

CA,Casablanca,24/10/1985,4295

Identification			
Ref 20382	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4295
Date de décision 19851024	N° de dossier 26/82	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Mandat, Civil	Mots clés Mandat apparent, Faute du mandant, Effets, Conditions		
Base légale	Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 103		

Résumé en français

La bonne foi de l'acquéreur ne peut suffire pour invoquer la théorie du mandat apparent , celui ci doit rapporter la preuve de la faute du mandant qui a induit les tiers en erreur en leur faisant croire à la validité du mandat. Le moyen tiré du mandat apparent nécessite de voir le mandant créer cette apparence de légitimité. A l'inverse du mandat apparent, le mandat falsifié ne peut produire ses effets à l'égard du mandant qui peut en demander la nullité sauf faute de sa part.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء
قرار عدد 4295 صادر بتاريخ 24/10/1985
ملف رقم 82/26
مدني : وكالة ظاهرة - اثارها - حسن نية المشتري (لا) - شروطها - خطأ الموكل وليس خطأ الوكيل (نعم) - وكالة مزورة - لا تنتج
أثرها القانوني كالوكالة الظاهرة.
إن حسن نية المشتري لا تكفي للتشبه بقواعد الوكالة الظاهرة، بل لا بد من إثبات صدور خطأ عن الموكل أوهم الغير بان الوكالة
المتشبهت بها من طرف الوكيل وكالة صحيحة.

فالتشبت بالوكالة الظاهرة يقتضي خلق الموكل، وليس الوكيل لذلك المظهر الخارجي الذي أوهم المشتري. إن الوكالة المزورة لا يمكن ان تنتج اثرها كالوكالة الظاهرة، ولا يمكن ان ينصرف اثر العقد للموكل أو مواجهته به ما دام لم يقع اثبات صدور خطأ عنه، فيحق له المطالبة ببطالان ذلك العقد.

قضية بوكدر عبد القادر / الكريني محمد بن الحاج، بنحاجي السراج الشركة العقارية بلوش 8 باسم جلالة الملك بعد المداولة طبقا للقانون التعليل: حيث يتجلى من الاطلاع على الحكم الجنحي الصادر بتاريخ 9 يونيو 78 ان المحكمة الجنحية أدانت السيد السراج من اجل خيانة الأمانة والمشاركة في النصب والزور وأدانت السيد لكريني من اجل النصب والزور واستعمال محرر مزور والمشاركة في خيانة الأمانة وان الحكم الجنحي المذكور اثبت زورية الوكالة موضوع النزاع. وحيث انه لا نزاع في ان الحكم الجنحي المذكور اصبح نهائيا وان زورية الوكالة أصبحت بذلك نهائية مما تبقى معه تلك الوكالة منعقدة الوجود. وحيث إن صبغة الوكالة المذكورة والمؤرخة في 11 ماي 1977 وردت على أساس ان السيد بوكدر كلف السيد لكريني بان يقوم مقامه وباسمه ببيع القطعة الأرضية موضوع النزاع أي أن الوكالة حسب صبغتها هي وكالة نيابة ينوب بمقتضاه الوكيل عن الموكل في بيع العقار. وحيث إن طرفي الوكالة هما الوكيل والموكل وان الطرف الذي يتعاقد مع الوكيل هو غير بالنسبة لعقد الوكالة وهو في النازلة الشركة المشترية. وحيث ان تعاقد الوكيل بوكالة تثبت زوريتها هو بمثابة تعاقد بدون وكالة وان الوكيل في تلك الحالة لا يكون نائباً عن الموكل عند إبرامه عقد البيع مع المشترية ولا يمكن ان يتصرف اثر ذلك العقد الا اذا اقره أو اذا اثبت الغير، أي المشتري، خطأ صادرا عن الموكل. وحيث إن المستأنف ضدها تدفع بان الوكالة حتى ولو كانت غير صحيحة او باطلة تنتج آثارها كالوكالة الظاهرة على أساس أنها غير حسنة النية وان الوكيل أضفى على نفسه مظهرا خارجيا أوهمها الموثق والمحافظ بصحة وبأنه لا شك فيها وتشبت في هذا الصدد بمقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري. وحيث إن التشبت بمقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري لا مجال له باعتبار أن الأمر لا يتعلق ببيوعات متعددة يتم المطالبة بإبطال تسجيل أحدها من طرف غير، أي مشتري في مواجهة غير آخر ذي نية حسنة وليس في مواجهة الطرف البائع إضافة إلى أن حسن نية المشتري لا يكفي للتشبت بقواعد الوكالة الظاهرة بل لابد من إثبات صدور خطأ عن الموكل أوهم الغير بان الوكالة المتشبت بها من طرف الوكيل وكالة صحيحة أو خطأ دفع المشترية للتعاقد. وحيث من جهة أولى فان الشركة المستأنف ضدها ضمن دفعاتها لا تنسب للموكل خطأ أوهمها بصحة الوكالة وإنما تسبب للوكيل إضفائه مظهرا خارجيا أوهمها بصحة الوكالة بينما التشبت بالوكالة الظاهرة يقتضي خلق الموكل لذلك المظهر الخارجي وليس الوكيل. وحيث من جهة ثانية فان العناصر المتشبت بها في الدفع بكون الوكالة تنتج آثارها كوكالة ظاهرة يتعلق بكون الوكيل أدلى بوكالة موقعة ومصادق على التوقيع بها من الإدارة المختصة كما أدلى للموثق بشهادة الإقامة وأوراق الضريبة المتعلقة بالمحل والإبراء منها ومعرفة مكثري الأصل التجاري بالسيد لكريني والسراج عند زيارة المشتري لهما رفقة هذين الأخيرين وبعلقتهما بالسيد بوكدر. وحيث يستفاد من وثائق الملف ومن البحث الذي اجري ان شهادة الإقامة المنجزة بفرنسا لم تسلم للسيد لكريني وانما سلمت للسيد بنسراج الوكيل في الاكزية من اجل الحصول على شهادة الإقامة بالمغرب. وحيث إن هذه الشهادة الأخيرة لم تكن هي السبب الذي أوهم المشترين في صحة الوكالة ولا يمكن ان يعزى للمستأنف خطأ في ذلك الإطار أوهم المشترية ان الوكالة صحيحة. وحيث إن إتيان الوكيل بأوراق الضريبة وأوراق الإقامة للموثق إنما كان نتيجة لعملية التزوير التي قام بها والتي أدین من اجلها جنحيا ولم يتم الحصول عليها نتيجة خطأ من الموكل. وحيث كذلك فان تعرف مكثري الأصل التجاري على السيدين السراج و لكريني عند زهابهما مع الأستاذ (ر) لعين المكان طبيعي وخاصة بالنسبة للسيد السراج باعتبار انه كان وكيلا للمستأنف في قبض الاكزية وانه سواء بالنسبة له أو بالنسبة للسيد لكريني لم يصدر خطأ من الموكل أوهم المشترين أنهما وكيلان في بيع القطعة الأرضية. وحيث بذلك ترى المحكمة انها أمام وكالة مزورة لا يمكن ان تنتج آثارها كوكالة ظاهرة ولا يمكن ان ينصرف اثر العقد للمستأنف أو مواجهته به ما دام لم يثبت صدور خطأ عنه ويحق له المطالبة ببطالانه. وحيث يتعين لذلك التصريح بان البيع المبرم بتاريخ 21 سبتمبر 1977 بين السيد بوكدر على أساس أن السيد لكريني وكيل عنه وبين الشركة المدنية العقارية بلوش 8 وهو بيع باطل ويبقى السيد بوكدر هو المالك الوحيد للقطعة الارضية موضوع الرسم العقاري عدد 4790 س. حيث إن طلب الإذن للسيد المحافظ العقاري بتسجيل منطوق هذا الحكم لا مجال له باعتبار أن الطرف المستأنف يمكنه اللجوء للمحافظ في نطاق الفصل 96 من قانون التحفيظ العقاري للمطالبة بذلك. وحيث إن الشركة المشترية حسنة النية ولم يصدر عنها ما الحق الضرر بالمستأنف مما لا مبرر معه للحكم عليها بأي تعويض. وحيث إن المستأنف سبق له أن تدخل كمطالب بالحق المدني في إطار المسطرة الجنحية وتقدم بطلب تعويض درهم رمزي ومادام المستأنف اختار التعويض عن الضرر

اللاحق به من تزوير الوكالة في مواجهة لكريني والسراج فانه لا يمكنه في إطار الدعوى الحالية المطالبة بالحكم عليهما بأي تعويض جديد، وأتعاب الموثق لهذا الأخير الذي اطلع على الملف العقاري وتأكد من كونه غير مثقل بأي تحمل وان السيدين السراج ولكريني أتيا للموثق بجميع الوثائق التي طلبها منهما والمتمثلة في شهادة الإقامة وإبراء من ضريبة المباني وجميع الضرائب الأخرى. وحيث جاء في تصريح الموثق السيد الزمراني بان السيد لكريني ادلى له بالوكالة التي تأكد له توفرها على الشروط القانونية وانه لم يكن له الشك او عدمه في الوكالة وان السيد بوكدر كان متوفرا على البطاقة الخضراء كشخص مستقر بالمغرب وله عنوان به وانه لا تسرى عليه بذلك شهادة الحصول على مكتب الصرف لتحويل الأموال للخارج وانه اطلع على الصك العقاري واستفسر عن النظرير بالمحافظة فاجبر بانه يوجد بالمحافظة وان المراقب لم يكن ليقبل طلب التسجيل ولو لم يكن متوفرا على جميع الشروط كما ان المحافظ لم يكن ليقوم بالتسجيل لو أن نظير الرسم العقاري لم يكن بالمحافظة وان ثمن البيع وضع بين يديه وتوصل بأوراق الضريبة المتعلقة بالملك من السيد لكريني. وحيث جاء في تصريح السيد العلمي انه وأشخاص آخرين منضوين تحت اسم الوكالة العقارية كوميرسي وان السيد لكريني حضر عنده واخبره انه ينوي بيع اراضي في ملكه احدهما بالمحمدية والاخرى بالبيضاء وانه اخبر الاستاذ (ر) بان القطعة موضوع التراع معروضة للبيع ولن يتم الاتفاق على الثمن بحضوره وان الاستاذ (ر) اخبره ان السيد لكريني يتوفر على وكالة مفوضة فطلب منه عدم تحرير عقد البيع بمكتبه وإنما لدى موثق وان الاستاذ (ر) اخبره باتصاله بالأوروبيين اللذين يكتريان المحل التجاري رفقة السيدين لكريني والسراج وان الثمن المتفق عليه مناسب للملك اعتبارا للمدخل الكرائي للقطعة الارضية وكونها غير فارغة. وحيث أدلى السيد بوكدر عبد القادر بواسطة محاميه الأستاذ التاجي بمذكرات بعد البحث جاء فيها بان قيمة الارض حسب تصريحه بالبحث تفوق مليون درهم وانه إذا ثبت أن ثمن الأرض يفوق الثمن المصرح به، فان الشركة تكون قد تواطأت مع البائع مع علمها بان الوكالة مزورة وان ما تم التصريح به من أداء مبلغ 40.000 درهم للسيد لكريني دون الاشارة له بعقد البيع يستنتج ان ذلك المبلغ أدى مكافأة للسيد لكريني عن سكوته عن الحقيقة وان الموثق لم يبحث بجدية عن نظير الرسم العقاري قبل تحرير البيع وذلك يستنتج منه علم الموثق كذلك بزورية الوكالة وإخباره للمشتري بذلك، كما ان شهادة السكنى المدلى بها للموثق نسبة إلى أب اسمه بوشعيب وأم اسمها فاطمة بينما يدرج الموثق هويته في مطلع العقد وكما تم الاطلاع عليها بالمحافظة على ان اسم ابيه هو الطيب واسم أمه هو خديجة إضافة إلى أن المشتري ليست غيرا حتى تتمسك بمقتضيات الفصل 66 ق ل ع وإنما هي طرف في عقد الشراء والبيع صدر من شخص استعمل وكالة مزورة ولم يكن له صفة لبيع الأرض وارتكب في حق المشتري جريمة النصب ومن حقها الرجوع عليه والتمس تعيين خبير لتقويم ارض التراع سنة 1977 وطلب الرسم العقاري من المحافظة مع الاطلاع على الملف الجنحي والقيام ببحث تكميلي والحكم وفقا لما جاء في مقاله. وحيث أدلت الشركة المدنية العقارية بلوش 8 بواسطة محاميهما الأستاذ الغزالي بمذكريتين تعقبيتين بعد البحث جاء فيهما بان السيد بوكدر بين أثناء البحث الوسائل التي استعملها السيد بنحاجي للقيام بالزور في الوكالة باستعماله لبطاقته الخضراء وان ذلك أكد ما جاء في تصريح السيدين رباح والعلمي حول معرفة السيدين السراج ولكريني بالمكترين اللذين قدما للمشتريين بحكم تعود الوكيل قبض الاكزية واكد السيد بوكدر بان السيد السراج لم يكن وكيلا له فقط. لهذه الأسباب : حكمت محكمة الاستئناف بجلستها العلنية حكما غيابيا وبوكيل بالنسبة للسيد لكريني وبنحاجي السراج وحضورا بالنسبة لباقي الاطراف شكلا سبق البث في الاستئناف بالقبول. وموضوعا : باعتباره جزئيا ثم بالغاء الحكم المتخذ الصادر عن ابتدائية البيضاء بتاريخ 20 ماي 1981 تحت عدد 4550 في الملف المدني عدد 11262 وبعد تصدي التصريح ببطلان البيع المبرم بتاريخ 21 سبتمبر 1977 والمسجل بتاريخ 26 سبتمبر 1977 بخصوص القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد 4790 س ورفض طلب التعويض والصائر بالنسبة. الهيئة الحاكمة الرئيس : فركت محمدالمقرر : تكلانتي زبيدةالمستشار : حجي العمور بالنيابة العامة : بوفرعي علالمحامي الاستاذ تاج محمد