في قانون التعمير.

وفعلا وكما حصل من بعد، فإنه تبين أن المستأنف عليه نصب عليها حيث أكرها عقارا غير مرخص به وتم بناؤه ضدا على القوانين المنظمة لقانون التعمير ونتيجة ذلك، صدر حكم عن المحكمة الابتدائية بتمارة بتاريخ 9/11/2009 قضى على المكري من أجل ارتكاب جريمة إنجاز بناء بدون رخصة بأدائه غرامة لفائدة الخزينة العامة.

واستأنف السيد امحمد (ح.) حكم المحكمة الابتدائية بتمارة كما استأنفته النيابة العامة فصدر قرار عن المحكمة الاستئنافية بالرباط بتاريخ 22/03/2011 قضى بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله والحكم بهدم البناء الغير المرخص به، و بذلك فلم يتيسر لها لا تسلم العين المكراة و لا امكانية القيام بإصلاحات بها لتكون صالحة للاستعمال ولا تيسر لها استغلال العين المكراة رغم توصل المكري منها بواجبات كرائية عن الفترة الممتدة ما بين فاتح أبريل 2008 إلى غاية 31/12/2008 موهما إياها أنه سيسلمها العين المكراة في أقرب الآجال وأنه يتوفر على رخصة البناء .

ولإثبات حالة العقار موضوع عقد الكراء المبرم مع المشتكى به، تقدمت العارضة بمقال أمام السيد رئيس كتابة المحكمة التجارية بالرباط تطلب بمقتضاه إصدار أمر يقضي بإجراء معاينة على العقار المكترى.

و بعدها وجهت اليه إنذارا توصل به بتاريخ 2/7/14 مفاده انه أمام استحالة تسلمها النياية و استحالة استغلالها فإنها تكون مضطرة الى إنهاء عقد الكراء و تعتبره لاغيا و غير ذي موضوع و بذلك فهو لم ينفذ ما التزم به في عقد الكراء رغم أنه كان يتوصل بالواجبات الكرائية كما انه أقام دعوى ضدها ترمي الى اداء الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة ما بين 1/4/14 الى متم نونبر 2015 و أنه رغم كل دفعاتها فغن المحكمة التجارية بالرباط أصدرت حكما بتاريخ 10/5/17 تدينها باداء هذا الحكم الذي تم تأييده جزئيا و رفع مبلغ الواجبات الكرائية من جهة اخرى حسب القرار الصادر بتاريخ 24 يناير 2018.

لذلك، تكون هناك صعوبة واقعية وقانونية بشأن قرار محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ 24 يناير 2018 لأنه يجيز للسيد امحمد (ح.) استخلاص مبالغ غير مستحقة ولا أساس لها قانونا .

فالكرء يؤدي مقابل استغلال المكثري للعين المكراة، وفي غياب تسلم المكثري للعين المكثراة واستغلالها من غير منازع، فإنه لا يحق للمكثري استخلاص أي مبلغ كواجبات كرائية.

أمام هذا الأمر، تقدمت العارضة بشكاية لدى السيد وكيل الملك بالمحكمة الابتدائية بتمارة تتهم فيها المكثري بالنصب وعدم تنفيذ عقد طبقا للفصلين 540 و 551 من القانون الجنائي.

وأن هذه الشكاية سجلت لدى نيابة المحكمة الابتدائية بتمارة تحت عدد 957/3101/2018 وجهت إلى الضابطة القضائية قصد البحث مع المشتكى به السيد امحمد (ح.) ، لذلك تلتمس الحكم بوجود صعوبة واقعية و قانونية بشأن تنفيذ قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء صادر بتاريخ 24/1/18 في الملف عدد 4459/8206/17 قرار رقم 461 و القول بإيقاف تنفيذه الى حين البت في الشكاية المذكورة اعلاه.

و بعد الاطلاع صدر الامر المشار اليه اعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف أنه الحكم المستأنف صدر ناقص التعليل الموازي لانعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني سليم إذ ورد به في الصفحة 2 من الحكم المستأنف الحيثية التالية وبالضبط في الفقرة ما قبل الأخيرة ما يلي:

" وحيث إنه بعد تفحص ظاهر الوثائق، يتضح أن الحكم القضائي الجنحي المؤيد استئنافيا وعلى فرض علاقته بالنزاع كان قبل صدور حكم الأداء على المدعية، كما أن الشكاية وحدها في نازلة الحال لا يمكن أن تشكل سندا لإيقاف التنفيذ وأن للمدعية من الوسائل القانونية ما يكفي لاسترداد حقها إن تم الحكم لها من طرف الموضوع لاحقا ... "

يستقي من هذه الحيثية، أن المحكمة لم تدرك كنه النزاع. ذلك أن الحكم القضائي الجنحي المؤيد استئنافيا يهيم بناء العقار الذي أكراه المستأنف عليه للعارضة.

