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 نائبه الأساتذة محمد (ل.) و ادريس (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 المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن الطالبة 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 و التنظيف و البستنة، وإبرام عقود مع مقاولات متخصصة في تلك الخدمات، و في هذا الإطار أبرمت الشركة المذكورة معها عقد حراسة للمركب ليلا و نهارا و على مدار أيام الأسبوع، فكانت تؤدي لها قيمة الفاتورات بانتظام، غير أنها بدأت تتأخر عن ذلك بعلة أن شركة (ض.) تتأخر بدورها في دفع المبالغ اللازمة في الحساب البنكي المخصص لذلك، و الذي تسيره شركة (ك. 2. س.) و لتلافي 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 يوليوز 2016، والتزمت بأن تؤدي المبلغ المذكور و فاتورتي شهري غشت و شتنبر 2016، و استمرت المدعية في القيام بعملها و قدمت لشركة (ك. 2. س.) فاتورات الشهور 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، ملتمسة الحكم على شركة (ض.) بأداء المبلغ المذكور، و أداء تعويض قدره 200.000 درهم، و بعد جواب المدعى عليها، و تقديم المدعية لمقال إصلاحي و إضافي، موجهة دعواها ضد (ا. م. م. ك. س. ب.)، ملتمسة الحكم عليها بالمبلغ المطلوب، وملتمسة في طلبها الإضافي الحكم على "شركة (ض.)" وشركة (ك. 2. س.) و "(ا. م. م. ك. س. ب.)" تضامنا بالأداء، و استكمال الإجراءات، قضت المحكمة بأداء شركة (ك. 2. س.) مبلغ 4.037.375،14 درهما مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب لغاية تاريخ الأداء، و رفض باقي الطلبات بحكم استأنفته المحكوم عليها، كما استأنفته شركة (ف.)، و بعد 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 ذهبت إلى أن " التزام (ا. 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 "، و الحال أن إقرار الاتحاد بمقتضى البروتوكول المذكور بإنهاء مهام شركة (ك. 2. س.) و التزامه بأداء ديون هذه الأخيرة بما فيها دين الطالبة، يشكل تأكيدا لمضمون الاعتراف بالدين الذي سلمه السنديك لها، و مصادقته عليه بالرغم من أنه لم يكن يحتاج إلى تأكيد، و بذلك حرفت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه هذا العنصر عن سياقه لما استبعدت ذلك، بعلة أن الاتحاد لم يكن طرف في الاعتراف بالدين، و بذلك 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 المومأ 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.)، و إنما 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 للممونين، 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 ومصلحة 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 متركبة من هيئة أخرى، وتحميل المطلوبين المصاريف.

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