

**Le bailleur qui résilie le bail sans notifier le créancier inscrit sur le fonds de commerce engage sa responsabilité pour la perte de chance de recouvrement de la créance garantie (CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 71494	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1157
<b>Date de décision</b> 20190318	<b>N° de dossier</b> 2018/8221/5800	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Responsabilité délictuelle, Résiliation du bail, Perte de chance, Obligation de notification, Nantissement de fonds de commerce, Indemnisation, Fonds de commerce, Faute par omission, Créancier nanti, Confirmation du jugement, Bailleur	
<b>Base légale</b> Article(s) : 78 - 98 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La responsabilité du bailleur d'un local commercial est engagée à l'égard du créancier nanti sur le fonds de commerce lorsque, en procédant à la résiliation du bail et à l'expulsion du preneur, il omet de notifier son action au créancier inscrit. Le tribunal de commerce avait retenu la faute du bailleur mais limité l'indemnisation à une fraction de la créance garantie. Le bailleur appelant contestait sa faute, arguant de son ignorance du nantissement, tandis que le créancier, par un appel incident, sollicitait la réparation intégrale de son préjudice correspondant à la totalité de sa créance. La cour d'appel de commerce écarte l'argument tiré de l'ignorance du nantissement, retenant que l'inscription au registre du commerce rend la sûreté opposable au bailleur. Elle juge que l'omission de notifier au créancier inscrit la procédure d'expulsion constitue une faute délictuelle au sens des articles 78 et 98 du dahir des obligations et des contrats, privant ce dernier d'une chance de réaliser sa garantie. Toutefois, la cour précise que le préjudice réparable ne s'étend pas à la totalité de la créance mais se limite à la valeur du fonds de commerce perdue, telle qu'appréciée par les premiers juges au vu d'un rapport d'expertise. Le jugement est par conséquent confirmé, les appels principal et incident étant rejetés.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث تقدم السيد إدريس (م.) بواسطة دفاعه بمقال استثنائي، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/10/2018 ، والذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/07/2018 تحت عدد 2861 في الملف التجاري عدد 2150/8201/2016 والقاضي في الشكل يقبول الطلب، وفي الموضوع بأداء المدعى عليه إدريس (م.) لفائدة بنك (ش. ل. ق.) مبلغ 40.000,00 درهم تعويضا عن الضرر ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات .

كما تقدم بنك (ش. ل. ق.) بتاريخ 11/03/2019 باستئناف فرعي مؤداة عنه الرسوم القضائية ، يستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه.

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للمستأنف مما يكون معه الاستئناف واقعا داخل الأجل القانوني ومستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا . وبالتبعية يتعين قبول الاستئناف الفرعي الذي قدم وفق الشروط المنصوص عليها في الفصل 135 من ق م م .

وفي الموضوع

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن - المستأنف عليه حاليا- تقدم بمقال لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/06/2017 يعرض فيه أنه استصدر حكما قضى على مدينه السيد الحسن (أ.) بأداء مبلغ 88.415,21 درهما مع الفوائد القانونية ، وأن هذا الأخير منح العارض رهنين على الأصل التجاري ، المسجل بالمحكمة الابتدائية بسيدي سليمان ، وعند التنفيذ فوجئ البنك الطالب بأن المكري قام باسترجاع محله ، دون إشعار الدائن المرتهن المقيد بدعوى الإفراغ ، مما ضيع على الطالب فرصة استرداد دينه ، ملتصا الحكم على المدعى عليه بأدائه له تعويضا قدره 99.024,00 درهم ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل ، وتحميل المدعى عليه الصائر ، وتحديد مدة الإكراه في الأقصى . وأرفق مقاله بحكمين قضائيين ، وبشهادة عدم الاستئناف وصورة لتقرير خبرة.

أجاب المدعى عليه بأن الدعوى معيبة شكلا لعدم إدخال كافة الأطراف ومنهم المكري السيد الحسن (أ.)، ولعدم إداء البنك بمحضر امتناع هذا الأخير عن التنفيذ ، وأن العارض ليس كفيلا للمدين الأصلي، فضلا على أن المدعي تقاعس عن التنفيذ على الأصل التجاري عندما كان لازال قائما قبل تنفيذ الإفراغ من قبل العارض، علاوة على أن التعويض لا يجب أن يتعدى قيمة الأصل التجاري في تاريخ الاسترجاع بصريح المادة 112 ممن مدونة التجارة ، ملتصا رفض الطلب.

وبعد مناقشة القضية صدر الحكم المطعون فيه المذكور أعلاه، استأنفه المدعى عليه .

أسباب الاستئناف

وحيث جاء في أسباب استئناف الطاعن بعد عرض موجز الوقائع بأنه دفع خلال المرحلة الابتدائية بفساد الدعوى شكلا ، وجدد هذا الدفع خلال المرحلة الاستئنافية ، ذلك أن الحكم المستأنف علل قضاءه بمخالفة العارض للمادة 29 من القانون رقم 49-16 ، على الرغم

من الطاعن لا علم له بالرهن الذي أجراه المستأنف عليه على الأصل التجاري ، الذي كان يملكه المكترى حسن (أ) ، كما أنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ العارض بالرهن المذكور، ولا علم له أيضا بمقتضيات الحكم الصادر ضد هذا الأخير بتاريخ 05/12/2013 تحت عدد 4626 ، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المكترى السيد الحسن (أ) تماطل في أداء واجبات الكراء على الرغم من توصله بالإنذار ، مما اضطر العارض لاستصدار حكم في مواجهته من أجل الأداء والإفراغ ، بتاريخ 29/04/2013 ، وقبل تاريخ صدور الحكم المستدل به من طرف المستأنف عليه ، وبالتالي فإن الطاعن لم يرتكب أي فعل مخالف للقانون ، خاصة وأنه ليس كفيلا ولا ضامنا للمدين الأصلي ، ملتصقا بإلغاء الحكم المطعون فيه والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى أو رفضها وتحميل المستأنف عليه الصائر . مدلية بنسخة عادية من الحكم المستأنف، وصورة من الحكم عدد 1963 بتاريخ 29/04/2013 ، ونسخة لمحضر تنفيذ ، ونسخة من قرار استئنافي، وصورة من حكم بإصلاح خطأ مادي.

وبناء على جواب المستأنف عليه بواسطة نائبه خلال جلسة 11/03/2019 ، والمقرون باستئناف فرعي مؤداة عنه الرسوم القضائية بنفس التاريخ ، يعرض من خلالهما أن واقعة عدم العلم التي يتمسك بها الطاعن غير منصوص عليها في المادة 112 من مدونة التجارة ، ولا في المادة 29 من القانون رقم 49-16 ، كما أن صدور حكم لفائدة العارض ببيع الأصل التجاري في وقت لاحق لصدور الحكم بالإفراغ لا يعد مبررا لعدم إشعار العارض ، خاصة وأن الرهن كان موجودا منذ سنة 2009 ، ومقيدا بالسجل التجاري ، أي قبل سلوك مسطرة الأداء والإفراغ ، مما يكون معه الاستئناف غير مرتكز على أساس ، وفي الاستئناف الفرعي فإن العارض طالب بمقتضى مقاله الافتتاحي بتعويض قدره 99.024,00 درهم ، المحكوم له به بمقتضى حكم نهائي ، وهو الدين المضمون برهن في حدود 60.000,00 درهم ، وأن العارض لولا الإفراغ لكان سيعمل على استرجاع دينه ببيع الأصل التجاري ، واستخلاص المبلغ المضمون برهن ، والباقي عن طريق إيقاع حجز تحفظي ، وأن المحكمة قضت فقط بتعويض قدره 40.000,00 درهم الذي لا يمثل أصل الدين ولا توابعه ، بل لا يغطي حتى المبلغ المشمول بالرهن ، ملتصقا في الاستئناف الأصلي بتأييد الحكم المستأنف جزئيا، وفي الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا ، وإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من تعويض قدره 40.000,00 درهم ، وبعد التصدي التصريح برفعه إلى مبلغ 99.024,00 درهم ، مع جعل الصائر على المستأنف أصليا .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 11/03/2019 حضرها خلالها نائب المستأنف عليه، وتخلف نائب المستأنف، فتم حجز القضية للمداولة وللنطق بجلسة 18/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث خلافا لما تمسك به الطاعن ، فإن عدم إدخال المدين الراهن مالك الأصل التجاري في الدعوى لا يعيبها في شيء ، طالما أن الدعوى الحالية لا تدخل ضمن زمرة الدعاوى التي يجب أن يجمع لها الخصوم ، كما أنه ليس في القانون نص خاص يوجب إدخال الغير في مثل هذه الدعوى الحالية، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإنه من المقرر قانونا طبقا للفصلين 78 و 98 من ق ل ع أن كل شخص مسؤول عن الضرر المادي والمعنوي الذي أحدثه لا بفعله فقط ، ولكن بخطئه أيضا ، والخطأ هو ترك ما كان يجب فعله أو فعل ما كان يجب الإمساك عنه ، وذلك من غير قصد لإحداث الضرر، وأن التعويض تقدره المحكمة ، ويجب أن يكون شاملا للضرر ، والثابت من أوراق الملف أن المطلوب هدف من طلبه الحكم له بتعويض عما لحقه من ضرر جراء عدم قيام الطاعن بتبليغه بطلب فسخ كراء المحل التجاري الذي كان يكتريه المسمى الحسن (أ) ، حتى يتمكن من تحقيق الرهن ، وأنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ ، وبذلك يكون الطاعن قد ارتكب خطأ بترك ما كان يجب القيام به ، ويلزم مرتكبه بتعويض المتضرر منه ، ولا يعفيه من ذلك استصدار المطلوب لحكم بالأداء بعد استصدار الطاعن للحكم بالإفراغ ، مادام حق الرهن مقيدا بالسجل التجاري، كما أن امتناع المدين الراهن ثابت من خلال الحكم النهائي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/12/2013 تحت عدد 4626 موضوع الملف عدد 3977/12/2013، ولا يحتاج إلى تسجيل امتناع جديد للمدين الأصلي عن أداء الدين محل الرهن، وبالتالي فإن المطعون ضده يكون محقا في التعويض عن تفويت فرصة تحقيق الرهن على الأصل التجاري بعد اندثار كافة عناصره، وأن المطالبة بأن يكون التعويض موازيا لكافة المديونية المستحقة للمستأنف عليه في مواجهة المكترى ، وأن يشمل الجزء المضمون بالرهن ، وكذا مبلغ الدين العادي، يبقى غير مؤسس، طالما أنه ليس بالملف ما يفيد أن المستأنف عليه لو حقق الضمانة الرهنية كان سيسترجع كافة المديونية، وأن

الضمانة المذكورة كانت ستغطي ذلك ، علما أن الخبرة المدلى بها في الملف حددت الثمن الافتتاحي لبيع حق الإيجار في مبلغ لا يتجاوز 45.000,00 درهم ، وهو مبلغ يقل بكثير عن المبلغ المضمون بالرهن، فضلا على أن الثمن الافتتاحي يجب أن يراعى بشأنه أنه لا يتضمن الصوائر القضائية ، التي يجب استخلاصها قبل توزيع منتج البيع ، مما يبقى معه مبلغ التعويض المحدد ابتدائيا مناسباً ، ويتعين تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به ، مع رد كلا الاستئنافين الأصلي والفرعي ، وتحميل كل طاعن صائر طعنه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع : بردهما تأييد الحكم المستأنف ، وتحميل كل طاعن صائر استئنافه .