

**L'autorité de la chose jugée  
s'oppose à une demande  
d'expulsion fondée sur les  
mêmes griefs qu'une demande  
reconventionnelle  
antérieurement rejetée (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64388	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4441
<b>Date de décision</b> 20221012	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/373	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Rejet de la demande, Réformation du jugement, Irrecevabilité de la demande, Identité de parties, Identité de cause, Identité d'objet, Demande reconventionnelle, Demande d'expulsion, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé et prononcé l'expulsion d'un preneur à bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'application de l'autorité de la chose jugée. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur fondée sur des modifications illicites du bien loué. L'appelant soulevait l'irrecevabilité de la demande au motif que les faits reprochés avaient déjà fait l'objet d'une décision de justice antérieure ayant rejeté une demande reconventionnelle du bailleur fondée sur la même cause. La cour constate que le fondement de l'action en expulsion est identique à celui de la demande reconventionnelle en indemnisation précédemment rejetée par une décision passée en force de chose jugée, qui avait écarté la matérialité des manquements allégués. Elle retient dès lors que le bailleur ne peut réintroduire une action fondée sur les mêmes faits et la même cause juridique entre les mêmes parties. Au visa de l'article 451 du dahir des obligations et des contrats, la cour considère que l'exception de la chose déjà jugée est fondée. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il a ordonné l'expulsion, et la cour, statuant à nouveau, rejette la demande du bailleur.

## Texte intégral

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية صفة واداء واجلا فهو مقبول شكلا.

وحيث إن التصريح برفض الطلب الأصلي يتعين تبعا لذلك القول بعدم قبول طلب الطعن بالزور والطلب المقابل.

حيث عرض الطرف المستأنف استئنافه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث انه بخصوص ما تمسك به الطاعن بخرق مقتضيات الفصل 451 من ق ل ع فإن الثابت من خلال الاطلاع على الدعوى السابقة رقم 2388/8205/2021 والمؤرخة في 05/10/2021 رقم 4662 فإنه فضلا على أنها تتعلق بنفس أطراف الدعوى الحالية وبخصوص نفس محل النزاع فإن الطلب الأصلي بخصوصها يهدف إلى الحكم لهم بتعويض عن الحرمان من الاستغلال للاصل التجاري وإجراء خبرة لتحديد الأضرار اللاحقة بهم هذا الطلب الأصلي الذي ترتب عنه تقديم المستأنف عليه الحالي بمقال مضاد يلتمس بمقتضاه الحكم له بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم نتيجة التغييرات وهدم البنائيات ونزع الاشجار التي كانت متواجدة بالمحل وبإجراء خبرة في الموضوع وهو نفسه الاساس الذي بني عليه الطلب المقدم بالدعوى الحالية متمسكا بكون الطاعنين أدخلوا بالتزاماتهم وذلك بإدخال تغييرات على المحل التجاري إذ قاموا بقطع الاشجار المتواجدة بالعين المكراة وبهدم البنائيات المتواجدة فقضت محكمة الاستئناف بعلة جاء فيها " حيث بخصوص ما تمسك به المستأنف حول طلبه المضاد وطعنه بالزور الفرعي وكذلك اقتلاع الاشجار فإن الثابت من نتيجة دفتر التحملات الذي بموجبه انتقلت ملكية الأصل التجاري للمستأنفين (الورثة) لا يتضمن وجود بنايات بالمحل موضوع النزاع ونفس الأمر ينطبق على عقد شراء العقار من قبل المستأنف والذي يشير إلى أن موضوعه هو بيع عقار عبارة عن ارض بها بناية كما أن الخبر خلس في تقريره أنه بعد معاينته لعقار النزاع لم يثبت له اي هدم للبنائيات أو نزع للاشجار أو تغيير لمعالم الرسم العقاري كما أن الشكايات التي تقدم بها المستأنف من أجل مخالفة قطع الاشجار انتهت بصور قرار الحفظ من طرف السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بشأنها الحفظ بتاريخ 20/09/2019 كما صدر قرار الحفظ بشأن فعل هدم البناية بتاريخ 29/08/2019 واعتبارا لما جاء في القرار اعلاه فإن اساس الدعوى الحالية هو نفسه اساس الدعوى السابقة والمتعلق بنفس المحل وبين نفس الأطراف مما تتحقق معه مقتضيات المادة 451 من ق ل ع إذ الحكمة من الدفع سبق الفصل في الموضوع هي منع الخصوم من إثارة المنازعة موضوعا من جديد إما بالمطالبة بحق سبق رفضه أو المنازعة في حق سبق استحقاقه فالمستأنف عليه حاليا لا يمكنه أن يتقدم بنفس الطلبات المحددة في الطلب المضاد ضد المدعي الأصلي الذي هو المستأنف أصليا حاليا بدعوى مستقلة لاحقا تتضمن نفس الملتزمات المحددة في المقال المضاد ومبنية على نفس السبب لاجداث تغييرات سبق أن قضت محكمة الاستئناف برفضها. وتأسيسا على ما سبق ولثبوت سبقية البت فإنه يتعين التصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليهم وافراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك يتعين القول برد الطلب المقابل وطلب الطعن بالزور الفرعي اللذين اصبحا البت فيهما متجاوزا.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الانذار والافراغ و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك و

تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .