

**Effet de la cassation d'un arrêt
d'expulsion : inopposabilité au
preneur initial du nouveau bail
conclu en exécution de la
décision anéantie (Cass. com.
2021)**

Identification			
Ref 44456	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 515/2
Date de décision 21/10/2021	N° de dossier 2018/2/3/628	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Voies de recours, Remise en l'état des parties, Procédure civile, Pourvoi en cassation, Nouveau bail, Intervention volontaire, Inopposabilité, Expulsion du preneur, Exécution d'un arrêt cassé, Effets de la cassation, Cassation avec renvoi, Bail commercial, Anéantissement rétroactif de la décision	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cassation d'une décision de justice remet les parties et la cause au même état où elles se trouvaient avant ladite décision et entraîne l'annulation de tous les actes d'exécution subséquents. Par conséquent, une cour d'appel, statuant sur renvoi, qui constate que le preneur initial a été expulsé en vertu d'un arrêt ultérieurement cassé, en déduit à bon droit que le bail originaire est réputé n'avoir jamais été anéanti.

Elle retient exactement que le nouveau bail consenti par le bailleur à un tiers est inopposable au preneur initial, dont le droit au bail a été rétabli, et rejette en conséquence l'intervention volontaire du nouveau preneur dans l'instance.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، 2021/10/21، القرار عدد 2/515، ملف تجاري عدد 2018/2/3/628

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 11.04.2018 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ عبد الفتاح (ح.) الرامي الى نقض القرار رقم : 5588 الصادر بتاريخ 07.11.2017 في الملف رقم 2017.8206.3131 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28.09.1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 07.10.2021.

وبناء على الإعلام 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 المطلوبات في النقض ورثة الزين (ب.) قدمن بتاريخ 2012.03.20 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضن فيه أنهن 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 سدين بالإسمنت المسلح وإحداث حفر عميقة بأرضيته وهو ما يشكل سببا خطيرا ومشروعا لطلب إفراغه طبقا لمقتضيات الفصل 11 من ظهير 1955.05.24 ، وأنه توصل بإنذار في إطار الظهير المذكور فسلك مسطرة الصلح التي انتهت بصدر مقرر بفسله والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ له بتاريخ 14.09.2011 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من العين المكراة وتقدم المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مقابل عرض فيها أن المدعيات سبق أن وجهن له إنذارا بتاريخ 17.10.2007 تضمن نفس الأسباب التي بني عليها الإنذار الحالي وصدر بشأنه قرار استئنافي قضى ببطلانه ورفض طلب المصادقة عليه مما تكون معه الدعوى الحالية قد سبق البت فيها والتمس الحكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل ببطلان الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 04.09.2011 و بعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل ببطلان الإنذار استأنفته الطاعنات وألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من العين المكراة وبرفض الطلب المقابل طعن فيه بالنقض المطلوب عبد الدائم (ن.) . المكثري . وأصدرت محكمة النقض قرارها عدد 3.224 بتاريخ 29.03.2017 القاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه من جديد وهي متركة من هيئة أخرى طبقا للقانون بعلته « حيث ان المحكمة مصدره القرار المطعون فيه علقت ما انتهت إليه من مصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ الطالب من المحل بما يلي : حيث انه بغض النظر عن مدى احقية المستأنف عليه في إثارة الدفع بسبق البت أمام المحكمة فإن الثابت بالرجوع للإنذار موضوع القرار المحتج به أنه بني على إحداث تغييرات كبيرة وعشوائية بالمحل دون تحديد طبيعتها ونوعها كما أن القرار المذكور قد اعتمد أساسا للقول ببطلان 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 ويتمثل في بناء السدين 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 حيث أن قوة الشيء المقضي به لا تثبت إلا لمنطوق الحكم وأسبابه مما يتبين انه لا مجال لسبق البت لاختلاف الإنذارين في حين ان الثابت من تنصيصات القرار المطعون فيه نفسه أن الطالب أثار ضمن مذكرته الجوابية أمام محكمة الدرجة الأولى مشفوعة بطلب مضاد يرمي إلى الحكم ببطلان الإنذار « ان الطرف المدعي سبق له أن وجه إليه إنذارا بتاريخ 17.10.2007 يتضمن نفس الأسباب التي يتضمنها الإنذار المطلوب المصادقة عليه وصدر 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 أن الإنذار الاول المبلغ للطالب بتاريخ 2017.10.17 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 بصدور القرار رقم 329 المؤرخ في 2010.06.10 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 المكتريات اللائي عمدن بعد ذلك بتاريخ 2014/09/14 إلى مطالبة المكتري مرة . ثانية . بإفراغ نفس المحل بدعوى أنه عمد إلى إجراء تغييرات كبيرة تتمثل في بناء سديتين بالإسمنت المسلح وإحداث حفر عميقة بأرضية المحل . وهي نفس الأسباب التي جاءت مجملة في الإنذار الأول بدليل ما جاء في تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير صغير (ب). المؤرخ في 2009.02.23 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 طابقا تحت أرضي مما قد يهدد المحل وقاطنيه في أي لحظة كما أنشأ سديتين بنفس المحل » وبذلك فالمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ان 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 الطرفين لمستنتاجاتهما وتقديم الطالبة (س.) لطلب التدخل الإرادي ملتزمة من خلاله صرف النظر عن الدعوى واستكمال الإجراءات قضت محكمة الاستئناف التجارية برد الاستئناف وبتأييد الحكم المستأنف ورفض طلب التدخل الإرادي في الدعوى, وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق القانون وعدم الارتكاز على أساس قانوني وفساد التعليل بدعوى أنها تقدمت خلال المرحلة الاستئنافية بعد النقض والإحالة بمقال التدخل الإرادي في الدعوى باعتبارها هي المكترية الجديدة للمحل موضوع النزاع بمقتضى عقد كراء توثيقي مؤرخ في 2015.11.27 أي قبل صدور قرار محكمة النقض وأن المحكمة المصدرة له قضت برفض طلب تدخلها بعلته أنه « يترتب على النقض والإحالة رد النزاع والأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار المنقوض وبحكم التبعية بطلان جميع الأحكام والقرارات التي ترتبط بالقرار المنقوض والتي تكون نتيجة له ... وترتيباً على ذلك يبقى عقد الكراء المحتج به من طرف المتدخلة في الدعوى غير ذي أثر ولا يواجه به المكتري الأصلي للمحل المدعى فيه الذي لم يكن طرفا فيه ولا يلزم إلا عاقيه إعمالاً لقاعدة نسبية العقود المنصوص عليها في الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود... إلا أن هذا التعليل غير مرتكز على أساس وخرق للقانون لأن النقض ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الإحالة التي لا يوجد ما يمنعها من النظر فيما أثير أمامها من دفوع أو يقدم لها من طلبات وأنه خلافا لما ورد في التعليل المذكور فإنها لم تستند في طلبها إلى أي حكم أو قرار يرتبط بالقرار المنقوض وإنما أسسته على مقتضيات الفصل 11 من قانون المسطرة المدنية الذي بمقتضاه خول المشرع لكل شخص حق التدخل الإرادي في الدعوى متى كانت له مصلحة في النزاع المعروض على المحكمة وأن لها مصلحة للتدخل في هذه الدعوى باعتبارها هي المتواجدة بالمحل موضوع النزاع استنادا لعقد الكراء الذي أبرمته مع مالك الرقبة بصفة قانونية وعن حسن نية بتاريخ 2015.11.27 وذلك قبل صدور قرار محكمة النقض الذي أسست عليه الدعوى وأن الاجتهاد القضائي استقر على كون المكتري حسن النية الحائز هو من له الأولوية على العين المكراة وأن القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود عندما استبعد عقد الكراء المحتج به واعتمد عقد الكراء المبرم بين المكتري السابق ومالك الرقبة وإن هذا العقد لا يمكن الاحتجاج به في مواجهتها بعدما تم فسخه بمقتضى مقرر قضائي قابل للتنفيذ وان الالتزامات الناشئة عن هذا العقد أصبحت في حكم العدم عند إبرام عقد الكراء معها لأن المكري بمجرد تسلمه للعين المكراة تنفيذا للقرار الاستئنافي القاضي بفسخ عقد الكراء أصبح مجردا من الآثار القانونية المترتبة عن هذا العقد واسترجع كافة حقوقه على العين المكراة وأنه لما كان موضوع الدعوى هو تنفيذ الالتزام الملقى على عاتقه بمقتضى عقد الكراء الأول بتسليم الشيء المكتري للمكتري عملا بمقتضيات الفصل 635 من ق ل ع فإنه طبقا للفصل 335 من نفس القانون فإن الالتزام ينقضي إذا نشأ ثم أصبح محله مستحيلا استحالة طبيعية أو قانونية بغير فعل المدين أو خطئه وان المكري بمجرد تسلمه للعين المكراة تنفيذا للقرار الاستئنافي القاضي

بفسخ عقد الكراء أصبح مجردا من كل الآثار والالتزامات المترتبة عن عقد الكراء السابق بعدما استرجع كافة حقوقه على المحل المؤجر لها وأن مطالبته بتنفيذ التزامه بإرجاع العين المكترية السابق أصبح مستحيلا استحالة قانونية بعد انتقال حيازة هذه العين إليها حيازة مادية وقانونية بمقتضى عقد كراء صحيح أبرم بحسن نية وان المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لما قضت برفض طلب تدخلها الإرادي بما ورد في تعليل قرارها تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 111 من قانون المسطرة المدنية والفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود مما يعرضه للنقض.

لكن حيث لما كان ما يترتب عن قرار النقض والإحالة إعادة الأطراف إلى الوضع الذي كانوا عليه قبل صدور القرار المنقوض وبطلان جميع الإجراءات وكل الأوامر التنفيذية التي تكون قد تمت أو اتخذت استنادا للقرار الذي تم نقضه . فإن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من وثائق الملف المعروضة عليها أن المطلوبين في النقض . المكريين . استصدروا قرارا استئنافيا بتاريخ 2015.5.27 قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع وهو القرار الذي تم نقضه بمقتضى قرار محكمة النقض الصادر تحت عدد : 3.224 بتاريخ 2017.3.29 . اعتبرت عن صواب أن إفراغ المطلوب في النقض الأول . المكري . من المحل موضوع الدعوى تنفيذا لمقتضيات القرار الاستئنافي المنقوض وكرائه للطاعنة قبل صدور القرار القاضي بنقضه لا أثر له على استمرار عقد الكراء المبرم بين المطلوبين في النقض . المكريين . والمكترية السابق للمحل المذكور وأن حيازة الطاعنة له ووضع يدها عليه لا يخولها حق الأولوية بشأنه مادام عقد الكراء السابق لا زال قائما ومنتجا لأثره القانوني بين طرفيه و لم يتم إنفاؤه اتفاقا أو قضاء بينهما بعد نقض القرار القاضي بإفراغ المطلوب في النقض الأول المكترية السابق . وإرجاع طرفي العلاقة الكرائية إلى الحالة التي كانا عليها قبل صدوره وقضت برفض طلب تدخلها الإرادي في الدعوى. ولا مجال لتمسكها بحسن نيتها في حيازة المحل موضوع النزاع و بأحقيتها بالاستمرار في استغلاله استنادا لعقد الكراء اللاحق المبرم بينها وبين مالكي رقبته بعد إفراغه تنفيذا للقرار المنقوض باعتبار أن العقد المذكور لا يلزم إلا طرفيه ولا يمنع المكترية السابق من إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه باسترداد حيازة المحل المؤجر له وهي بنهجها ذلك قد لم تخرق القانون و عللت قرارها تعليلا سليما وركزته على أساس وكان ما استدل به الطاعن في الوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبات الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, 21/10/2021, Arrêt n° 515/2, Dossier commercial n° 628/3/2/2018

Vu le pourvoi en cassation formé le 11/04/2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdel Fatah (H.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5588 rendu le 07/11/2017 dans le dossier n° 2017/8206/3131 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

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

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication 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 lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Sarrar, 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 défenderesses au pourvoi, les héritiers de Zine (B.), ont, le 20/03/2012, saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle elles exposaient être propriétaires du local commercial sis à (...), loué à Abdeddaim (N.) ; que ce dernier avait sollicité de la demanderesse Fatima (A.) l'autorisation de réaliser certains travaux de réparation, mais qu'elle avait découvert qu'il avait procédé à des modifications importantes 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 expulsion, conformément aux dispositions de l'article 11 du Dahir du 24 mai 1955 ; qu'il a reçu un congé dans le cadre dudit Dahir et a engagé la procédure de conciliation qui s'est soldée par une décision d'échec, et qu'elles ont sollicité l'homologation du congé qui lui a été signifié le 14/09/2011 et son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués. Le défendeur a déposé des conclusions en réponse accompagnées d'une demande reconventionnelle, exposant que les demanderesse lui avaient déjà adressé, le 17/10/2007, un congé fondé sur les mêmes motifs que le congé actuel, au sujet duquel un arrêt d'appel a été rendu, prononçant sa nullité et rejetant la demande d'homologation, de sorte que l'action actuelle a déjà été jugée. Il a demandé le rejet de la demande principale et, dans sa demande reconventionnelle, la nullité du congé qui lui a été signifié le 04/09/2011. À l'issue de la procédure, le Tribunal de commerce a rendu son jugement rejetant la demande principale et, sur la demande reconventionnelle, prononçant la nullité du congé. Les demanderesse ont interjeté appel de ce jugement, et la Cour d'appel de commerce l'a infirmé et, statuant à nouveau, a fait droit à la demande principale, a homologué le congé et a ordonné l'expulsion de l'intimé et de tous occupants de son chef des lieux loués, et a rejeté la demande reconventionnelle. Le défendeur, Abdeddaim (N.), le locataire, a formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt. La Cour de cassation a rendu son arrêt n° 224/3 du 29/03/2017, cassant l'arrêt attaqué et renvoyant l'affaire devant la même cour pour qu'elle statue à nouveau, autrement composée, conformément à la loi, au motif que : « Attendu que la Cour ayant rendu l'arrêt attaqué a motivé sa décision d'homologuer le congé et d'ordonner l'expulsion du demandeur du local comme suit : 'Attendu que, sans égard à la recevabilité de l'exception de la chose déjà jugée soulevée 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 modifications importantes et anarchiques dans le local sans en préciser la nature et le type, et que ledit arrêt s'est principalement fondé, pour prononcer la nullité du congé, sur le manque de clarté de son motif, en ce qu'il ne précisait pas les modifications, leur type, les endroits concernés et la raison pour laquelle elles étaient considérées comme 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 modifications qu'il a 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, et que le congé a également mentionné que ces travaux avaient été réalisés 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 et à ses motifs nécessaires, d'où il ressort qu'il n'y a pas lieu d'invoquer l'exception de la chose déjà jugée en raison de la différence entre les deux congés' ; alors qu'il est constant, d'après les énonciations mêmes de l'arrêt attaqué, que le demandeur au pourvoi avait soulevé dans ses conclusions en réponse devant la juridiction de première instance, assorties d'une demande reconventionnelle tendant à la nullité du congé, que 'la partie demanderesse lui avait déjà adressé, le 17/10/2007, un congé contenant les mêmes motifs que celui dont l'homologation est demandée, et qu'un arrêt d'appel a été rendu prononçant la nullité de ce congé et rejetant la demande d'homologation...' ; qu'il a maintenu la même exception 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 signifié au demandeur au pourvoi le 17/10/2017 était fondé sur le fait qu'il 'avait procédé à des modifications importantes et radicales dans le local, qui plus est de manière anarchique, ce qui constitue un danger pour les locaux d'habitation situés dans l'immeuble', ce congé ayant été à l'origine d'une première action intentée par les défenderesses au pourvoi visant à expulser le demandeur du local en question ; que ce dernier avait alors formé une demande tendant à faire déclarer la nullité du congé, laquelle a abouti à l'arrêt n° 329 du 10/06/2010, rendu dans le dossier n° 2009/3625 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca, qui a prononcé la nullité du congé et rejeté la demande d'homologation et d'expulsion, cet arrêt étant devenu définitif après le rejet du pourvoi en cassation formé à son encontre par les bailleuses ; que celles-ci ont ensuite, le 14/09/2014, demandé une seconde fois l'expulsion du locataire du même local au motif qu'il avait procédé à d'importantes modifications consistant en la construction de deux mezzanines en béton armé et le creusement de profondes fosses dans le sol du local, qui sont les mêmes motifs que ceux 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, le propriétaire, a déclaré que le défendeur a effectué des modifications radicales dans le local en procédant à des excavations à l'intérieur du local et en créant un sous-sol, ce qui pourrait à tout moment menacer le local et ses occupants, et qu'il a également construit deux mezzanines dans le même local' ; qu'ainsi, la Cour ayant rendu 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 viciée, ce qui justifie sa cassation ». Après renvoi de l'affaire devant la Cour d'appel de commerce qui l'avait rendue, et après dépôt des conclusions des parties et présentation par la demanderesse (S.) d'une demande d'intervention volontaire par laquelle elle demandait à la Cour d'écarter l'action et de poursuivre la procédure, la Cour d'appel de commerce a rejeté l'appel, confirmé le jugement entrepris et rejeté la demande d'intervention volontaire. C'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi.

Sur le moyen unique de cassation :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'une violation de la loi, d'un défaut de base légale et d'un vice de motivation, au motif qu'elle a présenté, au stade de l'appel après cassation et renvoi, une requête en intervention volontaire en sa qualité de nouvelle locataire du local objet du litige en vertu d'un contrat de bail authentique en date du 27/11/2015, soit avant le prononcé de l'arrêt de la Cour de cassation ; que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué a rejeté sa demande d'intervention au motif que « la cassation avec renvoi a pour effet de replacer le litige et les parties dans l'état où ils se trouvaient avant que ne soit rendu l'arrêt cassé et entraîne, par voie de conséquence, l'annulation de tous les jugements et arrêts qui sont liés à l'arrêt cassé et en sont le résultat... En conséquence, le contrat de bail invoqué par l'intervenante volontaire demeure sans effet et n'est pas opposable au locataire initial du local litigieux, qui n'y était pas partie, et n'oblige que ses signataires, en application du principe de l'effet relatif des contrats énoncé à l'article 228 du Dahir formant Code des obligations et des contrats... ». Or, cette motivation manque de base légale et viole la loi, car la cassation a pour effet de saisir à nouveau la cour de renvoi, que rien n'empêche d'examiner les exceptions soulevées devant elle ou les demandes qui lui sont présentées ; que contrairement à ce qui est énoncé dans ladite motivation, elle n'a pas fondé sa demande sur un jugement ou un arrêt lié à l'arrêt cassé, mais sur les dispositions de l'article 111 du Code de procédure civile, qui accorde à toute personne le droit d'intervenir volontairement dans une instance dès lors qu'elle a un intérêt au litige soumis à la cour ; qu'elle a un intérêt à intervenir en l'espèce en tant qu'occupante du local litigieux en vertu du contrat de bail qu'elle a légalement et de bonne foi conclu avec le nu-propriétaire le 27/11/2015, avant le prononcé de l'arrêt de la Cour de cassation qui a fondé l'action ; que la jurisprudence est constante sur le fait que le locataire de bonne foi et en possession a la priorité sur le bien loué ; que l'arrêt attaqué a violé les dispositions de l'article 228 du Dahir formant Code des obligations et des contrats en écartant le contrat de bail invoqué et en se fondant sur le contrat

de bail conclu entre l'ancien locataire et le nu-propiétaire ; que ce dernier contrat ne peut lui être opposé après sa résiliation par une décision de justice exécutoire et que les obligations qui en découlent sont devenues inexistantes au moment de la conclusion de son propre contrat de bail ; qu'en effet, dès que le bailleur a repris possession du bien loué en exécution de l'arrêt d'appel prononçant la résiliation du bail, il a été libéré des effets juridiques de ce contrat et a recouvré tous ses droits sur le bien loué ; que l'objet de l'action étant l'exécution de l'obligation de délivrance de la chose louée au locataire, qui pèse sur le bailleur en vertu du premier contrat de bail, conformément à l'article 635 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, il s'ensuit que, selon l'article 335 du même code, l'obligation s'éteint lorsque, depuis qu'elle est née, la prestation qui en fait l'objet est devenue impossible, naturellement ou juridiquement, sans le fait ou la faute du débiteur ; que le bailleur, dès qu'il a repris possession du bien loué en exécution de l'arrêt d'appel prononçant la résiliation du bail, a été libéré de tous les effets et obligations découlant du contrat de bail précédent après avoir recouvré l'intégralité de ses droits sur le local qui lui a été loué ; que l'obligation du bailleur de restituer le bien loué à l'ancien locataire est devenue juridiquement impossible après que la possession matérielle et juridique de ce bien lui a été transférée en vertu d'un contrat de bail valide et conclu de bonne foi ; que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, en rejetant sa demande d'intervention volontaire pour les motifs énoncés dans sa décision, a violé les dispositions de l'article 111 du Code de procédure civile et de l'article 228 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Mais attendu que, dès lors que la cassation avec renvoi a pour effet de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le prononcé de l'arrêt cassé et d'annuler toutes les procédures et tous les actes d'exécution qui ont pu être réalisés ou pris sur le fondement de l'arrêt cassé, la Cour d'appel de commerce, qui a rendu l'arrêt attaqué et qui a constaté, au vu des pièces du dossier qui lui étaient soumises, que les défendeurs au pourvoi (les bailleurs) avaient obtenu un arrêt d'appel en date du 27/05/2015 infirmant le jugement entrepris et, statuant à nouveau sur la demande principale, homologuant le congé et ordonnant l'expulsion de l'intimé et de tous occupants de son chef du local objet du litige - arrêt qui a été cassé par l'arrêt de la Cour de cassation n° 224/3 du 29/03/2017 -, a considéré à juste titre que l'expulsion du premier défendeur au pourvoi (le locataire) du local litigieux en exécution des dispositions de l'arrêt d'appel cassé, et la location de ce local à la demanderesse au pourvoi avant le prononcé de l'arrêt de cassation, n'ont aucun effet sur la continuité du contrat de bail conclu entre les défendeurs au pourvoi (les bailleurs) et l'ancien locataire dudit local ; que la possession et l'occupation du local par la demanderesse au pourvoi ne lui confèrent pas un droit de priorité sur celui-ci, dès lors que le contrat de bail antérieur est toujours en vigueur et produit ses effets juridiques entre les parties, et n'a pas été résilié d'un commun accord ou par une décision de justice entre elles après la cassation de l'arrêt qui avait ordonné l'expulsion du premier défendeur au pourvoi (l'ancien locataire), et le retour des parties à la relation locative à l'état où elles se trouvaient avant son prononcé, et a rejeté sa demande d'intervention volontaire dans l'instance ; qu'elle ne peut utilement se prévaloir de sa bonne foi dans la possession du local litigieux ni de son droit à poursuivre son exploitation sur le fondement du contrat de bail ultérieur conclu entre elle et les nus-propiétaires après l'expulsion en exécution de l'arrêt cassé, étant donné que ledit contrat n'engage que ses parties et n'empêche pas l'ancien locataire de demander le rétablissement de la situation antérieure en recouvrant la jouissance du local qui lui était loué. En statuant ainsi, la Cour d'appel n'a pas violé la loi, a légalement motivé sa décision et l'a fondée sur une base légale, et que le moyen invoqué par la demanderesse est dénué de tout fondement.

Par ces motifs,

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