Responsabilité du bailleur : Manquement à l’obligation d’information du créancier gagiste (Cour Suprême 2006)

Identification			
Ref 19365	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 668
Date de décision 21/06/2006	**N° de dossier** 1122/3/2/2003	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** فسخ عقد الكراء, Commercial, Créancier, Créancier gagiste, Créancier hypothécaire, Défaut de notification, Dommages-intérêts, Eviction, Fonds de commerce, Hypothèque, Bail commercial, Manquement du bailleur, Résiliation du bail, إخلال المالك, إعلام الدائنين, الأصل التجاري, التعويض عن الضرر, الدائن المرتهن, الرهن التأميني, عقد الكراء, Obligation d'information, 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** Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى

Résumé en français

Un créancier gagiste avait inscrit une hypothèque sur le fonds de commerce de son débiteur. Le bailleur a résilié le bail et a permis au débiteur de vider les lieux sans en informer le créancier, ce qui a empêché ce dernier de recouvrer sa créance. Le créancier a alors assigné le bailleur en dommages-intérêts pour le préjudice subi.

La Cour d’appel a condamné le bailleur à indemniser le créancier, mais a limité le montant de l’indemnisation à la valeur du fonds de commerce. Le créancier a formé un pourvoi en cassation, arguant que l’indemnisation devait être intégrale et couvrir la totalité de sa créance.

La Cour suprême a rejeté le pourvoi, confirmant la position de la Cour d’appel. Elle a jugé que la responsabilité du bailleur, en cas de manquement à son obligation d’information, est limitée à la valeur du fonds de commerce à la date de la restitution.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف و القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 15/0/2003 في الملف عدد: 2212-00-5 تحت عدد 62-2003 ان الطالبة شركة البنك ش ط تقدمت بمقال إلى المحكمة الابتدائية بطنجة مفاده أنها قامت بتاريخ 2/9/85 برفع دعوى ضد محمد ب من اجل أداء مبالغ مالية يدين بها لها و في حالة عسره بيع الأصل التجاري الذي يستغله تحت اسم مطبعة الفتح و الكائن بشارع الحسن الثاني رقم 70 طنجة، و قد صدر عن ابتدائية طنجة بتاريخ 7/11/85 حكم في الملف عدد 49-85-15 قضى على ب بأدائه لها مبلغ 100.000 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من 11/9/85 مع غرامة عقدية قدرها 10 % من الدين و مبلغ 162.984.42 درهم مع الفوائد القانونية من 11/9/85 تقدمت بطلب يرمي إلى تنفيذ هذا الحكم، إلا ان مأمور التنفيذ توصل بمحضر إخباري مفاده ان المطلوب الثاني محمد ب افرغ المحل من جميع المنقولات و سلمه إلى مالكه المكري المطلوب الأول حسن أ و يتجلى من المحضر الإخباري ان المكري لم يقم بإبلاغها بعملية الإفراغ عملا بمقتضيات ظهير 1914 و أنها وجدت نفسها عاجزة عن استرجاع دينها و الاحتفاظ بضماناته، و أنها حصلت على رهن هذا الأصل التجاري في حدود مبلغ 140.000 درهم و ان من حقها المطالبة بتعويض عن الضرر الذي لحقها من جراء استرجاع المطلوب المحل في غيبة رب الدين، ملتمسة الحكم على المدعى عليه الأول حسن أ بأدائه لها مبلغ 100.000 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من 11/9/85 مع غرامة عقدية قدرها 10 % من مبلغ الدين مع الفوائد، و بأداء مبلغ 162.984.42 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من 11/9/85، فصدر حكم ابتدائي قضى على المدعى عليه حسن أ بأدائه للمدعية مبلغ 100.000 درهم مع الفوائد القانونية من 11/9/95 إلى يوم التنفيذ و غرامة عقدية بنسبة 10 % من مجموع الدين أصلا و فوائد، و كذا بأداء مبلغ 162.984.42 درهم مع الفوائد القانونية من 11/9/85 و تحديد الإكراه في الأدنى، استأنف من طرف المحكوم عليه، و بعد إجراء خبرة، صدر قرار استئنافي بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بجعل التعويض المستحق للدائن المرتهن المستأنف عليه محدد في مبلغ 50.000 درهم يؤديه له المستأنف و هو القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الوحيدة،

حيث تنعى الطالبة على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني، بدعوى انه حدد قيمة الضرر الناجم عن فقدان الأصل التجاري المرهون كضمانة في مبلغ 50.000 درهم أي في حدود فقيمة الأصل التجاري، و ان هذا التحديد غير صائب لان تغطية الضرر يجب ان تكون شاملة، و لا يمكن ان تبقى محصورة في حدود قيمة الأصل التجاري، و انه إذا كانت مسؤولية المطلوب الأول حسن أ لا جدال فيها بصفته مالك المحل الذي يتواجد به الأصل التجاري المرهون لفائدتها بسبب فسخه عقد الكراء بدون إعلام أرباب الدين، فالتعويض المحكوم به لم يكن في مستوى الضرر، فالمديونية التي منح من اجلها الأصل التجاري المملوك للمطلوب الثاني محمد ب كضمانة تحدد في مبلغ 262984.42 درهم و كان يتعين الحكم لفائدتها بهذا المبلغ باعتباره اصل الدين و ليس مبلغ 50.000 درهم الذي يمثل قيمة الأصل التجاري حسب تقرير الخبير عاصم عثمان، و ان تحديد قيمة الأصل التجاري الذي اندثر بفعل مالك العقار هو في الواقع تقريبي لان هذا المبلغ يشكل صراحة الثمن الافتتاحي لبيع الأصل التجاري و القابل للزيادة تبعا للمزايدة التي غالبا ما ترسو على ثمن أعلى من القدر المقترح من طرف الخبير، و انه لا يمكن حصر مسؤولية المطلوب بالأول في حدود قيمة الأصل التجاري بل يجب ان تمتد إلى قيمة الدين الذي من اجله منح الأصل التجاري كضمانة، لان هذا الأصل قابل للبيع بالمزاد العلني، و كان بالإمكان ان يتحصل من ثمنه بيعه على مبلغ يفوق المبلغ المحكوم به، و ان القرار لم يكن مرتكزا على أساس حينما حدد التعويض في مبلغ 50.000 درهم خاصة و ان الخبير حدد قيمة الضرر عن فقدان الأصل التجاري في مبلغ 250.000 درهم، و ان القرار لم يقض لا بقيمة الدين أي مبلغ 262.984.42 درهم و لا بقيمة الضرر عن فقدان الأصل التجاري التي حددها الخبير في مبلغ 250.000 درهم و يجعل التعويض محددا في مبلغ 50.000 درهم، و ان هذا التحديد غير عادل، مما يجعل القرار معرضا للنقض.

لكن، حيث انه في حالة ثبوت إخلال المالك بمقتضيات الفصل 14 من ظهير 31/12/1914 (المادة 112 من مدونة التجارة)، فان الحكم عليه بالتعويض لفائدة الدائن المرتهن لا يمكن ان يتعدى في جميع الأحوال قيمة الأصل التجاري في تاريخ الاسترجاع، و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي اعتبرت » ان التعويض لا يمكن ان يتعدى قيمة الأصل التجاري الواقع رهنه لضمان أداء الدين المقيد في مواجهة المكري المتسبب في إتلاف الأصل التجاري، في حدود قيمة هذا الاصل، لانه ليس كفيلا ليضمن أداء الدين كله او التعويض الكامل عن الضرر اللاحق بالدائن، و إنما يضمن بسبب تقصريه في إعلام الدائن بنيته في فسخ الكراء و إفراغ المكتري في حدود قيمة الأصل التجاري المحددة في نازلة الحال في مبلغ 50.000 درهم حسب الخبرة المنجزة « ، تكون قد سايرت ما ذكر فجاء قرارها مرتكزا على أساس قانوني و الوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيسا و المستشارين السادة: الطاهرة سليم مقررة و زبيدة تكلانتي و عبد الرحمان المصباحي و عبد السلام الوهابي و بمحضر المحامي العام السيد العربي مريد و بمساعدة كاتب الضبط السيدة فتيحة موجب.

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi,

Il ressort des pièces du dossier et de la décision attaquée, rendue par la Cour d'appel de Tanger le 15/0/2003 dans le dossier n° 2212-00-5 sous le numéro 62-2003, que la demanderesse, la Banque P.T, a saisi le Tribunal de première instance de Tanger d'une requête aux fins de paiement de sommes d'argent dues par Mohamed.B, et en cas d'insolvabilité, de la vente du fonds de commerce qu'il exploite sous le nom de « Mouloud Al Fath » sis au 70, rue Hassan II à Tanger. Le Tribunal de première instance de Tanger a rendu le 7/11/85 un jugement dans le dossier n° 49-85-15 condamnant Mohamed.B à lui payer la somme de 100.000 dirhams avec intérêts légaux à compter du 11/9/85, assortie d'une pénalité contractuelle de 10% de la dette, ainsi que la somme de 162.984,42 dirhams avec intérêts légaux à compter du 11/9/85. La Banque Populaire de Tanger a présenté une demande tendant à l'exécution de ce jugement, mais l'huissier de justice a reçu un procès-verbal l'informant que le deuxième défendeur, Mohamed.B, avait vidé les lieux de tous les biens meubles et les avait remis à son propriétaire-bailleur, le premier défendeur Hassan.A. Il ressort du procès-verbal que le bailleur ne l'a pas informée de l'opération de vidage, conformément aux dispositions du Dahir de 1914, et qu'elle s'est trouvée dans l'impossibilité de recouvrer sa créance et de conserver ses garanties. Elle avait obtenu une hypothèque sur ce fonds de commerce à hauteur de 140.000 dirhams et elle est en droit de réclamer des dommages-intérêts pour le préjudice qu'elle a subi du fait de la restitution du local par le défendeur en l'absence du créancier, demandant au tribunal de condamner le premier défendeur, Hassan.A, à lui payer la somme de 100.000 dirhams avec intérêts légaux à compter du 11/9/85, assortie d'une pénalité contractuelle de 10% du montant de la dette avec intérêts, ainsi que la somme de 162.984,42 dirhams avec intérêts légaux à compter du 11/9/85. Un jugement de première instance a condamné le défendeur Hassan.A à payer à la demanderesse la somme de 100.000 dirhams avec intérêts légaux du 11/9/95 au jour de l'exécution et une pénalité contractuelle de 10% du total de la dette en principal et intérêts, ainsi qu'à payer la somme de 162.984,42 dirhams avec intérêts légaux à compter du 11/9/85, et a fixé la contrainte par corps au

minimum. Ce jugement a été interjeté appel par le condamné. Après expertise, un arrêt de la Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris en son principe, mais l'a modifié en fixant le montant de l'indemnité due au créancier gagiste intimé à la somme de 50.000 dirhams à payer par l'appelant. C'est cet arrêt qui est attaqué par le pourvoi.

Sur le seul moyen,

La demanderesse reproche à l'arrêt de ne pas être fondé en droit, au motif qu'il a fixé le montant du préjudice résultant de la perte du fonds de commerce donné en garantie à la somme de 50.000 dirhams, soit la valeur du fonds de commerce. Elle soutient que cette évaluation est erronée car la réparation du préjudice doit être intégrale et ne peut être limitée à la valeur du fonds de commerce. Si la responsabilité du premier défendeur, Hassan.A, en sa qualité de propriétaire du local où se trouve le fonds de commerce donné en garantie à son profit, n'est pas contestable du fait qu'il a résilié le contrat de bail sans en informer les créanciers, l'indemnisation allouée n'est pas à la hauteur du préjudice. La dette pour laquelle le fonds de commerce appartenant au deuxième défendeur, Mohamed.B, a été donné en garantie s'élève à 262.984,42 dirhams et il aurait fallu lui allouer cette somme en principal et non la somme de 50.000 dirhams qui représente la valeur du fonds de commerce selon le rapport de l'expert Assem Othman. La détermination de la valeur du fonds de commerce qui a disparu du fait du propriétaire de l'immeuble est en réalité approximative car cette somme constitue expressément le prix de départ de la vente du fonds de commerce, susceptible d'être augmenté en fonction des enchères qui aboutissent généralement à un prix supérieur à celui proposé par l'expert. La responsabilité du premier défendeur ne peut être limitée à la valeur du fonds de commerce, mais doit s'étendre à la valeur de la dette pour laquelle le fonds de commerce a été donné en garantie, car ce fonds est susceptible d'être vendu aux enchères publiques et il aurait été possible d'obtenir de sa vente un montant supérieur au montant alloué. L'arrêt n'est pas fondé lorsqu'il fixe l'indemnisation à la somme de 50.000 dirhams, d'autant plus que l'expert a évalué le préjudice résultant de la perte du fonds de commerce à 250.000 dirhams. L'arrêt n'a statué ni sur le montant de la dette, soit 262.984,42 dirhams, ni sur le montant du préjudice résultant de la perte du fonds de commerce que l'expert a évalué à 250.000 dirhams, et fixe l'indemnisation à la somme de 50.000 dirhams. Cette fixation est injuste, ce qui rend l'arrêt susceptible d'être cassé.

Mais attendu que, en cas de manquement du propriétaire aux dispositions de l'article 14 du Dahir du 31/12/1914 (article 112 du Code de commerce), la condamnation à des dommages-intérêts au profit du créancier gagiste ne peut en aucun cas excéder la valeur du fonds de commerce à la date de la restitution. La Cour, auteur de l'arrêt attaqué, qui a considéré que « l'indemnisation ne peut excéder la valeur du fonds de commerce grevé d'une hypothèque pour garantir le paiement de la dette inscrite à l'encontre du bailleur responsable de la destruction du fonds de commerce, dans la limite de la valeur de ce fonds, car il n'est pas garant du paiement de la totalité de la dette ou de la réparation intégrale du préjudice subi par le créancier, mais garantit, du fait de sa négligence à informer le créancier de son intention de résilier le bail et d'expulser le locataire, dans la limite de la valeur du fonds de commerce fixée en l'espèce à la somme de 50.000 dirhams selon l'expertise réalisée », a statué conformément à la loi et le moyen n'est pas fondé.

Par ces motifs,

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