

**Bail commercial : la destruction
des locaux par le nouvel
acquéreur de l'immeuble n'éteint
pas la relation locative (Cass.
com. 2021)**

Identification			
Ref 44231	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 303/2
Date de décision 20210624	N° de dossier 2018/2/3/1503	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Transfert du bail, Responsabilité du bailleur, Rejet, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Destruction des locaux, Cour de renvoi, Cessation d'activité, Bail commercial, Autorité de l'arrêt de cassation, Appréciation souveraine des juges du fond, Acquéreur de l'immeuble	
Base légale Article(s) : 369 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Une cour d'appel, statuant sur renvoi, est liée par le point de droit tranché par la Cour de cassation qui a jugé que la relation locative subsiste malgré la destruction des lieux par le nouveau propriétaire et la cessation temporaire d'activité du preneur. Par suite, c'est par une appréciation souveraine des éléments de preuve, qui échappe au contrôle de la Cour de cassation, que la cour d'appel retient l'un des rapports d'expertise produits pour fixer le montant de l'indemnité due au preneur, dès lors qu'elle a motivé sa décision et justifié les raisons l'ayant conduite à écarter les autres rapports.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/303، الصادر بتاريخ 2021/06/24، في الملف التجاري عدد 2018/2/3/1503

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/08/15 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ احمد (أ.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2776 الصادر بتاريخ 2015/05/28 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2015/8205/2599.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 .

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/05/06.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/06/24.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبة شركة "د." تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك الأصل التجاري تحت عدد 48745 و عدد 2241 تمارس فيه نشاطها التجاري المتعلق بإعداد وصناعة الملابس الجاهزة، وأنها فوجئت بالطالبة شركة "ب.غ." تقوم بهدم العقار الذي يوجد به الأصل التجاري بدعوى أنها المالكة له ، فبادرت الى انجاز معاينة لإثبات عملية الهدم واندثار أصلها التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية تم خبرة لتقويم الخسائر التي تعرضت لها بسبب فقدان أصلها التجاري بواسطة الخبير لحلو (ب.) الذي حدد في تقريره مبلغ 4.500.000 درهما عن حق الإيجار و مبلغ 125.000 درهم عن الزبناء والسمعة التجارية أي ما مجموعه 5.625.000 درهما ، والتتمت الحكم لها بتعويض مسبق قدره 20.000 درهم واجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري المدعى فيه ، أجابت المدعى عليها بمذكرة مع مقال إدخال السيد أحمد (ز.) في الدعوى لكون المحل موضوع الأصل التجاري تم توقيف نشاطه وإفراغه من طرف السلطات الإدارية منذ أكثر من خمس سنوات وان المدعية نقلت كل معداتها الى مكان آخر حسب الثابت من الشواهد الإدارية ومحاضر المعاينة المدلى بها ، وان المحل ظل مغلقا ومهجورا طيلة المدة المذكورة وانها قامت بهدم العقار بناء على قرار السلطات الإدارية وان المدخل في الدعوى هو من اشترى العقار عن طرق المزاد العلني ، وبعد اجراء بحث والتعقيب صدر حكم برفض الطلب لعل ان دفتر التحملات الذي تم على أساسه البيع بالمزاد العلني لا يتضمن أي إشارة الى وجود أصل تجاري مستغل من طرف المدعية ، أيدته محكمة الاستئناف التجارية . طعننت فيه المدعية بالنقض ، فأصدرت محكمة النقض قرارها عدد 2/678 بتاريخ 2014/11/13 بنقض القرار الاستئنافي المذكور لعل "أن هلاك العين المكراة بفعل احد طرفي عقد الكراء أو خطئه يخول للآخر الحق في التعويض كما ان الحق في الكراء لا يتأثر بمدى استمرار مزاولة المكتري لنشاطه التجاري بالمحل ان تظل العلاقة الكرائية قائمة ومنتجة لآثارها الى أن يتم فسخها اتفاقا أو قضاء . . وبعد الإحالة وإجراء بحث تم خبرة بواسطة الخبير عبد الوهاب (ز.) الذي اقترح قيمة عنصر الحق في الكراء في مبلغ 5.374.800 درهما تم اجراء خبرة ثانية بواسطة الخبير عبد المجيد (ر.) الذي حدد بدوره قيمة الحق في الكراء في مبلغ 1.440.000 درهما وتعقيب الطرفين وكذا المدخل في الدعوى . قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بأداء المدعى عليها شركة "ب.غ." للمدعية شركة "د." مبلغ 1.440.000 درهما بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على المحكمة في وسائلها الأربعة مجتمعة خرق الفصول 103 و 369 من قانون المسطرة المدنية و 627 ، 628 ، 440 ، 417 ، 426 ، 929 و 659 من قانون الالتزامات والعقود والمواد 54 و 73 من مدونة التجارة و 8 من قانون رقم 49/16 وانعدام التعليل ونقصانه ، بدعوى أن الطاعنة طلبت إدخال المسمى أحمد (ز.) في الدعوى لكونه هو من باع لها العقار فارغا من أي علاقة كرائية وبصفته ضامنا كما تقدمت بمقال إصلاحي مرتبط بمقال الإدخال يرمي الى إدخال أطراف أخرى في الدعوى ، إلا أن المحكمة قضت بعدم قبول ادخال الغير في الدعوى والحال أن الطاعنة بررت أسباب الإدخال في كون إدخال أحمد (ز.) ليحل محلها في الدعوى بصفته ضامنا طبقا للفصل 417 وما يليه من قانون الالتزامات والعقود وأن الموثق باعتباره لم يتحرى قبل توثيق عقد البيع من كون المحل مكترى أم لا ، وإدخال المالكين السابقين للعقار باعتبار ان المطلوبة لم تدل بأصل عقد الكراء واكتفت بصورة منه تبين أنها لا تشكل عقدا بمفهوم الفصل 627 وما يليه من قانون الالتزامات والعقود ، كما ان المقال الإصلاحي الذي تقدمت به الطاعنة وإن قدم أمام محكمة الاستئناف فهو مرتبط بمقال الإدخال السابق وان عدم الاستجابة لهذه الطلبات واستدعاء المدخلين في الدعوى فيه خرق للفصل 103 من قانون المسطرة المدنية ، أما وبخصوص النقطة التي فصلت فيها محكمة النقض فإن محكمة الإحالة أعطتها تفسيراً ضيقاً باعتبار أن محكمة النقض لم تسلم بصحة العلاقة الكرائية مادام لم يناقش أمامها عقد الكراء والوثائق المرتبطة به ، وإن الطاعنة ظلت تتمسك بإجراء بحث تكميلي بشأن صورة عقد الكراء المدلى بها وهي الوثيقة الغير قانونية لافتقارها للعديد من البيانات الخاصة بطرفي العقد وكيفية كرائته والتي نفاها أيضا المدخل في الدعوى أحمد (ز.) ونفى وجود أي علاقة كرائية بالعقار ، كما ان محضر الحجز الوصفي الذي اشترى به هذا الأخير الحصة الباقية من العقار بالمزاد العلني جاء فيه أن العقار خال من أي علاقة كرائية ، لذلك وفي غياب اجراء مزيد من التحقيق مع كافة الأطراف بما فيهم المدخلين في الدعوى للتأكد من حقيقة صورة عقد الكراء المدلى بها فان المحكمة تكون قد خرقت الفصول المحتج بها أعلاه، ومن جهة أخرى وحتى على فرض وجود علاقة كرائية حسب زعم المطلوبة فان واقعة هجر المحل وتركه مفتوحا عرضة للتخريب ومرتعا للمتشردين لمدة تجاوزت خمس سنوات ثابتة بكل الحجج المدلى بها من طرف الطاعنة وان ذلك لا يعطي للمطلوبة الحق في الاستفادة من الحق في الكراء والتعويض عنه ، عملا بالفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود الذي نص على ان يحافظ المكتري على الشيء المكترى والمادتين 54 و 73 من مدونة التجارة التي نصت على ان التاجر الذي يتوقف عن مزاولة نشاطه التجاري لمدة ثلاث سنوات يشطب عليه تلقائيا من السجل التجاري ولا يتمتع بأي امتياز تجاه الاغيار ومنهم الطاعنة والمادة 8 من قانون رقم 49/16 التي نصت على اعفاء المكري من أداء التعويض اذا فقد الأصل التجاري عنصري الزبناء والسمعة التجارية عن طريق الإغلاق لمدة سنتين على الأقل ، والمحكمة التي لم تراع كل هذه المقتضيات تكون قد أساءت تطبيق النصوص القانونية المذكورة ، ومن جهة ثالثة فان الطاعنة طلبت بصفة احتياطية اجراء خبرة تحكيمية على يد ثلاث خبراء لكشف كل الحقائق التي تم تجاهلها من الخبراء المنتدبين ، الا أن المحكمة مصدرها القرار المطعون فيه أخذت بخبرة عبد المجيد (ر.) واعتبرتها موضوعية والحال ، أن الخبير تعمد افتراض سومة كرائية للمراب في مبلغ 40.000 درهم وهو مبلغ مبالغ فيه علما بأن السومة محددة في صورة عقد الكراء المدلى به في 700 درهم ، كما انه لم يحدد المعطيات التي اعتمدها في تحديد المبلغ المذكور ولم يأخذ بعين الاعتبار وجود محلات تجارية مجاورة مغلقة ومعلق عليها يافطة (للبيع) لعدم وجود رواج تجاري بالمنطقة، فأتى قرارها ناقص التعليل المعبر بمثابة انعدامه وخارقا لمقتضيات القانونية المحتج به أعلاه مما يعرضه للنقض.

لكن حيث أنه وخلافا لما ورد بالوسيلة الأولى موضوع مقال الإدخال ، فإن الثابت من مستندات الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن السيد أحمد (ز.) الذي تم إدخاله في الدعوى كضامن أمام المحكمة التجارية حضر أمام محكمة الاستئناف التجارية وأدلى بمذكرة في الموضوع بجلسة 2016/04/04 وأخرى بجلسة 2017/09/18 بواسطة نائبه الأستاذ عبد المجيد (ن.)، وبالتالي لم يقع أي خرق للفصل 103 من قانون المسطرة المدنية ، وعن طلب ادخال باقي الأطراف موضوع المقال الإصلاحي المدلى به أمام محكمة الاستئناف التجارية فانه غير مقبول لان من شأن التقييد بالفقرة الأولى من الفصل 103 المحتج به واستدعائهم لأول مرة أمام هذه المحكمة ان يفوت عليهم درجة من درجات التقاضي ، وبخصوص إثبات العلاقة الكرائية فان محكمة النقض اعتبرت في قرارها السابق عدد 2/678 بتاريخ 2014/11/13 أن " الثابت من مستندات الدعوى كما عرضت على قضاة الموضوع أن المطلوبة (الطاعنة حاليا) لا تنازع في قيام علاقة كرائية بين الطالب ومالك العقار السابق كما لم تدفع بانقضائها قبل الهدم ولكنها ظلت متمسكة بواقعة اندثار الأصل التجاري لإغلاق المحل ونقل ما بداخله من معدات ... والحال أن العلاقة الكرائية المبرمة سابقا بشكل صحيح ونظامي بين مالك العقار

السابق والطالبة تنتقل بجميع أثارها للمالك الجديد ، خاصة الحق في الكراء الذي لا ينال منه توقف المكثري عن مزاولته نشاطه بالمحل أو إغلاقه طالما أن عقد الكراء لم يسبق فسخه قبل الهدم... " والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما علقت قرارها بأن " العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء المبرم بين مالكي العقار السابقين وبين شركة (ا. ر.) بتاريخ 17 أكتوبر 1986 والتي تم تغيير اسمها الى شركة "(د.)" ، وأن توقف المكثري عن مزاولته نشاطه التجاري أو إغلاقه للمحل لا يترتب عنه انتهاء عقد الكراء ، وإن هلاك العين المكراة تم بفعل المالكة الجديدة (الطاعنة) وليس بفعل المكثرية (المطلوبة) ، وان اندثار جل عناصر الأصل التجاري لا ينهي عقد الكراء طالما أن الحق في الكراء لا زال قائما ومنتجا لآثاره القانونية . " تكون قد أقامت قضاءها على مقتضى من القانون والتزمت في ذلك بنص الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية وتقيدت بما بتت فيه محكمة النقض ولم تكن ملزمة بإعادة مناقشة دفع الطاعنة بشأن العلاقة الكرائية ومدى تطبيق الفصول المحتج بها بما في ذلك القانون الجديد رقم 49/16 أو إجراء مزيد من التحقيق بخصوصها مادامت محكمة النقض قد حسمت في وجودها وصحتها، أما عن الانتقادات الموجهة للخبرة لموضوع الوسيلة الأخيرة ، فإن مبلغ التعويض المحكوم به يخضع لتقدير المحكمة وأن هذه الأخيرة لها أن تأخذ بالخبرة التي تراها مناسبة ومطابقة للواقع والقانون ولا رقابة عليها في ذلك الا من حيث التعليل وانها لما بينت في تعليلها الأسباب التي جعلتها تستبعد خبرة عبد الوهاب (ز.) الذي قدر التعويض عن الحق في الكراء استنادا الى سومة كرائية جد مبالغ فيها ، واعتمدت خبرة عبد المجيد (ر.) الذي حدد التعويض استنادا الى معطيات بينها في تقريره تتعلق بموقع المحل التجاري الذي يوجد ب(ب...) وهي منطقة تعرف رواجاً تجارياً مهماً ، تكون قد علقت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس ولا محل للنعي عليها عدم اجراء خبرة ثالثة مادام أنها وجدت في خبرة عبد المجيد (ر.) التي اعتمدها العناصر الكافية لتكوين قناعتها ، فأتى قرارها غير خارق للمقتضيات المحتج بها ومرتكز على أساس وما بالوسائل مجتمعة غير مؤسس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعنة الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/303, rendu le 24/06/2021, dans le dossier commercial n° 2018/2/3/1503

Vu la requête en cassation déposée le 15/08/2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Ahmed (A.), visant à faire annuler l'arrêt n° 2776 rendu le 28/05/2015 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2015/8205/2599.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 06/05/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 24/06/2021.

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

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

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse, la société "(D.)", a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête introductive d'instance exposant qu'elle est propriétaire du fonds de commerce immatriculé sous les numéros 48745 et 2241, dans lequel elle exerce son activité de confection et de fabrication de prêt-à-porter. Elle a été surprise de constater que la demanderesse, la société "(B. G.)", procédait à la démolition de l'immeuble où se situe le fonds de commerce, au motif qu'elle en serait la propriétaire. Elle a alors fait dresser un procès-verbal de constat pour établir l'opération de démolition et la disparition de son fonds de commerce dans tous ses éléments matériels et immatériels, puis a fait réaliser une expertise pour évaluer les pertes subies du fait de la perte de son fonds de commerce, par l'expert Lahlou (B.). Ce dernier a fixé dans son rapport le montant du droit au bail à 4.500.000 dirhams et celui de la clientèle et de la réputation commerciale à 1.125.000 dirhams, soit un total de 5.625.000 dirhams. Elle a sollicité l'octroi d'une indemnité provisionnelle de 20.000 dirhams et la désignation d'un expert pour déterminer la valeur du fonds de commerce en cause. La défenderesse a répondu par un mémoire accompagné d'une requête en mise en cause de Monsieur Ahmed (Z.), arguant que l'activité dans le local objet du fonds de commerce avait été interrompue et le local évacué par les autorités administratives depuis plus de cinq ans, et que la demanderesse avait déplacé tout son matériel vers un autre lieu, comme en attestent les certificats administratifs et les procès-verbaux de constat versés aux débats. Elle a ajouté que le local était resté fermé et abandonné pendant toute cette période et qu'elle avait procédé à la démolition de l'immeuble sur la base d'une décision des autorités administratives, et que le mis en cause était celui qui avait acquis l'immeuble par voie d'adjudication. Après instruction et conclusions, un jugement a été rendu rejetant la demande au motif que le cahier des charges sur la base duquel la vente aux enchères publiques a eu lieu ne mentionnait aucunement l'existence d'un fonds de commerce exploité par la demanderesse. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce. La demanderesse a formé un pourvoi en cassation. La Cour de cassation a rendu son arrêt n° 2/678 en date du 13/11/2014, cassant ledit arrêt d'appel au motif que "la destruction de la chose louée par le fait ou la faute de l'une des parties au contrat de bail confère à l'autre le droit à une indemnisation, et que le droit au bail n'est pas affecté par la continuité ou non de l'exercice par le preneur de son activité commerciale dans le local, la relation locative demeurant en vigueur et produisant ses effets jusqu'à sa résiliation amiable ou judiciaire...". Après renvoi et instruction, une expertise a été confiée à l'expert Abdelwahab (Z.), qui a proposé une valeur pour l'élément du droit au bail de 5.374.800 dirhams. Une seconde expertise a été ordonnée et confiée à l'expert Abdelmajid (R.), qui a fixé à son tour la valeur du droit au bail à 1.440.000 dirhams. Après conclusions des parties et du mis en cause, la Cour d'appel de commerce a infirmé le jugement entrepris et, statuant à nouveau, a condamné la défenderesse, la société "(B. G.)", à payer à la demanderesse, la société "(D.)", la somme de 1.440.000 dirhams, par l'arrêt objet du présent pourvoi.

La demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt attaqué, dans ses quatre moyens réunis, la violation des articles 103 et 369 du Code de procédure civile, 627, 628, 440, 417, 426, 929 et 659 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, des articles 54 et 73 du Code de commerce et de l'article 8 de la loi n° 49/16, ainsi que l'absence et l'insuffisance de motivation. Elle soutient avoir demandé la mise en cause du nommé Ahmed (Z.) en sa qualité de vendeur de l'immeuble libre de toute relation locative et de garant. Elle a également présenté une requête réformatrice liée à la requête en mise en cause, visant à appeler d'autres parties en la cause. Cependant, la Cour a déclaré irrecevable la mise en cause des tiers, alors que la demanderesse avait justifié les raisons de cette mise en cause, à savoir que l'appel de Ahmed (Z.) visait à ce qu'il prenne sa place dans l'instance en tant que garant, conformément à l'article 417 et suivants du Dahir formant Code des obligations et des contrats ; que le notaire, n'ayant pas vérifié si le

local était loué avant d'instrumenter l'acte de vente, devait être mis en cause ; et que les anciens propriétaires de l'immeuble devaient l'être également, la défenderesse n'ayant pas produit l'original du contrat de bail mais seulement une copie qui ne constitue pas un contrat au sens des articles 627 et suivants du Dahir formant Code des obligations et des contrats. Elle ajoute que la requête réformatrice, bien que présentée devant la Cour d'appel, était liée à la requête initiale en mise en cause, et que le refus de faire droit à ces demandes et de convoquer les mis en cause constitue une violation de l'article 103 du Code de procédure civile. S'agissant du point de droit tranché par la Cour de cassation, la cour de renvoi lui a donné une interprétation restrictive, considérant que la Cour de cassation n'avait pas admis la validité de la relation locative, puisque le contrat de bail et les documents y afférents n'avaient pas été débattus devant elle. La demanderesse a constamment soutenu la nécessité de procéder à une instruction complémentaire concernant la copie du contrat de bail produite, document illégal car dépourvu de nombreuses mentions relatives aux parties et aux modalités de la location, et dont l'existence a également été niée par le mis en cause Ahmed (Z.). De plus, le procès-verbal de saisie conservatoire par lequel ce dernier a acquis le reste de la part de l'immeuble aux enchères publiques précisait que l'immeuble était libre de toute relation locative. Par conséquent, en l'absence d'une enquête approfondie avec toutes les parties, y compris les mis en cause, pour vérifier l'authenticité de la copie du contrat de bail, la Cour a violé les articles susvisés. D'autre part, et même à supposer l'existence d'une relation locative comme le prétend la défenderesse, le fait d'avoir abandonné le local, de l'avoir laissé ouvert, exposé au vandalisme et servant de refuge aux sans-abri pendant plus de cinq ans, est établi par toutes les pièces produites par la demanderesse. Cela ne confère pas à la défenderesse le droit de bénéficier du droit au bail et de l'indemnisation correspondante, en application de l'article 663 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, qui énonce que le preneur doit conserver la chose louée, des articles 54 et 73 du Code de commerce, qui disposent que le commerçant qui cesse son activité pendant trois ans est radié d'office du registre du commerce et ne jouit d'aucun privilège envers les tiers, y compris la demanderesse, et de l'article 8 de la loi n° 49/16, qui exonère le bailleur du paiement de l'indemnité si le fonds de commerce perd ses éléments de clientèle et de réputation commerciale du fait d'une fermeture d'au moins deux ans. La Cour, en ne tenant pas compte de toutes ces dispositions, a mal appliqué les textes de loi mentionnés. Enfin, la demanderesse a demandé à titre subsidiaire une contre-expertise par trois experts pour mettre en lumière toutes les vérités ignorées par les deux experts désignés. Cependant, la Cour auteur de l'arrêt attaqué a retenu l'expertise de Abdelmajid (R.), la jugeant objective, alors que cet expert a délibérément supposé un loyer pour le garage de 40.000 dirhams, montant excessif sachant que le loyer fixé dans la copie du contrat de bail était de 700 dirhams. De plus, il n'a pas précisé les données sur lesquelles il s'est fondé pour déterminer ce montant et n'a pas tenu compte de la présence de locaux commerciaux voisins fermés et portant la mention "à vendre" en raison du manque d'activité commerciale dans la zone. Son arrêt est donc entaché d'une insuffisance de motivation équivalant à son absence et viole les dispositions légales invoquées, ce qui l'expose à la cassation.

