

Le défaut de notification de l'action en résiliation du bail au créancier nanti sur le fonds de commerce engage la responsabilité du bailleur mais n'affecte pas la validité de la résiliation (Cass. com. 2022)

Identification			
Ref 43762	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 104/2
Date de décision 10/02/2022	N° de dossier 2019/2/3/1989	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Responsabilité du bailleur, Résiliation du bail, Rejet, Obligation de notification, Nantissement sur fonds de commerce, Intervention volontaire, Fonds de commerce, Dommages-intérêts, Défaut de notification, Créancier nanti, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 112 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte de l'article 112 du Code de commerce que le bailleur qui poursuit la résiliation du bail des locaux dans lesquels est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers inscrits. Toutefois, le manquement à cette obligation n'entraîne ni la nullité ni l'inopposabilité de la résiliation au créancier, mais constitue une faute engageant la responsabilité délictuelle du bailleur. Par conséquent, c'est à bon droit qu'une cour d'appel rejette la demande d'intervention d'un créancier nanti visant à faire annuler le jugement d'expulsion du locataire, au motif que la sanction du défaut de notification est l'octroi de dommages-intérêts au créancier en réparation du préjudice subi du fait de la perte de son gage, et non l'anéantissement de la décision de résiliation du bail.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/104، المؤرخ في 2022/02/10، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1989

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019.09.09 من طرف الطالبة المذكورة اعلاه بواسطة نائبها الأستاذ عز الدين (ب.) الرامي الى نقض القرار رقم : 5743 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017.11.14 في الملف رقم 2017.8206.1736.

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 : 2022.01.27.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2022/02/10.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

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

وبعد المداولة وطبقا للقانون :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون أن المطلوب الثانية نجية (ب.) تقدمت بتاريخ 2016.06.15 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن المطلوبية الأولى شركة (أ. م.) تكتري منها (...) بسومة شهرية قدرها 15.000,00 درهم مع زيادة 10 ابتداء من فاتح شتنبر 2015 إلا أنها توقفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 2015.01.01 إلى 2015.10.31 التي وجب عنها مبلغ 153.000,00 درهم وجهت لها إنذارا بلغت به بتاريخ 2015.11.02 و لم تؤد المبلغ المذكور داخل الأجل الممنوح لها ملتزمة المصادقة على الإنذار وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع وبعد الجواب وتقديم المدعية لطلب إضافي من أجل أداء مبلغ 198.000.00 درهم عن كراء المدة من فاتح نونبر 2015 إلى متم أكتوبر 2016 صدر الحكم القاضي على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية مبلغ 198.000,00 درهم واجبات كراء المدة من نونبر 2015 إلى متم أكتوبر 2016 وبإفراغها من المحل التجاري موضوع الدعوى، استأنفته المحكوم عليها شركة (أ. م.) وتقدم (ب. ش. م.) بتاريخ 2017.05.16 بمقال من أجل التدخل الإرادي في الدعوى موضحا أن الحكم المستأنف أضر بمصالحه باعتباره دائنا لشركة (أ. م.) وأن دينه مضمون يرهن على أصلها التجاري المقام على المحل المحكوم بإفراغه ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف والتصريح من جديد برفض الطلب فصدر القرار بتأييد الحكم المستأنف وهو المطلوب نقضه.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعيتين :

حيث تعيب الشركة الطاعنة القرار بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون بدعوى أنها دائنة مرتهنة على الأصل التجاري المحكوم بإفراغه وان المكري لم تشعرها بالإنذار بالإفراغ وفقا لما تنص عليه المادة 112 من مدونة التجارة التي توجب إشعار الدائنين المرتهنين للأصل التجاري وأن من شأن ذلك أن يؤدي إلى اندثار عناصره المادية والمعنوية وانها أثارت هذه المقتضيات القانونية أمام المحكمة إلا أنها ردت ما تمسكت به مما يشكل خرقا لمقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة ويعرض قرارها للنقض .

لكن حيث انه لئن كانت مقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة تلزم المالك الذي أقام دعوى بفسخ كراء عقار مستغل به أصل تجاري مثقل بتقييدات بتبليغ طلبه إلى الدائنين المقيدون في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم فإن عدم إعلام المكري للدائن المرتهن بالفسخ القضائي أو الرضائي للعقد لكراء العقار الذي يستغل فيه هذا الأصل التجاري المثقل بالتقييدات يعد إخلالا منه بالتزام قانوني

تترتب عليه مسؤولية تقصيرية جزاؤها إلزامه بالتعويض عن الضرر الناجم عن تبديد عناصر الأصل التجاري المرهون وفقدان الامتياز الذي كان مقررا لمصلحة الدائن المذكور . والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه التي أيدت الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ المطلوبة في النقض الأولى شركة (أ.م). . المكترية . من الأصل التجاري موضوع النزاع والمثقل بالرهن المنجز لفائدة الطاعنة ورفض طلب تدخلها الإرادي, اعتبرت عن صواب أن عدم إشعارها بصفتها دائنة مرتبهة بدعوى فسخ عقد الكراء وإفراغ المكترية لا يترتب عليه عدم فسخ العقد المذكور بعدما توفرت لديها شروط الاستجابة له وإنما يعتبر خطأ ألحق ضررا بها يستوجب تعويضها عنه فأتى بذلك قرارها غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومعللا بما يكفي لتبريره وكان ما استدلت به الطاعنة في الوسيلتين غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر .