

**Autorité de la chose jugée :
irrecevabilité d'une nouvelle
demande en expulsion fondée sur
les mêmes faits qu'une
précédente action définitivement
rejetée (Cass. com. 2021)**

Identification			
Ref 44455	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 514/2
Date de décision 21/10/2021	N° de dossier 2018/2/3/438	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Travaux non autorisés, Résiliation du bail, Rejet, Identité de cause, Identité d'objet, Fin de non-recevoir, Expulsion, Demande en justice, Congé, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale Article(s) : 419 - 451 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 11 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté qu'une première action en validation de congé et en expulsion, fondée sur des transformations non autorisées du local loué, avait été définitivement rejetée, une cour d'appel en déduit exactement que l'autorité de la chose jugée s'oppose à une nouvelle demande ayant le même objet et fondée sur la même cause, à savoir les mêmes transformations, peu important que la seconde action ait été introduite sur la base d'un nouveau congé visant à régulariser les vices de forme du premier.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – بتاريخ 2021/10/21 – القرار عدد 2/514 – ملف عدد 2018/2/3/438

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018.01.24 من طرف الطالبات المذكورات أعلاه بواسطة نائبة الأستاذ عبد الله (ل.) الرامي الى نقض القرار رقم : 5588 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017.11.07 في الملف رقم 2017.8206.3131.

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2018.5.14 من طرف المطلوب في النقض بواسطة الأستاذة العلي (ق.) ونجية منوبية (ط.) وادريس (ل.) الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2021.10.07.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/10/21 .

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنات قدمن بتاريخ 2012.03.20 مقالا إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضن فيه أنهم تملكن المحل التجاري الكائن (...) الذي يكتريه عبد الدائم (ن.) الذي طلب من المدعية فاطمة (أ.) ترخيصا للقيام ببعض الإصلاحات إلا أنها اكتشفت أنه عمد إلى إجراء تغييرات كبيرة بالمحل تتمثل في بناء سديتين بالإسمنت المسلح وإحداث حفر عميقة بأرضيته وهو ما يشكل سببا خطيرا ومشروعا لطلب إفراغه طبقا لمقتضيات الفصل 11 من ظهير 1955.05.24 توصل منهن بإنذار فسلك مسطرة الصلح التي انتهت بصور مقرر بفسله والتمس الحكم بالصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي توصل به بتاريخ 2011.09.14 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من العين المكراة وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل عرض فيه أن المدعيات سبق لهن ان وجهن له إنذارا بتاريخ 2007.10.17 تضمن نفس الأسباب التي بني عليها الإنذار الحالي وصدر بشأنه قرار استئنافي قضى بطلانه ورفض طلب المصادقة عليه مما تكون معه الدعوى الحالية قد سبق البث فيها والتمس الحكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل ببطان الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2011.09.04 حيث صدر حكم قضى ببطان الإنذار استأنفته الطاعنات وألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من العين المكراة ورفض الطلب المقابل تم نقضه من طرف محكمة النقض بمقتضى قرارها عدد 3.224 بتاريخ 2017.03.29 بعلة “ ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت ما انتهت إليه من مصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ الطالب من المحل بما يلي : حيث انه بغض النظر عن مدى أحقية المستأنف عليه في إثارة الدفع بسبق البث أمام المحكمة فإن الثابت بالرجوع للإنذار موضوع القرار المحتج به أنه بني على إحداث تغييرات كبيرة بالمحل عشوائية دون تحديد طبيعتها ونوعها كما أن القرار المذكور قد اعتمد أساسا للقول ببطان الإنذار لعدم وضوح سببه بتوضيح التغييرات وتحديد نوعها والأماكن التي طالها والسبب الذي جعلها عشوائية وجذرية في حين يتبين من الرجوع للإنذار موضوع الدعوى أنه بني على إحداث تغييرات فإنه حددها بشكل دقيق يتمثل في بناء السديتين من الاسمنت المسلح وإحداث حفر عميقة بأرضية المحل تتعدى المتر كما أشار الإنذار إلى وقوعها بشكل عشوائي مما أثر على العين المكراة وعلى المحلات السكنية الموجودة فوقها و ان قوة الشيء المقضي به لا تثبت إلا لمنطوق الحكم وأسبابه مما يتبين انه لا مجال للقول بسبق البث لاختلاف الإنذارين في حين ان الثابت من تنسيقات القرار المطعون فيه نفسه أن الطالب أثار ضمن مذكرته الجوابية أمام محكمة الدرجة الأولى مشفوعة بطلب مضاد يرمي إلى الحكم ببطان الإنذار “ ان الطرف المدعي سبق له ان وجه إليه إنذارا بتاريخ

17.10.2007 يتضمن نفس الأسباب التي يتضمنها الإنذار المطلوب المصادقة عليه فصدر قرار استئنافي قضى ببطان الإنذار ورفض طلب المصادقة عليه وقد تمسك بنفس الدفع جوابا على الاستئناف المقدم من طرف خصومه وانه بالرجوع لوثائق الملف كما كانت معروضة على قضاة الموضوع يلقى ان الإنذار الأول المبلغ للطالب بتاريخ 17.10.2007 أسس على انه “ عمد إلى إجراء تغييرات كبيرة وجذرية بالمحل علاوة على أنها تمت بشكل عشوائي مما يشكل خطرا على المحلات السكنية المتواجدة بالمحل .. وهو الإنذار الذي كان منطلقا لدعوى أولى رفعتها المطلوبات ترمي إلى إفراغ الطالب من المحل المعني حينها تقدم هذا الأخير بطلب يهدف إلى التصريح ببطان الإنذار بالإفراغ انتهت بصدر القرار رقم 329 المؤرخ في 10.06.2010 في الملف رقم 2009.3625 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قضى ببطان الإنذار ورفض طلب المصادقة عليه والإفراغ هو القرار الذي صار باتا برفض طلب النقض المقدم بشأنه من طرف المكريات اللائي عمدن بعد ذلك بتاريخ 14.09.2011 إلى مطالبة المكترى مرة . ثانية . بإفراغ نفس المحل بدعوى أنه عمد إلى إجراء تغييرات كبيرة تتمثل في بناء سدين بالإسمنت المسلح وإحداث حفر عميقة بأرضية المحل. وهي نفس الأسباب التي جاءت مجملتها في الإنذار الأول بدليل ما جاء في تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير صغير (ب). المؤرخ في 23.02.2009 والذي تم إنجازه في إطار الدعوى الأولى المشار إليها أعلاه من أنه “ صرح الطرف المدعي . المالك . بأن المدعى عليه قام بإحداث تغييرات جذرية بالمحل بحيث قام بعملية حفر داخل المحل وأنشأ طباقا تحت أرضي مما قد يهدد المحل وقاطنيه في أي لحظة كما أنشأ سدين بذلك فالمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن الإنذارين بنيا على أسباب مختلفة تكون قد حرفت الوقائع وبنيت قرارها على تعليل سيئ مما يستوجب نقضه » .

وبعد إحالة الملف على محكمة الاستئناف التجارية المصدرة له وتقديم دفاع الطرفين لمستتجاتهما وتقديم المتدخلة إراديا (س.) لطلب التدخل الإردادي في الدعوى التمسست من خلاله صرف النظر عنها واستيفاء الإجراءات قضت محكمة الاستئناف برد الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف ورفض طلب التدخل الإردادي وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث تنعى الطاعنات على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون بدعوى أن المحكمة المصدرة له اعتمدت في تأييدها للحكم المستأنف على مقتضيات الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود الذي تمسك به المطلوب في النقض والفصل المذكور ينص على ان التمسك بسبقية البت في القضية يجب ان يكون هناك وحدة الأطراف والموضوع والسبب وبمقارنة الدعويين نجد أن موضوع الدعوى السابقة يرمي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمطلوب في النقض . المكترى . بتاريخ 07.10.2007 بينما يرمي موضوع الدعوى الحالية إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له بتاريخ 14.09.2011 ويتبين من ذلك ان هناك اختلافا في موضوع الدعويين باختلاف الإنذارين موضوع كل دعوى ولا يجب الخلط بين سبب الدعوى وسبب الإنذار ولقد سبق للمطلوب في النقض أن أثار هذا الدفع في المرحلة الابتدائية أوجب عليه بالذاكرة المؤرخة في 06.08.2012 والتي جاء فيها بأن الحكم الاستئنافي السابق الصادر بتاريخ 10.06.2010 المدلى به للقول بسبقية البت في القضية أكد في حيثياته وبالضبط في آخر الصفحة 6 وبداية الصفحة السابعة في إطار تعليلها للحكم بما يلي “ حيث ان الإنذار الذي يوجه في إطار مقتضيات ظهير 24.05.1955 ينبغي أن يكون مستوفيا لكافة شروط صحته الشكلية ومؤسسا على سبب واضح جدي وثابت ... استنادا لذلك يتبين أن ما ورد في الإنذار من قول من إجراء تغييرات جذرية وعشوائية لم تكن واضحة لعدم تحديد نوعها والأماكن التي طالتها وما جعلها تكون عشوائية وجذرية مما يكون معه السبب بإنهاء العقد غير واضح ... والإنذار كتصرف قانوني ينبغي أن يكون ما ادعى فيه من أسباب مفضية لعدم التعويض أن تكون ثابتة عند توجيهه بدليل .. وهذه الحيثية المتعلقة بالإنذار جعلت الطالبات يوجهن إنذارا آخر مستوفيا لكافة الشروط الشكلية والموضوعية وقد سارت المحكمة الابتدائية في تعليلها لحكمها عندما اعترت ان موضوع الدعوى الحالية يهدف إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 14.09.2011 وأنه يختلف عن موضوع الدعوى السابقة الذي يهدف إلى المصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 07.10.2007 وان هذا الحكم وإن قضى برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ إلا انه حسم الأمر فيما يتعلق بسبقية البت في القضية ولم يقع استئنافه من طرف المطلوب في النقض وإنما تمسك به كدفع فقط في المرحلة الاستئنافية. وأنهن لاحظن في مذكرتهن المؤرخة في 26.01.2015 أنه يمكن للمستأنف عليه أن يلتزم من محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي وفي نفس الوقت يطعن في الحيثيات التي تضمنها هذا الحكم

فيما يتعلق بسبقية الفصل في القضية . وحتى يمكن له ذلك كان يتعين عليه أن يستأنف جزئيا هذا الحكم فيما يتعلق بعدم الاستجابة للدفع بسبقية البت في القضية وليس من حقه التمسك بهذا الدفع بصفة نهائية ما دام لم يستأنف الحكم في هذا الجانب ومحكمة الاستئناف لاحظت ذلك في حيثيات قرارها عندما أشارت في تعليلها “ انه بغض النظر عن مدى أحقية المستأنف عليه في إثارة هذا الدفع أمام هذه المحكمة ,, وأنها أبدت هذه الملاحظة لان الحكم الابتدائي لم يقع استئنافه في هذه النقطة وأصبح الأمر بشأنها محسوما قضائيا واستنادا للفصل 419 من قانون الالتزامات والعقود فإن الأحكام تعتبر ورقة رسمية حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ وتكون حجة على الوقائع التي أثبتتها وان القضاء حسم النقاش حول سبقية البت ولم يكن حسمه محل أي طعن عملا بمقتضيات الفصل 451 من نفس القانون, فالمحكمة أعطت رأيها الصريح في الإنذار الأول الذي اعتبرته غير واضح مما حدا بهن إلى تدارك النقص وتوضيح نوع التغييرات العشوائية التي قام بها المطلوب في النقض ولا يمكن التمسك بكون المحكمة لم تبين حكمها على هذا السبب فعند تزامم الأسباب تكتفي المحكمة ببناء حكمها على أي سبب شاءت بعدما أعطت رأيها الواضح في الإنذار الأول مما يبرر توجيه الإنذار الثاني ومحكمة النقض لم تقل أبدا بسبقية الفصل في القضية كما حاول المطلوب في النقض أن يؤول قرارها بل أكدت بالحرف بأن “ المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ان الإنذارين بنيا على أسباب مختلفة تكون قد حرفت الواقع وبنيت قرارها على تعليل سيئ مما يستوجب نقضه ,, وأن محكمة الإحالة ملزمة بالتقيد بالنقطة القانونية الواردة في قرار محكمة النقض التي بوقوفها على الأسباب الواردة في كل من الإنذارين الأول والثاني تبين لها أنها أسباب واحدة وأن تعليل القرار الاستئنافي في رده الدفع بسبقية البت جاء مخالفا للواقع وبالتالي فإن قرار محكمة النقض لم يبت في مسألة وجود سبقية البت من عدمه وترك لمحكمة الإحالة كامل الصلاحية للبت في هذا الدفع وأنها تأييدها للحكم المستأنف بناء على تعليل ناقص يوازي انعدامه يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه ثبت لها من وثائق الملف المعروضة عليها أن الطاعنات وجهن للمطلوب في النقض . المكثري . إنذارا بالإفراغ في إطار مقتضيات ظهير 1955.05.24 بني على إحداثه تغييرات بالعين المكراة بشكل عشوائي وتشكل خطرا على المحلات السكنية بلغ له بتاريخ 2007.10.17 ونازع في مقتضياته وصدور بشأنه قرار استئنافي عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 329 بتاريخ 2010.06.10 في الملف رقم 2009.3624 قضى ببطلانه ورفض طلب المصادقة عليه والإفراغ ثم وجهن إليه إنذارا جديدا بلغ له بتاريخ 2011.09.14 بني على نفس سبب الإنذار السابق وهو إحداث تغييرات كبيرة بالمحل تتمثل في بناء سديتين بالإسمنت المسلح واحداث حفر عميقة بأرضيته اعتبرت عن صواب أنه بصدور القرار الاستئنافي المذكور الذي صدر بشأنه قرار عن محكمة النقض قضى برفض طلب النقض المقدم من طرف الطالبات والذي قضى ببطلان الإنذار الأول المبلغ للمطلوب في النقض بتاريخ 2007.10.17 والمبني على نفس أسباب الإنذار الثاني موضوع الدعوى الحالية والذي لم يعتمد في تعليلاته فيما قضى به على عدم توضيح الإنذار السابق للتغييرات المحدثة وتحديد نوعها والأماكن التي طالها والسبب الذي جعلها عشوائية فقط وإنما اعتبر بكون السبب الذي بني عليه الإنذار المذكور بإحداث المطلوب في النقض للتغييرات وبناء السديتين غير جدي وذلك بعد إجراء تحقيق في الدعوى بإجراء خبرة في الموضوع خلافا لما أثارته الطاعنات في الوسيلة بكون ما قضى به القرار الاستئنافي ببطلان الإنذار السابق كان بناء على مجرد إخلالات شكلية وقع تداركها في الإنذار الثاني و قضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمطلوب في النقض - المكثري . بتاريخ 2011.09.14 والذي لم يكن ملزما باستئناف الحكم الابتدائي الذي استجاب لجميع طلباته للتمسك بالدفع بسبقية البت تكون قد تقيدت بقرار محكمة النقض وعللت قرارها بما يكفي لتبريره وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبات الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - en date du 21/10/2021 - Arrêt n° 514/2 - Dossier n° 438/3/2/2018

Vu le pourvoi en cassation formé le 24/01/2018 par les demanderesse susmentionnées, par l'intermédiaire de leur avocat, Maître Abdallah (L.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5588 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 07/11/2017 dans le dossier n° 3131/8206/2017.

Vu le mémoire en réponse déposé le 14/05/2018 par le défendeur au pourvoi, par l'intermédiaire de Maîtres Abdelali (Q.), Najia Manoubia (T.) et Driss (L.), tendant au rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du dossier en date du 07/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 21/10/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les demanderesse au pourvoi ont, le 20/03/2012, saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant qu'elles sont propriétaires du local commercial sis à (...), loué par Abdeddaïm (N.), lequel a sollicité de la demanderesse Fatima (A.) l'autorisation d'effectuer quelques réparations, mais qu'elle a découvert qu'il avait procédé à des transformations majeures du local, consistant en la construction de deux mezzanines en béton armé et le creusement de profondes fosses dans le sol, ce qui constitue un motif grave et légitime pour demander son éviction, conformément aux dispositions de l'article 11 du dahir du 24 mai 1955 ; qu'il a reçu d'elles un congé, puis a engagé la procédure de conciliation qui s'est soldée par un procès-verbal de non-conciliation ; elles ont sollicité que le tribunal valide le congé aux fins d'éviction qui lui a été notifié le 14/09/2011 et ordonne son éviction, ainsi que celle de tout occupant de son chef, des lieux loués ; après la réponse du défendeur et le dépôt par ce dernier d'une demande reconventionnelle exposant que les demanderesse lui avaient déjà notifié un congé en date du 17/10/2007, fondé sur les mêmes motifs que le congé actuel, et qui a fait l'objet d'un arrêt d'appel prononçant sa nullité et rejetant la demande de validation, ce dont il résulte que la présente action a déjà été jugée ; il a conclu au rejet de la demande principale et, sur sa demande reconventionnelle, à la nullité du congé qui lui a été signifié le 04/09/2011 ; un jugement a été rendu prononçant la nullité du congé ; les demanderesse au pourvoi ont interjeté appel de ce jugement, et la Cour d'appel de commerce l'a infirmé et, statuant à nouveau, a validé, sur la demande principale, le congé aux fins d'éviction et a ordonné l'éviction de l'intimé, ainsi que celle de tout occupant de son chef, des lieux loués, et a rejeté la demande reconventionnelle ; cet arrêt a été cassé par la Cour de cassation par son arrêt n° 224/3 en date du 29/03/2017, au motif que : « la cour, auteur de l'arrêt attaqué, a motivé sa décision de valider le congé aux fins d'éviction et

d'ordonner l'éviction du demandeur du local comme suit : « qu'indépendamment de la recevabilité du moyen tiré de l'autorité de la chose jugée soulevé par l'intimé devant la cour, il est constant, à l'examen du congé objet de l'arrêt invoqué, que celui-ci était fondé sur la réalisation de transformations majeures et anarchiques dans le local, sans en préciser la nature et le type ; que ledit arrêt s'est principalement fondé, pour prononcer la nullité du congé, sur le manque de clarté de son motif, faute de préciser les transformations, leur nature, les lieux qu'elles ont affectés et la raison pour laquelle elles étaient anarchiques et radicales ; alors qu'il ressort de l'examen du congé objet de la présente action qu'il est fondé sur la réalisation de transformations qu'il a précisément détaillées, à savoir la construction de deux mezzanines en béton armé et le creusement de profondes fosses de plus d'un mètre dans le sol du local ; le congé a également indiqué que ces transformations avaient été réalisées de manière anarchique, affectant les lieux loués et les locaux d'habitation situés au-dessus » ; que l'autorité de la chose jugée ne s'attache qu'au dispositif du jugement et à ses motifs, ce dont il ressort qu'il n'y a pas lieu de retenir l'exception de la chose jugée en raison de la différence entre les deux congés ; alors qu'il est constant, d'après les propres énonciations de l'arrêt attaqué, que le demandeur au pourvoi avait soulevé dans son mémoire en réponse devant le premier juge, assorti d'une demande reconventionnelle tendant à la nullité du congé, « que la partie demanderesse lui avait déjà notifié un congé en date du 17/10/2007 contenant les mêmes motifs que ceux du congé dont la validation est demandée, et qu'un arrêt d'appel a été rendu prononçant la nullité du congé et le rejet de la demande de validation... » ; qu'il a maintenu le même moyen en réponse à l'appel interjeté par ses adversaires ; qu'il ressort des pièces du dossier telles qu'elles étaient soumises aux juges du fond que le premier congé, notifié au demandeur au pourvoi le 17/10/2007, était fondé sur le fait qu'il « a procédé à des transformations majeures et radicales dans le local, qui ont de surcroît été réalisées de manière anarchique, ce qui constitue un danger pour les locaux d'habitation situés dans l'immeuble... » ; ce congé a été le point de départ d'une première action intentée par les défenderesses au pourvoi, tendant à l'éviction du demandeur au pourvoi du local concerné ; ce dernier a alors présenté une demande visant à faire déclarer la nullité du congé aux fins d'éviction, laquelle a abouti au prononcé de l'arrêt n° 329 du 10/06/2010 dans le dossier n° 3625/2009 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca, qui a prononcé la nullité du congé et rejeté la demande de validation et d'éviction ; cet arrêt est devenu irrévocable suite au rejet du pourvoi en cassation formé par les baillereses, lesquelles ont ensuite, le 14/09/2011, demandé une seconde fois au preneur de quitter le même local, au motif qu'il aurait procédé à des transformations majeures consistant en la construction de deux mezzanines en béton armé et le creusement de profondes fosses dans le sol du local ; or, ce sont les mêmes motifs qui étaient énoncés de manière générale dans le premier congé, comme en atteste le rapport d'expertise établi par l'expert Sghir (B.) en date du 23/02/2009, réalisé dans le cadre de la première action susmentionnée, où il est indiqué que « la partie demanderesse - la propriétaire - a déclaré que le défendeur a effectué des transformations radicales dans le local en y creusant et en créant un sous-sol, ce qui pourrait à tout moment menacer le local et ses occupants, et qu'il y a également construit deux mezzanines » ; par conséquent, la cour, auteur de l'arrêt attaqué, en considérant que les deux congés étaient fondés sur des motifs différents, a dénaturé les faits et a fondé sa décision sur une motivation erronée, ce qui justifie sa cassation. »

Après renvoi de l'affaire devant la même Cour d'appel de commerce, et après dépôt des conclusions des défenses des parties et dépôt par l'intervenante volontaire (S.) d'une demande d'intervention volontaire aux termes de laquelle elle a sollicité qu'il soit sursis à statuer et que les procédures soient menées à leur terme, la Cour d'appel a rejeté l'appel en confirmant le jugement entrepris et a rejeté la demande d'intervention volontaire ; cet arrêt est celui qui est déféré à la censure de la Cour.

Sur le moyen unique :

Attendu que les demanderesses au pourvoi font grief à l'arrêt d'un manque de motivation équivalant à son absence et d'une violation de la loi, au motif que la cour d'appel, pour confirmer le jugement

entrepris, s'est fondée sur les dispositions de l'article 451 du Code des obligations et des contrats, invoqué par le défendeur au pourvoi, lequel article énonce que pour qu'il y ait autorité de la chose jugée, il doit y avoir identité de parties, d'objet et de cause ; qu'en comparant les deux actions, il apparaît que l'objet de la première action tendait à la validation du congé aux fins d'éviction notifié au défendeur au pourvoi - le preneur - le 07/10/2007, tandis que l'objet de la présente action tend à la validation du congé aux fins d'éviction qui lui a été notifié le 14/09/2014 ; qu'il en ressort une différence d'objet entre les deux actions, en raison de la différence des congés objets de chaque action, et qu'il ne faut pas confondre la cause de l'action et le motif du congé ; que le défendeur au pourvoi avait déjà soulevé ce moyen en première instance, auquel il a été répondu par mémoire en date du 06/08/2012, dans lequel il était indiqué que l'arrêt d'appel antérieur du 10/06/2010, produit pour invoquer l'autorité de la chose jugée, a affirmé dans ses motifs, précisément à la fin de la page 6 et au début de la page 7, en motivant sa décision, que : « le congé notifié dans le cadre des dispositions du dahir du 24/05/1955 doit remplir toutes les conditions de validité formelles et être fondé sur un motif clair, sérieux et constant... il en résulte que l'allégation contenue dans le congé relative à la réalisation de transformations radicales et anarchiques n'était pas claire, faute de préciser leur nature, les lieux qu'elles ont affectés et ce qui les rendait anarchiques et radicales, de sorte que le motif de résiliation du contrat n'est pas clair... et le congé, en tant qu'acte juridique, requiert que les motifs qui y sont allégués pour justifier le non-paiement d'une indemnité soient établis au moment de sa notification... » ; que ce motif relatif au congé a conduit les demanderesses à notifier un autre congé remplissant toutes les conditions de forme et de fond ; que le tribunal de première instance a suivi ce raisonnement dans la motivation de son jugement en considérant que l'objet de la présente action tend à la validation du congé notifié le 14/09/2011 et qu'il est différent de l'objet de l'action précédente qui tendait à la validation du congé notifié le 07/10/2007 ; que bien que ce jugement ait rejeté la demande de validation du congé, il a tranché la question de l'autorité de la chose jugée, et n'a pas été frappé d'appel par le défendeur au pourvoi, qui s'est contenté de l'invoquer comme moyen de défense en appel ; qu'elles ont fait observer dans leur mémoire du 26/01/2015 que l'intimé pouvait demander à la cour d'appel de confirmer le jugement de première instance tout en contestant les motifs de ce jugement relatifs à l'autorité de la chose jugée ; que pour ce faire, il aurait dû interjeter un appel partiel contre ce jugement en ce qu'il n'a pas fait droit à son exception d'autorité de la chose jugée, et qu'il n'a pas le droit d'invoquer ce moyen de manière définitive dès lors qu'il n'a pas fait appel du jugement sur ce point ; que la cour d'appel l'a relevé dans les motifs de son arrêt en indiquant : « indépendamment de la recevabilité de l'invocation de ce moyen par l'intimé devant cette cour... » ; qu'elle a formulé cette observation parce que le jugement de première instance n'a pas été frappé d'appel sur ce point, qui est donc devenu judiciairement tranché ; qu'en vertu de l'article 419 du Code des obligations et des contrats, les jugements sont considérés comme des actes authentiques même avant d'être exécutoires et font foi des faits qu'ils constatent ; que la justice a tranché le débat sur l'autorité de la chose jugée, et que cette décision n'a fait l'objet d'aucun recours, conformément aux dispositions de l'article 451 du même code ; que la cour a donné son avis explicite sur le premier congé, qu'elle a jugé peu clair, ce qui les a amenées à corriger cette lacune et à préciser la nature des transformations anarchiques effectuées par le défendeur au pourvoi ; qu'on ne peut prétendre que la cour n'a pas fondé son jugement sur ce motif, car en présence de plusieurs motifs, la cour est libre de fonder son jugement sur le motif de son choix après avoir donné son avis clair sur le premier congé, ce qui justifie la notification du second ; que la Cour de cassation n'a jamais affirmé qu'il y avait autorité de la chose jugée, comme a tenté de l'interpréter le défendeur au pourvoi, mais a affirmé textuellement que « la cour, auteur de l'arrêt attaqué, en considérant que les deux congés étaient fondés sur des motifs différents, a dénaturé la réalité et a fondé sa décision sur une motivation erronée, ce qui justifie sa cassation » ; que la cour de renvoi est tenue de se conformer au point de droit énoncé dans l'arrêt de la Cour de cassation, laquelle, après avoir examiné les motifs des premier et second congés, a constaté qu'il s'agissait des mêmes motifs et que la motivation de l'arrêt d'appel rejetant l'exception d'autorité de la chose jugée était contraire à la réalité ; que par conséquent, l'arrêt de la Cour de cassation n'a pas statué sur l'existence ou non de l'autorité de la chose jugée, laissant à la cour de renvoi toute latitude pour

statuer sur ce moyen ; que la confirmation par la cour du jugement entrepris, sur la base d'une motivation insuffisante équivalant à son absence, expose son arrêt à la cassation.

Mais attendu que la Cour d'appel de commerce, auteur de l'arrêt attaqué, a constaté, au vu des pièces du dossier qui lui était soumis, que les demanderesses au pourvoi ont notifié au défendeur au pourvoi - le preneur - un congé aux fins d'éviction dans le cadre des dispositions du dahir du 24/05/1955, fondé sur la réalisation par ce dernier de transformations anarchiques dans les lieux loués constituant un danger pour les locaux d'habitation, lequel lui a été notifié le 17/10/2007 ; que le preneur en a contesté les termes et qu'un arrêt d'appel a été rendu à ce sujet par la Cour d'appel de commerce de Casablanca sous le n° 329 en date du 10/06/2010 dans le dossier n° 3624/2009, prononçant sa nullité et rejetant la demande de validation et d'éviction ; qu'elles lui ont ensuite notifié un nouveau congé, signifié le 14/09/2011, fondé sur le même motif que le congé précédent, à savoir la réalisation de transformations majeures dans le local, consistant en la construction de deux mezzanines en béton armé et le creusement de profondes fosses dans son sol ; qu'elle a, à juste titre, considéré que par le prononcé de l'arrêt d'appel susmentionné, qui a fait l'objet d'un arrêt de la Cour de cassation rejetant le pourvoi formé par les demanderesses au pourvoi, et qui a prononcé la nullité du premier congé notifié au défendeur au pourvoi le 17/10/2007 et fondé sur les mêmes motifs que le second congé, objet de la présente action, et lequel ne s'est pas fondé, dans les motifs de sa décision, uniquement sur le fait que le précédent congé ne précisait pas les transformations effectuées, leur nature, les lieux qu'elles ont affectés et la raison pour laquelle elles étaient anarchiques, mais a également considéré que le motif sur lequel ledit congé était fondé, à savoir la réalisation par le défendeur au pourvoi des transformations et la construction des mezzanines, n'était pas sérieux, et ce, après une mesure d'instruction consistant en une expertise en la matière, contrairement à ce que soutiennent les demanderesses au pourvoi dans leur moyen, à savoir que l'arrêt d'appel avait prononcé la nullité du précédent congé en raison de simples irrégularités de forme qui auraient été corrigées dans le second congé ; qu'en statuant en confirmant le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de validation du congé aux fins d'éviction notifié au défendeur au pourvoi - le preneur - le 14/09/2011, lequel n'était pas tenu d'interjeter appel du jugement de première instance qui avait fait droit à l'ensemble de ses demandes pour invoquer l'exception de la chose jugée, elle s'est conformée à l'arrêt de la Cour de cassation et a suffisamment motivé sa décision pour la justifier ; le moyen n'est donc pas fondé.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne les demanderesses aux dépens.