

Copropriété : l'engagement du syndicat de payer les dettes du syndic sortant l'oblige directement envers les créanciers (Cass. com. 2020)

| Identification | | | |
|---|---|---|--------------------------------|
| Ref 44789 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 534/3 |
| Date de décision 20201223 | N° de dossier 2019/3/1576 | Type de décision Arrêt | Chambre Commerciale |
| Abstract | | | |
| Thème Effets de l'Obligation, Civil | | Mots clés قرارات محكمة النقض, Syndicat de copropriétaires, Syndic, Reprise de dette, Protocole d'accord, Engagement envers un tiers, Effet relatif des contrats, Copropriété, Cassation, Action en paiement | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale et dénaturation des faits, l'arrêt qui rejette l'action en paiement d'un créancier contre un syndicat de copropriétaires en se fondant sur le principe de l'effet relatif des contrats, au motif que le syndicat est tiers à la reconnaissance de dette émise par l'ancien syndic, sans tenir compte d'un protocole d'accord postérieur. En effet, lorsque ce protocole, conclu entre l'ancien syndic et le syndicat, contient un engagement clair de ce dernier à apurer les dettes du syndic envers ses fournisseurs, incluant celle du créancier demandeur, cet engagement rend le syndicat directement débiteur de l'obligation de paiement.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 3/534، الصادر بتاريخ 2020/12/23، في الملف التجاري عدد 2019/3/1576

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/6/18 من طرف الطالبة المذكور أعلاه بواسطة نائبة الأساتذة محمد (ل.) و أدريس (س.) و

فاطمة (ب.) والرامي إلى نقض القرار رقم 2483 الصادر بتاريخ 2018/05/14 في الملف عدد 2018/8202/754 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2019/12/03.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/12/23.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الإله أبو العياد والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد العزيز أوبايك.

وبعد المدولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن طالبة شركة (ف.) رفعت دعوى أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/05/31، عرضت في مقالها أن شركة (ض.) قامت بإنجاز المركب السكني المسمى "(ب. ك. س.)"، وقامت باختيار المطلوبة الثانية شركة (ك. 2. س.) سنديكا له، حصرت مهامها في فتح حساب بنكي تدفع فيه المبالغ المخصصة لتغطية تكاليف الحراسة والتنظيف والبستنة، وإبرام عقود مع مقاولات متخصصة في تلك الخدمات، وفي هذا الإطار أبرمت الشركة المذكورة معها عقد حراسة للمركب ليلا ونهارا وعلى مدار أيام الأسبوع، فكانت تؤدي لها قيمة الفاتورات بانتظام، غير أنها بدأت تتأخر عن ذلك بعلّة أن شركة (ض.) تتأخر بدورها في دفع المبالغ اللازمة في الحساب البنكي المخصص لذلك، والذي تسييره شركة (ك. 2. س.) ولتلافي توقف الخدمات المقدمة منها، قدمت لها شركة (ك. 2. س.) "اعترافا بدين مؤرخ في 2016/10/14، أقرت بموجبه بدين قدره 3.481.722,16 درهما كما تم حصره في متم يوليو 2016، والتزمت بأن تؤدي المبلغ المذكور وفاتورتها شهري غشت و شتنبر 2016، واستمرت المدعية في القيام بعملها و قدمت لشركة (ك. 2. س.) فاتورات الشهر من غشت إلى نونبر 2016، بقيت بدورها بدون أداء، فأوقفت خدماتها بتاريخ 2016/12/11، لتبقى المدعى عليها مدينة بمبلغ 4.037.375,14 درهما شاملا للاعتراف بالدين، ملتزمة بالحكم على شركة (ض.) بأداء المبلغ المذكور، وأداء تعويض قدره 200.000 درهم، وبعد جواب المدعى عليها، وتقديم المدعية لمقال إصلاحي وإضافي، موجهة دعواها ضد (أ. م. م. ك. س. ب.)، ملتزمة بالحكم عليها بالمبلغ المطلوب، وملتزمة في طلبها الإضافي بالحكم على "شركة (ض.)" وشركة (ك. 2. س.) و "(أ. م. م. ك. س. ب.)" تضامنا بالأداء، واستكمال الإجراءات، قضت المحكمة بأداء شركة (ك. 2. س.) مبلغ 4.037.375,14 درهما مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب لغاية تاريخ الأداء، ورفض باقي الطلبات بحكم استأنفته المحكوم عليها، كما استأنفته شركة (ف.)، وبعد الجواب، قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييده بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الثانية :

حيث تنعى الطاعنة القرار بعدم الارتكاز على أساس قانوني و تحريف الوقائع، ذلك أن المحكمة مصدرته زهبت إلى أن "التزام (أ. م. م. ك. س. ب.) الوارد ببروتوكول الاتفاق الذي أبرمه مع السنديك بمناسبة إنهاء مهامه غير منتج إعمالا لقاعدة نسبية العقود"، معتبرة أن الاتحاد لم يوقع على الاعتراف بالدين"، والحال أن إقرار الاتحاد بمقتضى البروتوكول المذكور بإنهاء مهام شركة (ك. 2. س.) والتزامه بأداء ديون هذه الأخيرة بما فيها دين طالبة، يشكل تأكيدا لمضمون الاعتراف بالدين الذي سلمه السنديك لها، و مصادقته عليه بالرغم من أنه لم يكن يحتاج إلى تأكيد، وبذلك حرفت المحكمة مصدره القرار المطعون فيه هذا العنصر عن سياقه لما استبعدت ذلك، بعلّة أن الاتحاد لم يكن طرف في الاعتراف بالدين، وبذلك جاء القرار غير مرتكز على أساس، ومحرفا لوقائع النزاع، مما يتوجب معه التصريح

بنقضه.

حيث اعتبرت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن : (ا. م. م. ك. س. ب.) " لا يعتبر طرفا في الاعتراف بالدين الصادر عن المستأنفة، و من ثم و في إطار قاعدة نسبية العقود لا يمكن إلزامه بالأداء الناتج عن الاعتراف المذكور، الذي يبقى ملزما للمستأنفة بمفردها، كما أن تمسك هذه الأخيرة ببروتوكول الاتفاق المبرم بينها و بين (ا. م. م. ك. س. ب.)، والذي التزم من خلاله هذا الأخير بتسوية الديون الناشئة خلال مدة تكليف المستأنفة كوكيل للاتحاد حسب لائحة الديون المرفقة بصك البروتوكول و التي من ضمنها دين شركة (ف.) لا يمكنه أن يسعفها في نازلة الحال تطبيقا لنفس المبدأ الموماً إليه أعلاه المتعلق بنسبية العقود، إذ أن آثاره تنحصر بينها و بين (ا. م. م. ك. س. ب.) و لا يمكن أن يشكل سندا للحكم على هذا الأخير بأداء المبالغ المحكوم بها، ما دام أن البروتوكول المذكور لم يتضمن التزاما صريحا من طرفه بأن يقع الأداء نيابة عن شركة (ك. 2. س.) لفائدة شركة (ف.)، وإنما يمنح للمستأنفة حق الرجوع على الاتحاد المذكور قصد مطالبته بأداء المبالغ التي تكون قد أدتها شركة (ف.) دون أن تأخذ بعين الاعتبار التزام وكيل (ا. م. م. ك. س. ب.) الوارد ببروتوكول الاتفاق المبرم بينه و بين شركة (ك. 2. س.) المؤرخ في 2017/10/26، الذي تضمن التزامه بأداء ديون هذه الأخيرة للمؤمنين، ومنهم الدين العائد للطالبة، مما يجعله ملزما بتنفيذ التزامه، و لم يكن من مجال لتطبيق قاعدة نسبية العقود، و بذلك جاء قرارها غير مرتكز على أساس، مما يتوجب معه التصريح بنقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف إلى نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف إلى نفس المحكمة المصدرة له فيه للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى، وتحميل المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات حكمها بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.