فالعارضة وكما سبق أن وضحت كل ذلك أثناء سرد وقائع النازلة، فإن المكثري أوهمها إلى أن المحل المكثري صالح لإيواء وكالة بنكية وأنه بصدد إنهاء أشغاله وتسليمه إلى العارضة.

إلا أنه تبين بعد ذلك أن البناء الذي يرغب المكثري إنجازه غير مرخص من لدن السلطات المحلية المكلفة بالمعمار وأنه لهذا السبب تم تحرير محضر مخالفة البناء في حق المكثري وأحيل على النيابة العامة التي تابعته بإنجاز بناء خارج القانون.

ذلك، وعكس ما ورد في حكم المحكمة التجارية بالرباط، فإن العارضة التي تؤكد عدم تسلمها للعين المكثراة وإدلائها بمحضر يفيد أن العين المكثراة مجرد ورش غير صالحة لإيواء وكالة بنكية.

كما أن الحكم الجنحي الصادر عن المحكمة الابتدائية والاستئنافية يؤكد ما تمسكت به العارضة، أي أنها لم تتسلم العين المكراة ولم تستغلها وبالتالي لا موجب لأداء الواجبات الكرائية.

أضف إلى ذلك ، فإن هناك شكاية قدمتها العارضة ضد المكري من أجل النصب وعدم تنفيذ عقد، هذه الشكاية التي عرفت طريقها إلى البحث.

أما ادعاء المحكمة من أنه بإمكان العارضة استرداد حقها بإقامة دعوى ضد المكري، فهذا ليس بتعليل صحيح يبرر عدم الاستجابة لوجود صعوبة قانونية واقعية.

فالمكري التزم بتمكين العارضة من العين المكراة وهي صالحة للاستغلال، وهو الأمر الذي لم يتوفى فيه لكون العين المكتراة لم تكن قد انتهت بنهايتها من جهة وثبت بعد ذلك أنها أقيمت بدون رخصة، الشيء الذي قضت معه المحكمة بعدم البناء المقام.

و ما دام ان التصريح بوجود صعوبة واقعية وقانونية في التنفيذ يجنبها أداء واجبات كرائة غير مستحقة، فإنه كان بالأحرى على المحكمة أن تصرح بوجود صعوبة واقعية وقانونية في التنفيذ.

لذلك تلتمس القول و الحكم بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم وجود صعوبة واقعية وقانونية بشأن تنفيذ قرار المحكمة الاستئنافية التجارية بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 24/01/2018 في الملف عدد 4459/8206/2017 قرار رقم 461.

– القول والحكم تبعاً لذلك بإيقاف تنفيذ القرار المذكور أعلاه إلى حين البت في الشكاية المقامة من لدن العارضة ضد المدعى عليه من أجل النصب وعدم تنفيذ عقد و تحميل المستأنف عليه الصائر

و ادلى بنسخة من القرار المستأنف.

و حيث عند إدراج القضية بجلسة 12/3/19 حضرها الاستاذة (ح). عن الاستاذ (غ). و تخلف نائب المستشار عليه رغم الاعلام و الامهال للجواب فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 26/3/19.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك المستانفة بأوجه الاستئناف المبسطة اعلاه.

لكن حيث ان قاضي المستعجلات من حقه ان يبحث المستندات المقدمة اليه بحثاً عرضياً و سيتخلص من ظاهر الحجج المعروضة عليه ما اذا كان النزاع جدياً ام لا (قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 16/3/81 تحت عدد 124 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 28 ص 51 و ما يليها و كتاب قانون المسذرة المدنية و العمل القضائي لصاحبه محمد (ب). ص 279) و الغاية من ذلك هي حماية كل وضع او حالة يتضح من ظاهر المستندات انها اجدر بالحماية.

و حيث إنه في نازلة الحال فإن ما أثارته المستانفة سبق لها ان اثارته امام محكمة الاستئناف التجارية التي اصدرت القرار عدد 461 الصادر بتاريخ 24/1/2018 في الملف رقم 4459/8206/17 أي أن ما تتمسك به طراً قبل صدور القرار الاستئنافي المذكور و كذا الحكم بالاداء و بذلك فهو لا يشكل صعوبة في التنفيذ كما أن مجرد تقديم شكاية وحدها امام السيد وكيل الملك بتمارة في مواجهة المستانف غير كاف لايقاف التنفيذ بالاضافة الى أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين لا زال قائماً و لا يوجد بالملف ما يفيد ان المستانفة لم تتسلم العين المكراة او انها فسخت هذا العقد وفق ما هو مقرر قانوناً مما يكون ما تدفع به غير ذي أساس و يتعين رده و تأييد الامر المستأنف فيما قضى به.

لهذه الأسباب

إن وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا .

في الشكل:

في الجوهر: برده و تاييد الامر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه