Interprétation du mandat et dépassement de pouvoir : La vente du droit au bail par le mandataire constitue un dépassement de pouvoir rendant l'acte inopposable au mandant (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19203	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 812
Date de décision 13/07/2005	**N° de dossier** 1530/3/2/04	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Mandat, Civil	**Mots clés** وكالة خاصة, Distinction entre la location et la vente du droit au bail, Inopposabilité au mandant des actes accomplis hors mandat, Interprétation restrictive du mandat, Mandat spécial, Obligation du mandataire de se conformer aux termes de sa procuration, Sanction du dépassement de pouvoir, Vente de la clé ou "sarout", Dépassement des pouvoirs du mandataire, إقرار الموكل, بيع حق الكراء, بيع مفتاح, تجاوز حدود الوكالة, تعليل فاسد, تمييز بين البيع والكراء, كراء منزل, نقض القرار, التزام الوكيل بحدود الوكالة, Cassation pour motivation erronée
Base légale Article(s) : 927 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)	**Source** Revue : رسالة المحاماة | N° : 28

Résumé en français

Encourt la cassation, pour violation de l’article 927 du Dahir des Obligations et Contrats, l’arrêt d’une cour d’appel qui, pour valider la vente d’un droit au bail par un mandataire, retient que cet acte n’excède pas les limites d’un mandat conféré pour la seule location du bien.

En effet, la vente d’un droit au bail constitue un acte de disposition qui ne saurait être assimilé au bail, simple acte d’administration. En procédant à une interprétation extensive des pouvoirs du mandataire, la cour d’appel méconnaît le principe de l’interprétation stricte du mandat, selon lequel le mandant n’est engagé que par les actes accomplis dans les strictes limites de la procuration.

Résumé en arabe

التزام الوكيل بحدود الوكالة.
لا يلتزم الموكل بما يجريه الوكيل خارج حدود وكالته عدا إذا أجاز تصرفه ولو دلالة، عملا بمقتضيات الفصل 927 من ق ل ع.

Texte intégral

القرار رقم 812

تاريخ القرار 13/07/2005

ملف تجاري عدد 1530/3/2/04

التزام الوكيل بحدود الوكالة.

لا يلتزم الموكل بما يجريه الوكيل خارج حدود وكالته عدا إذا أجاز تصرفه ولو دلالة، عملا بمقتضيات الفصل 927 من ق ل ع.

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 13/07/2005 إن الغرفة التجارية القسم الثاني بالمجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: (اذ.أم.ر بنت (ح)) الساكن ..... بالصويرة.

النائب عنها الأستاذ محمد (م) المحامي بآسفي المقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالبة

وبين: (ب.و.إ)..... الساكن ..... بإقليم الصويرة.

النائب عنه الأستاذ عمر (ك) المحامي بآسفي المقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

المطلوب

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 10/09/04 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ **محمد (م)** الرامي إلى نقض القرار رقم 1179 الصادر بتاريخ 11/05/2004 في الملف رقم 1555/03 عن محكمة الاستئناف بآسفي.

بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من لدن المطلوب بواسطة محاميه بتاريخ 25/05/2005 الرامية إلى رفض طلب النقض.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 08/06/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 13/07/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة حليمة بن مالك.

والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بآسفي بتاريخ 11/05/2004 في الملف 1555/03 تحت 1179 إن الطالبة تقدمت بمقال مفاده: أنها تملك جميع الدار الكائنة بشارع أكادير ..... بما فيها الدكاكين المستخرجة منها وأن ملكيتها مستقلة على رسم شرائها للبقعة المشيدة عليها هذه النيابة حسب رسم الشراء، وأن المدعى عليه استحوذ على أحد الدكاكين مدعيا شراء مفاتحه من زوجها، مضيفة أن عملية الشراء غير قانونية لعدم استنادها على توكيل ملتمسة الحكم بإفراغ المدعى عليه من الدكان المذكور لاحتلاله بدون سند تحت طائلة غرامة تهديدية مع النفاذ المعجل.

وبعد جواب المدعى عليه وإجراء معاينة وتمام الإجراءات صدر الحكم القاضي بإفراغ المدعى عليه أو من يقوم مقامه أو بإذنه من الدكان الذي يشغله والمنشأ على القطعة الأرضية موضوع رسم الشراء المضمن تحت عدد ..... صحيفة ..... لسنة 1982 موضوع عقد بيع مفتاح دكان مع تحديد الكراء الشهري، المصحح الإمضاء في 06/04/01 ورفض باقي الطلبات.

استأنفه المطلوب فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في وسيلته الأولى وخرق الفصل 928 ق.ل.ع. ذلك أن السبب المعتمد من قبل القرار لإبطال الحكم الابتدائي هو كون بيع المفتاح أو ما سماه الأصل التجاري كان بناء على عقد الوكالة الذي يتوفر عليه البائع والمكري. وأنه بالرجوع إلى عقد الوكالة يلاحظ أنها وكلته وكالة خاصة تنحصر في كراء المنزل وليس المحلات التجارية كما أن الوكالة هي وكالة خاصة من أجل كراء المنزل وأن الأصل التجاري يختلف اختلافا بينا سواء من حيث الفعل الذي تم وهو البيع أو من حيث تغيير موضوع الوكالة وأن القرار الاستئنافي حين اعتمد هذا المنطق خالف قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وخالف قاعدة كون الأحكام والقرارات تبنى على اليقين لا على الشك يكون أيضا قد خرق الفصل 927 ق.ل.ع. الذي ينص بأن « الموكل لا يلتزم بما يجريه الوكيل خارج حدود وكالته أو متجاوزا إياها إلا إذا أقره ولو دلالة ... » وأنه حتى في حالة صحة العقد فالوكالة تتعلق بكراء المنزل ولا تتعلق ببيع الأصل التجاري وكراء محله. وأن القرار حين فعل ذلك يكون قد خرق القانون لأن البيع يختلف عن الكراء في الأحكام والنصوص والشروط مما يعرض القرار للنقض.

حيث ثبت صحة ما عابته الوسيلة على القرار ذلك إن الفصل 927 ق.ل.ع. ينص على أنه: « لا يلتزم الموكل بما يجريه الوكيل خارج حدود وكالته أو متجاوزا إياها إلا في الحالات ... » وأنه بالرجوع إلى الوكالة المعتمدة من لدن القرار يتبين أنها وكالة من أجل كراء المنزل الكائن ... شارع أكادير ... الصويرة. وأن محكمة الاستئناف التي عللت قرارها « بأن الوكالة الممنوحة للوكيل تخول له حق الكراء وبيع ما سمي بالساروت يعني قانونا بيع حق الكراء لا يخرج عما وكل الوكيل من أجله » تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا موازيا لانعدامه وخرقت مقتضيات الفصل المستدل به وعرضت قرارها للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة تقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة.

من أجله

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة الملف على نفس المحكمة للبث فيه من جديد طبقا للقانون وهي مشكلة من هيئة أخرى، وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العلنية بالمجلس الأعلى بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من:

رئيس الغرفة ..... السيد عبد الرحمن مزور.

والمستشارين السادة:

حليمة بن مالك ..... مقررة.

وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا ..... أعضاء.

وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.