

**Autorité de la chose jugée : La  
qualité à agir du bailleur,  
reconnue par une décision de  
justice définitive, ne peut être  
remise en cause dans une  
instance ultérieure (CA. com.  
Casablanca 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 68843	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1331
<b>Date de décision</b> 20200617	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/870	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Qualité à agir du bailleur, Irrecevabilité du moyen, Décision antérieure définitive, Contestation de la propriété, Confirmation du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Action en paiement de loyers	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

L'appelant contestait un jugement le condamnant au paiement d'arriérés locatifs et à l'expulsion, en soulevant le défaut de qualité à agir des bailleurs ainsi que l'extinction de la créance. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en rappelant que l'action en paiement des loyers et en expulsion découle du contrat de bail, qui confère un droit personnel au bailleur, indépendamment de sa qualité de propriétaire exclusif du bien.

La cour relève en outre que la question de la propriété avait déjà été tranchée par une précédente décision et que l'appelant opérait une confusion entre deux titres fonciers distincts. Sur le second moyen, la cour retient que la demande en paiement est fondée dès lors qu'elle porte sur une période de location antérieure à la date à laquelle les bailleurs ont recouvré la jouissance des lieux en exécution d'une autre décision de justice.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

المحكمة

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه بخصوص ما تمسكت به الطاعنة من انعدام صفة المستأنف عليهم لرفع الدعوى الحالية اعتبارا أن الرسم العقاري موضوع الكراء تعود ملكيته لشخص أجنبي عن العقد وهو المسمى عبد الرحمان (ي.) فالدفع أعلاه مردود على مثيره ذلك أنه سبق أن تم الحسم في صفة المستأنف عليها بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر بين الطرفين في الملف التجاري الاستئنافي عدد 2942/8206/2013 والذي أثبت أن المحل المدعى فيه يملكه المستأنف عليهم وكذا السيد عبد الرحمان (ي.) علي الشيخ ورد على نفس الدفع بعلّة ان عقد الكراء بين الطرفين المصادق عليه بتاريخ 27/09/2010 يخول للطرف المكري رفع دعوى الأداء والإفراغ واعتبار أن الدعوى مؤسسة على عقد الكراء الذي هو حق من الحقوق الشخصية من جهة ومن جهة ثانية فإن العقار موضوع الدعوى يخص الرسم العقاري عدد 11200/26 وليس العقار الذي تنازع بشأنه الطاعنة والذي هو موضوع الرسم العقاري 11200/25 وبالتالي فإنه يتعين رد الدفع أعلاه لعدم وجاهته.

وحيث إنه لئن تمسكت الطاعنة بكون المستأنف عليهم تقدموا بدعوى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وتم تنفيذه بناء على الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالمحمدية تحت رقم 385 بتاريخ 26/07/2017 في الملف الاستعجالي 349/20017 فإن المدة محل المطالبة الحالية تنحصر من فاتح أكتوبر 2011 إلى نونبر 2015 وهي مدة سابقة عن الفترة التي تم الحكم للمستأنف عليهم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وحياسة المحل الكائن بحي [العنوان] مخبزة (أ.) يجعل دفع الطاعنة بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار.

وحيث تأسيسا على ما سبق يكون ما قضى به ابتدائيا مصادفا للصواب يتعين معه التصريح بتأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف بخصوصه.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعنة.

لهذه الأسباب

فان محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على المستأنفة.