Mais attendu que, contrairement à ce qui est allégué dans le premier moyen relatif à la mise en cause, il est constant, au vu des pièces du dossier telles que soumises aux juges du fond, que Monsieur Ahmed (Z.), mis en cause en tant que garant devant le Tribunal de commerce, a comparu devant la Cour d'appel de commerce et a produit un mémoire sur le fond à l'audience du 04/04/2016 et un autre à l'audience du 18/09/2017 par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelmajid (N.). Par conséquent, aucune violation de l'article 103 du Code de procédure civile n'a été commise. Quant à la demande de mise en cause des autres parties, objet de la requête réformatrice déposée devant la Cour d'appel de commerce, elle est irrecevable car le fait de les convoquer pour la première fois devant cette juridiction, en application du premier alinéa de l'article 103 invoqué, les priverait d'un degré de juridiction. Concernant la preuve de la relation locative, la Cour de cassation a considéré dans son précédent arrêt n° 2/678 du 13/11/2014 que "il est constant, au vu des pièces du dossier telles que soumises aux juges du fond, que la défenderesse (actuellement demanderesse au pourvoi) ne conteste pas l'existence d'une relation locative entre la demanderesse et l'ancien propriétaire de l'immeuble, et n'a pas non plus soutenu qu'elle avait pris fin

avant la démolition, mais a persisté à invoquer la disparition du fonds de commerce en raison de la fermeture du local et de l'enlèvement du matériel qui s'y trouvait... Or, la relation locative précédemment conclue de manière valide et régulière entre l'ancien propriétaire de l'immeuble et la demanderesse est transmise avec tous ses effets au nouveau propriétaire, notamment le droit au bail, qui n'est pas affecté par la cessation par le preneur de son activité dans le local ou par sa fermeture, tant que le contrat de bail n'a pas été préalablement résilié avant la démolition...". La Cour, auteur de l'arrêt attaqué, en motivant sa décision par le fait que "la relation locative est établie entre les parties en vertu du contrat de bail conclu entre les anciens propriétaires de l'immeuble et la société (A. R.) le 17 octobre 1986, dont la dénomination a été changée en société (D.), que la cessation par le preneur de son activité commerciale ou la fermeture du local n'entraîne pas la résiliation du contrat de bail, que la destruction de la chose louée est le fait de la nouvelle propriétaire (la demanderesse au pourvoi) et non de la preneuse (la défenderesse), et que la disparition de la plupart des éléments du fonds de commerce ne met pas fin au contrat de bail tant que le droit au bail demeure existant et produit ses effets juridiques", a fondé sa décision sur une disposition légale, s'est conformée à l'article 369 du Code de procédure civile et s'est tenue au point de droit tranché par la Cour de cassation. Elle n'était donc pas tenue de réexaminer les moyens de la demanderesse au pourvoi concernant la relation locative et l'application des articles invoqués, y compris la nouvelle loi n° 49/16, ni de procéder à une instruction complémentaire à ce sujet, dès lors que la Cour de cassation avait statué sur son existence et sa validité. Quant aux critiques adressées à l'expertise, objet du dernier moyen, le montant de l'indemnité allouée relève de l'appréciation souveraine de la Cour, qui peut retenir l'expertise qu'elle juge appropriée et conforme à la réalité et à la loi, son appréciation n'étant soumise à aucun contrôle, sauf en ce qui concerne la motivation. En exposant dans ses motifs les raisons pour lesquelles elle a écarté l'expertise de Abdelwahab (Z.), qui a estimé l'indemnisation du droit au bail sur la base d'un loyer très excessif, et a retenu l'expertise de Abdelmajid (R.), qui a fixé l'indemnisation sur la base de données précisées dans son rapport, relatives à l'emplacement du local commercial situé à (...), une zone connaissant une activité commerciale importante, la Cour a suffisamment motivé sa décision pour la justifier et l'a fondée en droit. Il n'y a pas lieu de lui reprocher de ne pas avoir ordonné une troisième expertise, dès lors qu'elle a trouvé dans l'expertise de Abdelmajid (R.) qu'elle a adoptée les éléments suffisants pour former sa conviction. Son arrêt n'a donc violé aucune des dispositions invoquées, est fondé en droit, et les moyens réunis sont dénués de fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.