Responsabilité du bailleur : La dissipation du droit au bail, élément du fonds nanti, ouvre droit à réparation pour le créancier non avisé de la procédure d’expulsion (Trib. com. Casablanca 2006)

Identification			
Ref 21064	**Juridiction** Tribunal de première instance	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1852
Date de décision 06/03/2006	**N° de dossier**	**Type de décision** Jugement	**Chambre** Néant

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** مسؤولية مالك العقار, Créancier gagiste, Défaut de notification du créancier inscrit, Dissipation du droit au bail, Nantissement sur fonds de commerce, Perte de la valeur du nantissement, Préjudice du créancier gagiste, Réparation du Préjudice, Bail commercial, Responsabilité du bailleur, تبديد عناصر الأصل التجاري, تعويض عن ضرر, حق في الكراء, رهن الأصل التجاري, فسخ العلاقة الكرائية, مخالفة الفصل 112 من مدونة التجارة, إعلام الدائن المرتهن, Action en résiliation du bail
Base légale Article(s) : 112 - Loi n° 15-95 formant code de commerce promulguée par le dahir n° 1-96-83 du 15 Rabii I 1417 (1 Aout 1996)	**Source** Non publiée

Résumé en français

Le propriétaire des murs qui obtient la résiliation du bail commercial et procède à l'expulsion du locataire est tenu d'en informer le créancier inscrit sur le fonds de commerce. Le manquement à cette obligation, imposée par l'article 112 du Code de commerce, engage sa responsabilité.

En l'espèce, le tribunal relève que le bailleur a mené à son terme une action en résiliation de bail et en expulsion sans notifier le créancier gagiste durant le déroulement de l'instance. Cette omission a eu pour conséquence directe la dissipation d'un élément essentiel du fonds de commerce sur lequel portait la garantie, en l'occurrence le droit au bail.

Dès lors, la faute du bailleur ayant causé un préjudice certain au créancier gagiste, le tribunal le condamne à réparer l'entier dommage en lui versant une indemnité équivalente au montant de la créance garantie par le nantissement.

Résumé en arabe

يتحمل المالك المسؤولية المدنية تجاه الدائن المرتهن عند إخلاله بواجب إعلامه بدعوى فسخ عقد الكراء المقامة ضده، متى أدى هذا الإخلال إلى تبديد الأصل التجاري المرهون، لا سيما أهم عناصره المتمثل في الحق في الكراء. ويترتب على ذلك إلزام المالك بتعويض الدائن عن قيمة الضمان الذي فقده.

Texte intégral

المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء

حكم رقم : 1852 بتاريخ 2006/03/06

التعليل :

1- من حيث الشكل :

حيث أن المقال قدم طبقا للمقتضيات القانونية مما يتعين قبوله شكلا.

2- ومن حيث الموضوع :

حيث أن الطلب يرمي إلى الحكم على الطرف المدعى عليه بأداء مبلغ 225.965,20 درهم من قبل الأضرار التي نتجت عن استرجاع المدعى عليها للأصل التجاري المرهون للمدعية وذلك في إطار الفصل 112 من مدونة التجارة.

وحيث أجابت المدعى عليها بأنها بصفتها مالكة للمحل استرجعته نتيجة لتماطل المدعى عليها في الأداء وأنها أعلمت البنك.

وحيث انه بالرجوع إلى المحضر الإخباري الذي أدلت به المدعى عليها تبين أنه تم بعد استصدار الحكم القاضي بفسخ العلاقة الكرائية والإفراغ.

وحيث أن المدعية لم تعلم البنك خلال سريان الدعوى كما يوجب ذلك الفصل 112 من مدونة التجارة وأن عملها هذا أدى إلي تبديد عناصر الأصل التجاري والتي من بينها الحق في الكراء مما يشكل مخالفة للفصل 112 من مدونة التجارة.

وحيث أن عمل المدعى عليها شكل ضررا للمدعية مما يجب الحكم عليها بتعويض الأضرار الناتجة عن ذلك المحل وبالتالي الحكم عليها بأدائها للمدعية مبلغ 225.965,20 درهم.

وحيث إنه لا مبرر للحكم بالنفاذ المعجل لعدم توفر مقتضيات الفصل 147 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث أن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول 1-2-32-124 من قانون المسطرة المدنية.

لهذه الأسباب :

حكمت المحكمة بجلستها العلنية للبث في القضايا المدنية ابتدائيا وحضوريا :

في الشكل : بقبول الطلب.

في الموضوع : بأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 225.965,20 درهم مع الصائر وبرفض ما عدا ذلك.

الأطراف

الهيئة الحاكمة