

La contradiction entre les motifs et le dispositif d'un arrêt constitue un cas d'ouverture du recours en rétractation (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63902	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6209
Date de décision 20231113	N° de dossier 2023/8232/1883	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Rétractation, Procédure Civile		Mots clés Voie de recours extraordinaire, Syndic de copropriété, Rejet de la demande, Recours en rétractation, Qualité à défendre, Paiement de factures, Mandat de gestion, Contradiction motifs-dispositif, Annulation de l'arrêt	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en rétractation fondé sur la contradiction entre les motifs et le dispositif d'un précédent arrêt, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à défendre d'une société syndic dans une action en recouvrement de créances. Le tribunal de commerce avait condamné cette société au paiement de factures pour des prestations fournies à des copropriétés qu'elle gérait. La cour constate que son précédent arrêt, tout en retenant dans ses motifs l'absence de qualité à défendre de la société syndic agissant en tant que simple mandataire des unions de copropriétaires, avait néanmoins confirmé par erreur dans son dispositif le jugement de condamnation. Cette contradiction manifeste constitue, au sens de l'article 402 du code de procédure civile, un cas d'ouverture du recours en rétractation. Faisant droit à ce recours, la cour se rétracte et, statuant à nouveau, infirme le jugement entrepris. En conséquence, elle rejette la demande en paiement dirigée contre la société syndic, faute pour cette dernière d'avoir la qualité de débiteur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدمت شركة ك2 س. بمقال طعن بإعادة النظر مؤدى عنه بتاريخ 28/04/2023 في القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 287 بتاريخ 10/01/2023 في الملف عدد 4091/8202/2022 و القاضي بما يلي :في الشكل : قبول الإستئناف الأصلي وعدم قبول الإستئناف الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه وفي الموضوع: برد الأصلي وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الشكل : حيث إن أن المقال الحالي مؤدى عنه الصائر القضائي و مرفق بوصل الغرامة المنصوص عليه في الفصل 403 ق م م و مستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء واجلا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار الاستئنافي المطعون فيه بإعادة النظر أن شركة ج.5 س. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 11/10/2021 تعرض فيه أنها وفي إطار الخدمات التي تقدمها لزيائتها في مختلف ربوع المملكة قدمت للمدعى عليها في إطار حراسة مجموعة من المجمعات السكنية تحت الأسماء التالية "ر.ط. RIYAD TA TANGER - ص.د. SABLE DOR - "ARAHA" □ وأنها شرعت في تقديم خدماتها للمدعي عليها منذ أواخر 2014، وكانت هذه الأخيرة تودي لها مستحققاتها بشكل منتظم، سواء في المشاريع المذكور أسماءها أعلاها أو مشاريع أخرى، إلا أن المدعى عليها تماطلت في أداء مستحققاتها لمجموعة من الفواتير وهي كالتالي: الفاتورة رقم 04°/2016/01 بتاريخ 31/01/2016 بمبلغ 15.200.00 درهم والفاتورة رقم 12°/2016/02 بتاريخ 29/02/2016 بمبلغ 15.200.00 درهم والفاتورة رقم 23°/2016/03 بتاريخ 31/03/2016 بمبلغ 8800.00 درهم والفاتورة رقم 30/04/2016 بتاريخ 35°/2016/04 بمبلغ 8800.00 درهم والفاتورة رقم 46°/2016/05 بتاريخ 31/05/2016 بمبلغ 8800.00 درهم والفاتورة رقم 57°/2016/06 بتاريخ 30/06/2016 بمبلغ 8800.00 درهم والفاتورة رقم 71°/2016/07 بتاريخ 31/07/2016 بمبلغ 8800.00 درهم ومجموعها بالنسبة للمجمع السكني ا. : 744000.00 درهم تتمثل فيما يلي : الفاتورة رقم 7°/2016/10 بتاريخ 31/10/2016 بمبلغ 18000.00 درهم المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 3°/2016/11 بتاريخ 30/11/2016 بمبلغ 18000.00 درهم المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 3°/2016/12 بتاريخ 31/12/2016 بمبلغ 21600.00 درهم المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 15°/2017/01 بتاريخ 31/01/2017 بمبلغ 21493.33 درهما المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 06°/2017/02 بتاريخ 20/02/2017 بمبلغ 21600.00 درهم المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 2017/19 بتاريخ 31/03/2017 بمبلغ 21600.00 درهم المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 2017/29 بتاريخ 30/04/2017 بمبلغ 21600.00 درهم المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 2017/31 بتاريخ 31/05/2017 بمبلغ 21600.00 درهم المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 2017/39 بتاريخ 30/06/2017 بمبلغ 21600.00 درهم المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 2017/37 بتاريخ 31/07/2017 بمبلغ 21600.00 درهم المجمع السكني ص.د. والفاتورة رقم 2017/40 بتاريخ 30/08/2017 بمبلغ 19200.00 درهم المجمع السكني ص.د. ومجموعها بالنسبة للمجمع السكني ص.د. : 227893.00 درهما : الفاتورة رقم 5°/2016/01 بتاريخ 31/01/2016 بمبلغ 42.692.23 درهم والفاتورة رقم 13°/2016/02 بتاريخ 29/02/2016 بمبلغ 43.200.00 درهم والفاتورة رقم 24°/2016/03 بتاريخ 31/03/2016 بمبلغ 43.030.76 درهم والفاتورة رقم 36°/2016/04 بتاريخ 30/04/2016 بمبلغ 41.000.00 درهم والفاتورة رقم 47°/2016/05 بتاريخ 31/05/2016 بمبلغ 41.000.00 درهم والفاتورة رقم 58°/2016/06 بتاريخ 30/06/2016 بمبلغ 35.922.70 درهم والفاتورة رقم 64°/2016/07 بتاريخ 30/07/2016 بمبلغ 30.000.00 درهم والفاتورة رقم 77°/2016/08 بتاريخ 31/08/2016 بمبلغ 30.000.00 درهم والفاتورة رقم 89°/2016/09 بتاريخ 30/09/2016 بمبلغ 30.000.00 درهم والفاتورة رقم 05°/2016/10 بتاريخ 31/10/2016 بمبلغ 25.000.00 درهم والفاتورة رقم 02°/2016/11 بتاريخ 30/11/2016 بمبلغ 25.000.00 درهم والفاتورة رقم 02°/2016/12 بتاريخ 31/12/2016 بمبلغ 30.000.00 درهم والفاتورة رقم 14°/2016/01 بتاريخ 31/01/2017 بمبلغ 30.000.00 درهم والفاتورة رقم 02°/2017/02 بتاريخ 28/02/2017 بمبلغ 21545.32 درهما ومجموعها بالنسبة للمجمع السكني ر.ط. مبلغ 468390.31 درهما وإن قيمتهم جميعا حددت في مبلغ

770683.31 درهما وتجدر الإشارة إلى أن الأختام المؤشر بها على الفواتير من طرف المدعى عليها أحيانا يكون الختم باسم ك2 س. وأحيانا تكون "مختومة باسم المجمع السكني التي تقدم به المنوب عنها خدماتها، أي "ر.ط. أو ا. أو ص.د." وذلك راجع بالأساس إلى أن المدعى عليها تتعامل في البداية باسم الشركة الأم وخاتم ك2 س. وبعد ذلك تؤسس فرعا أو مكتبا أو ما يسمى قانونا ب " اتحاد الملاك المشتركين" لكل مجمع سكني وتحدد له اسم معين وتفتح له حساب بنكي خاص بنفس الاسم وخاتم باسمه تطبيقا للقانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية بحيث يفرض القانون 18.00 على الشركات التي تدير المجمعات السكنية بصفتها وكيفا لاتحاد الملاك المشتركين ضبط الحسابات والالتزام بمقتضيات هذا القانون، وذلك ما سارت عليه الأمور أيضا بين الطرفين وهو ما توضحه نسخ بعض الشيكات المعاملات سابقة بين الطرفين سواء في هذه المجمعات السكنية أو في مجمعات أخرى سبق وأن أدت فيها المدعى عليها مستحقات المدعية بحيث أن الشيكات رغم اختلاف الأسماء الواردة فيها والتي تطابق أسماء المجمعات السكنية إلا أنها موقعة جميعها بنفس التوقيع والذي يعود للممثل القانوني للمدعى عليها ك2 س.، كما تؤكد هذا أيضا كشوفات الحسابات البنكية حيث أنها بمسميات مختلفة وذلك حسب كل اتحاد "مجمع سكني" وأن هذه المجمعات السكنية "ر.ط. - "ا." "ص.د." يتم تسييرها جميعا من طرف شركة ك2 س. والمدعية تعاقدت مع هذه الأخيرة لتقدم لها خدمات الحراسة والنظافة بالمجمعات المشار إلى أسمائها أعلاه وأن ك2 س. k2 S. " كمسير للمجمعات السكنية المشار إلى أسمائها أعلاه وفي إطار تقديم خدمات التسيير تلك تعاقدت مع المدعية قصد أن تقدم لها خدماتها المتمثلة في الحراسة والنظافة لهذه المجمعات ومجمعات أخرى، منذ 2014 غير أن المدعى عليها توقفت عن دفع مستحقات المنوب عنها "ج.5 س. GROUP 5 SECURITE" المتعلقة بخدماتها المنجزة منذ سنة 2016 كما هو مبين من خلال الفواتير المرفقة وأن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون إلى منشئها وتلزمه وأنه بين الطرفين التزاما تعاقديا ترتبت عنه مبالغ مالية في ذمة المدعى عليها الحساب مولكتي بدون أداء حسب الثابت من الفواتير المقبولة والمؤشر عليها من الطرفين وأنه تطبيقا للفصل 417 من ق ل ع أن الدليل الكتابي ينتج من ورقة رسمية أو عرفية ويمكن أن ينتج أيضا من المراسلات والفواتير المقبولة، وأن الفواتير المقبولة المدلى بها التي تم تبادلها بين المدعية وبين المدعى عليها حجة كتابية صحيحة لاستجماعها جميع الشروط القانونية المنصوص عليها في الفصل 417 من ق ل ع لتتمس المدعية بالحكم على المدعى عليها بأداء قيمة الفواتير المشار إليها أعلاه والمحددة قيمتها جميعا في مبلغ 770683.31 درهما وباعتبار أن المعاملة تجارية، فإن المدعية تلتزم من المحكمة بالحكم لها بالفوائد القانونية خصوصا أنها سلكت كل الطرق الودية ومنحت للمدعى عليها المدة الكافية للأداء قبل أن تلجأ لمحكمتكم الموقرة إلا أن المدعى عليها استمرت في التماطل مما تسبب للمنوب عنها في خسائر مادية فادحة وأن المدعى عليها تعتبر في حالة مظل بتأخرها عن تنفيذ التزاماتها لأسباب غير مقبولة طبقا للفصل 254 من ق ل ع وأن المدعية تضررت في هذا الإطار بشكل مباشر من التأخير في الوفاء بقيمة الفواتير ؛ وانتهت في مقالها بان التمس من المحكمة بقبول مقالها شكلا وموضوعا بالحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية قيمة الفواتير المحددة في 770683.31 درهما مع الفوائد القانونية والحكم على المدعى عليها بأداء تعويض عن التماطل قدره 10.000.00 درهم مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر ؛ أرفق المقال بصورة من الفواتير الأصلية المؤشر عليها من الطرفين وصورة من كشوفات الحساب البنكية وصورة من الشيكات لبعض المعاملات السابقة وصورة من الإنذار بالأداء ؛ وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 05/07/2021 جاء فيها أن الصفة يجب أن تتوفر في المدعي والمدعى عليه إلا أن المدعية وجهت الدعوى في مواجهة شركة ك2 س. التي هي مجرد وكيلة كلفت بمهمة من طرف وكيل اتحاد الملاك المشتركين بناء على محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 01/10/2015 وعلى عقد التسيير تتلقى مقابل ذلك أتعاب عن الخدمات المقدمة للغير من طرفها وأن جميع الفواتير تحرر باسم اتحاد الملاك المشتركين بالإقامات ر.ط. الشطر ب - ج ثم اتحاد الملاك المشتركين س.د. وكذا اتحاد الملاك المشتركين ا. وليس باسم ك2 س. ويتم استخلاصها من الحساب البنكي الخاص لكل اتحاد على حدة وطيه صورة الأمر بتحويل مبالغ مالية وكذا صورة شيكات تثبت حصول المدعى عليها شهريا لمستحقاتها الشهرية من الحساب البنكي الخاص لاتحاد ملاك الإقامات المشار إليها أعلاه وأن المدعى عليها تستغرب لكون المدعية قدمت الدعوى في مواجهتها وهي تعلم انها مجرد مسيرة تتقاضى أتعابا مقابل الخدمات التي تؤديها وقد سبق لها أن تقدمت بعدة دعاوي في مواجهة اتحاد الملاك المشتركين بالإقامات ر.ط. لاستخلاص أتعابها وأن المدعى عليها ما هي إلا مسيرة للإتحاد وتتلقى أتعابها كباقي مقدم الخدمات الفائدة اتحاد الملاك المشتركين الإقامة ر.ط. و ص.د. و ا. وأن الدعوى الحالية قدمت في مواجهة من لا صفة له ، ملتزمة بإخراج المدعى عليها من الدعوى ؛ وأرفقت بمحضر الجمع العام و صور تحويلات بنكية وصور شيكات صادرة عن اتحاد ملاك ص.د. وصورة محضر

الجمع العام وصور شيكات صادرة عن اتحاد الملاك عمارة ا. بطنجة ومحضر الجمع العام وصور شيكات صادرة عن اتحاد ملاك ر.ط. وصوره عقد مبرم بين اتحاد الملاك المشتركين ر.ط. وشركة ج.5 س.؛ وبناء على مذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 20/09/2021 جاء فيها بخصوص كون المدعي عليها لا صفة لها في الدعوى فإن هذا الدفع تكذبه مجموعة من الحقائق الدامغة، وذلك كون الفصل 417 من "ق.ل.ع" يعتبر أن الدليل الكتابي ينتج من ورقة رسمية أو عرفية ويمكن أن ينتج أيضا من المراسلات والفواتير المقبولة وهو الأمر الذي استقر عليه الاجتهاد القضائي في الكثير من القرارات وأن الفواتير المقبولة المدلى بها التي تم تبادلها بين المدعية وبين المدعى عليها حجة كتابية صحيحة لاستجماعها جميع الشروط القانونية المنصوص عليها في الفصل 417 من ق ل ع" وأن هناك مجموعة من الفواتير تم الختم عليها بخاتم ك2 س. "أنظر الفواتير المرفقة بالمقال الافتتاحي" وأن المدعى عليها بتسليمها لمهام وكيل الإتحاد في إطار ما تنص عليه المادة 19 من القانون 18.00 تحل محل وكيل الإتحاد مما يخول لها استعمال خاتم الاتحادات في بعض الفواتير وبخصوص العقد المدلى به تزعم المدعى عليها أن هناك عقد يربط بين اتحاد ملاك طنجة B-C رياض والمنوب عنها وكما سبقت الإشارة لذلك فإن المدعى عليها بتسليمها لمهام وكيل الإتحاد في إطار مقتضيات القانون 18.00 تحل محل الاتحادات في جميع التصرفات القانونية وأن تبرم عقود الخدمات لصالح هاته الاتحادات كما يمكن لها أن تستعمل خاتم الإتحاد وهو ما حصل في نازلة الحال وما يؤكد بالملمس صحة هذا هو أن التوقيع الموجود في العقد يعود للسيد خالد (ع.) وهو الممثل القانوني ل ك س. وليس لرئيس الإتحاد أو غيره بل الأكثر من هذا هو أن تاريخ العقد الذي تزعم المدعى عليها أنه مبرم بين اتحاد ملاك الإقامة B-C من المجمع السكني ر.ط. يعو دل 03/02/2015، بينما هناك فواتير تعود لنفس الإتحاد B-C تتضمن حقائق عدة تؤكد قطعاً زيف إدعاءات المدعى عليها وتثبت صفتها في الدعوى وتتجلى هاته الحقائق في 1- الخاتم الموجود بهاته الفواتير السنة يعود ل ك2 س. 2- تاريخ هاته الفواتير لاحق لتاريخ العقد فهي تعود لسنة 2016 والخاتم الموجود بها يعود ل ك2 س.. 3- التوقيع الموجود بها " الفواتير" يعود للممثل القانوني للشركة وليس غيرها وأن ما تجدر الإشارة إليه هو أن التصرفات القانونية تبرم باسم وكيل الإتحاد وليس إتحاد الملاك المشتركين وأن كل مجمع من المجمعات المذكورة يوجد به عدة اتحادات مثلا ر.ط. به إتحاد ملاك A وإتحاد ملاك B وإتحاد ملاك C بينما تبقى ك2 س. هي وكيل كل هاته الاتحادات، لكونها تتسلم ذلك مباشرة من الشركة العقارية التي تعمل على تشييد هاته المجمعات، وتستمر في تسييرها وأن المدعى عليها تحصل على مستحقات النهار أولا من الشركة العقار وهي من يتعاقد مع الشركات التي تقدم خدماتها بهاته المجمعات و تؤدي لها بمستحقاتها وأن المدعية بصفتها تقدم خدمات الحراسة والنظافة فإنها تبدأ العمل بهاته المجمعات قبل أن تكون جاهزة للسكن مما يستحيل معه أن تكون المدعية قد تعاقدت مع إتحاد الملاك مباشرة وأن المدعية تقدم خدماتها بهاته المجمعات بناء على طلب من المدعى عليها وليس الساكنة أو إتحاد الملاك كما أن المدعية تلقي مستحقاتها من عند ك2 س. ، ولم يسبق لها أن تعاملت البتة مع أي اتحاد للملاك المشتركين نهائيا ،وبخصوص أن ك2 س. مجرد مسير وليست مسؤولة فإن ك2 س. تبقى حقا هي المسير للمجمعات السكنية غير أنها هي المسؤولة عن جميع التعاقدات التي تبرم مع الأغيار ممن يقدمون خدماتهم بهاته المجمعات السكنية وأن المدعى عليها تسلمت مهام وكيل الإتحاد في إطار المادة 19 من القانون 18.00 وأن ك2 س. هي من كانت تسهر على تسيير هاته المجمعات وتتسلم مهام التسيير مباشرة من عند الشركة العقارية المكلفة بالبناء وسندلي للمحكمة بالاتفاقات التي تبرمها في هذا الإطار وتم إبرام اتفاق "المرفق 1" بين كل من السيد خالد (ع.) ممثلا عن ك2 س. والسيد رشيد (ح.) عن الشركة العقارية "شركة د.ب. DOUIA PROMONTION" بخصوص المجمع السكني ا. ونفس الأمر بخصوص ر.ط. ندلي للمحكمة بالاتفاق المبرم المرفق 2" بين ك2 س. الموقع من طرف السيد خالد (ع.) وبين السيد إدريس (س.) ممثلا عن الشركة العقارية "شركة ط.ر. TANGER RESORT" كما ندلي للمحكمة بنفس الاتفاق يهم المجمع السكني ص.د. والموقع أيضا بين السيد خالد (ع.) ممثلا عن ك2 س. والسيد رشيد (ح.) ممثلا عن شركة م.د. "MABANI DETROIT" وتجدر الإشارة إلى أن هذا الاتفاق مرفق بملحق موقع بين الطرفين "خالد (ع.) ورشيد (ح.)" يبين الميزانية المخصصة للحراسة والنظافة وغيرها، مما يؤكد بالملمس أن المسؤول المباشر عن أداء مستحقات جميع الشركات التي تقدم خدماتها بهاته المجمعات هي ك2 س. وأن هذه الأخيرة هي التي تستخلص البالغ من عند الساكنة مباشرة وتتصرف فيها شريطة أن تقدم تقريرا سنويا عن تلك البالغ وعن مداخيل ومصاريف كل مجمع، وليست أية جهة أخرى وتعمل المدعى عليها على التعاقد مع الشركة صاحبة المشروع من اجل السهر على تسيير المجمع، بحكم أن ك2 س. متخصصة في تقديم خدمات السندكة وتتسلم جميع المبالغ التي يؤديها الساكنة قصد أن توفر لمنازلهم الحراسة والنظافة وغيرها من الخدمات التي تهم المجمعات السكنية وفي هذا إجابة واضحة ترفع أي لبس حول من تعاقد مع ج.5 س. لتقديم خدمات الحراسة والنظافة بهاته المجمعات السكنية ومن كان يؤدي لها

مستحققاتها سابقا ومن يعتبر مسؤولا عن المستحقات الغير المستخلصة لفائدة المدعية وأن ك2 س. هي من تعاقدت مع المدعية وهي من تتبع أعمالها وتراقبها، وأن العارضة لم يسبق لها بتاتا أن تعاملت مع إتحاد الملاك المشتركين، بل الأكثر من هذا هو أن الاتحادات المذكورة وجودها شكلي فقط لأن القانون هو من يفرض هذا وذلك ما تنص عليه المادة 13 و29 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات مما يتضح معه أن وجود إتحاد الملاك المشتركين هو وجود بقوة القانون وليس من أجل التصرف والتسيير وأنه ليس هناك ما يمنع من تفويت مثل هاته الخدمات الشركة متخصصة في هذا الآن وهذا ما تنص عليه المادة 19 من القانون 18.00 مما يتبين معه أن القول بأن ك2 س. مجرد مسير تتقاضى مستحققاتها كباقي الشركات قول مردود وغير مرتكز على أي أساس، وذلك كون المدعى عليها هي من تعمل على جمع المساهمات من الساكنة وهي من تتصرف في الحسابات البنكية وهي من تؤدي واجبات الماء والكهرباء والحراسة والنظافة وغيرها من أعمال الصيانة، وتقدم تقريرها المالي السنوي لإتحاد الملاك المشتركين في الجمع العام السنوي. بحيث أن من يعمل على فتح الحسابات البنكية باسم الاتحادات هي ك2 س. وهي من تتحكم في هاته الأرصدة البنكية، وهي التي تتعاقد مع جميع الشركات التي تقدم خدماتها للمجمعات السكنية المذكورة وهي من تؤدي مستحقات هاته الشركات، كما تبقى هي المسؤولة في حالة عدم الأداء لكونها المسؤولة عن كافة الحسابات والعمليات المتعلقة بالمداخيل والمصاريف المتعلقة بهاته المجمعات وأن الغاية من فتح حساب بنكي باسم كل إتحاد هي ضبط الحسابات ووضع ميزانية خاصة بكل مجمع لتسهيل وضع وصياغة الحسابات السنوية وتقديمها في التقرير السنوي وخير دليل على ذلك هي التوقيعات الموجودة في نسخ الشيكات المدلى بها إذ أنها كلها موقعة من شخص واحد وهو الممثل القانوني ل ك2 س.، السيد خالد (ع.) حيث أنه لا يوجد أي شيك موقع من غيره البتة، كما تجدر الإشارة إلى أن جميع هاته الأرصدة مفتوحة بالدار البيضاء، حيث يوجد المقر الرئيسي ل ك2 س.، وبمفهوم المخالفة لو أن الأرصدة البنكية تعود لاتحادات الملاك وتتحكم فيها هاته الأخيرة لكانت بطنجة أو حيث توجد هاته المجمعات وفي تساؤل آخر من كان يسهر على تحصيل مساهمات الساكنة السنوية المتعلقة بتسيير المجمعات المذكورة ويتصرف فيها وأن المدعى عليها هي التي تتلقى مساهمات الأعضاء طيلة السنة، بحيث تعمل على فتح مكتب في كل مجمع سكني يعمل به شخص تابع لها "ك2 س." يتسلم مساهمات الساكنة ويسلم لكل مساهم وصل مقابل ذلك، بحيث أن إتحاد ملاك المشتركين لا يتدخل نهائيا في هاته العملية وليست له أي مسؤولية في هذا الإطار وأن الاتحادات فوتت جميع الخدمات والمسؤوليات ل "ك2 س." منها تحصيل المساهمات وكذا أداء مستحقات جميع الشركات التي تقدم خدماتها بهاته المجمعات شريطة أن تقدم المدعى عليها تقريرها المالي السنوي في الجمع العام السنوي وهو ما تنص عليه المادتين 25 و 26 من القانون 18.00 مما يتضح معه بالملحوس أن ك2 س. تبقى هي المسؤول المباشر اتجاه المدعية كما أنها دوما كانت تابعة ل ك2 س. وهذه الأخيرة هي من تعاقدت معها وهي من كانت تؤدي لها مستحققاتها طيلة المدة التي قدمت فيها خدماتها في هاته المجمعات منذ إلى أن توقفت عن الأداء سنة 2016 كما تبين ذلك الفواتير المقبولة من طرف المدعى عليها ونسخ الشيكات المدلى بها سابقا كما أن كل الشيكات تسلّم للممثل القانوني للمنوب عنها بمكتب المدعى عليها بالدار البيضاء وموقعة من طرف الممثل القانوني 2 سانديكاليا وأنه لم يسبق له قط أن تسلّم شيكا من طرف ممثل عن أي إتحاد بطنجة مثلا أو أي مكان آخر ،وبخصوص إجراء بحث فإن الفصل 55 من قانون المسطرة المدنية خول للمحكمة إما تلقائيا أو بناء على طلب طرفي النزاع أن تجري بحثا في النازلة حيث يكون التثبت منها مفيدا في تحقيق الدعوى وأنه من المناسب الأمر بإجراء بحث بين الطرفين مع استدعاء الممثلين القانونيين لإتحاد الملاك المشتركين لكل من ر.ط. و.ص.د. و.ا. للتثبت من هل العلاقة التعاقدية كانت بين المدعية والمدعى عليها أم بين المدعية واتحادات الملاك المشتركين ؛ ملتزمة أساسا الحكم وفق طلبات المدعية واحتياطيا الأمر بإجراء بحث بين الطرفين بحضور ممثلي عن إتحاد الملاك المشتركين ر.ط. و.ص.د. ا. للتثبت من العلاقة التي تربط المدعية بالمدعى عليها وكذا اتحادات الملاك المشتركين والتأكد من صفة المدعى عليها في الدعوى مع استعداد المدعية للسهر على تبليغهم وحفظ حق المدعية في تقديم مستنتاجاتها بعد البحث ؛ وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 04/10/2021 جاء فيها أنها عبارة عن شركة مسيرة فقط وماسكة لحسابات الاتحاد وتتقاضى أتعاب مقابل ذلك وأن مهامها فتح الحسابات البنكية للاتحاد ووضع ميزانية منظمة لتسييره بالإضافة إلى الحصول على عقود الخدمة من طرف شركات مختصة والكل بإسم وعن مسؤولية اتحاد الملاك هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن عكس ما تزعمه المدعية فإن هذه الأخيرة بمجرد مسيرة تتقاضى أتعابها مقابل الخدمات التي تقدمها لفائدة اتحاد الملاك المشتركين الإقامة ر.ط. و.ص.د. و.ا. كما ان الشركة المدعية كانت تتقاضى أتعابها بواسطة فواتير تحرر باسم الاتحاد الملاك المشتركين الإقامة السالفة الذكر و ليس ب ك س. وكل فاتورة تحمل اسم اتحاد الملاك الخاص بهما تبقى معه المدعى عليها ما هي إلا مسيرة الاتحاد

وبتالي لا صفة لها للدعوى التي يتعين إخراجها منها وبالرجوع إلى مذكرة المدعية بحدها لا زالت لم تستوعب كون المدعى عليها مجرد مسيرة و تتقاضى مستحقاتها كباقي الشركات و ليست مسؤولة عن عدم الأداء و المسؤول عن ذلك هو اتحاد الملاك و هذا يتضح من خلال انه لكل اتحاد الملاك فواتير تحمل اسمه وكذا حسابه البنكي وهذا تثبته الوثائق المدلى بها من طرف المدعى عليها بجلسة 05/07/2021 الشيء الذي يتضح بالرجوع اليها أن المدعى عليها لا صفة لهما في الدعوى و يتعين إخراجها منها ؛ ملتزمة أساسا عدم قبول الدعوى شكلا وموضوعا احتياطيا رفض الطلب . وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/10/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف . أسباب الاستئناف: حيث تعيب الطاعنة على الحكم فساد التعليل الموازي لإنعدامه لعدم مناقشة الدفع المثاره من قبلها ومنها أنها مجرد وكيلة كلفت بمهمة من طرف وكيل اتحاد الملاك المشتركين بناء على محضر الجمع العام وتتلقى أتعابا مقابل ذلك عن الخدمات التي تقدمها، وان جميع الفواتير تحرر باسم اتحاد الملاك المشتركين وان المستأنف عليها بالرغم من علمها بأنها مجرد مسيرة تقدمت بالدعوى في مواجهتها والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم بإخراجها من الدعوى ، وأرفق المقال بنسخة حكم وبتاريخ 13/10/2022 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها أن الفواتير تحمل خاتم المستأنفة وان ما أثارته هذه الأخيرة من دفع تبقى من دون أساس وان تعليل المحكمة مصدرة الحكم المستأنف جاء سليما والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإجراء بحث للتثبت من كون الطاعنة تعاقدت مع المستأنف عليها . وبتاريخ 08/12/2022 تقدم دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها الدفع الواردة بالمقال الإستئنافي وأرفقها بنسخة من محضر الجمع العام وأوامر وقرارات . بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر القرار الاستئنافي المشار إليه أعلاه ، و هو موضوع الطعن بإعادة النظر من طرف الطالبة أن الطعن بإعادة النظر الحالي مؤسس على السبب التالي التناقض بين أجزاء نفس الحكم وبالفعل ، فإن القرار المطعون فيه شابه تناقض صارخ وواضح بين ما جاء في حيثيات تعليله وما انتهى اليه في منطوقه ذلك أن القرار المطعون فيه ذهب في حيثيات تعليله الى قوله بصحة ما عابته العارضة على الحكم المستأنف القاضي بالأداء من مجانية للصواب في عدم التفاته الى انتفاء صفة العارضة كمطلوبة في الدعوى لكونها مجرد وكيل مكلفة بمقتضى محاضر جموع عامة بمهام تسيير شؤون اتحاد الملاك المشتركين ، وأنها بصفتها تلك كوكيل فقط تعاقدت مع المطعون ضدها من أجل تقديم خدمات لفائدة اتحاد الملاك (الموكل) وليس لفائدتها هي وأن القرار المطعون فيه بعد التفصيل والاستفاضة في تعليله ختم حيثياته بقوله " و الحكم المستأنف في الوقت الذي اعتبر فيه تأشيرة المستأنفة (أي العارضة) على الفواتير كاف لإثبات مديونيتها دون الالتفات الى صفتها وما تمسكت به من أنها مجرد وكيل اتحاد الملاكين قد جانب الصواب ، مما يتعين معه إلغاؤه فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها (أي المطعون ضدها حاليا) الصائر " لكن وعلى الرغم من أن القرار المطعون فيه ذهب في حيثيات تعليله الى ان الحكم المستأنف القاضي ضد العارضة بالأداء بقوله " يتعين معه إلغاؤه فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب . " إلا أن منطوقه قضى بتأييد الحكم المستأنف وذلك في تناقض تام مع حيثيات تعليله وأن هذا التناقض بين حيثيات القرار المطعون فيه ومنطوقه يعتبر وفقا للفقرة رقم 5 من الفصل 402 من قانون المسطرة المدنية سببا موجبا لإعادة النظر لاسيما وأن منطوق القرار المطعون فيه مخالف تماما لموقف المحكمة مصدرته ولما ثبت لها واقتنعت به حسب الواضح من حيثيات تعليله التي تضمنت نقاشا مستفيضا ومفصلا بهذا الخصوص ، ملتزمة قبول الطعن بإعادة النظر شكلا وموضوعا إلغاء القرار الاستئنافي المطعون فيه رقم 287 الصادر بتاريخ 2023/01/10 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2022/8202/4091 والقول من جديد بإلغاء الحكم المستأنف رقم 9137 الصادر بتاريخ 2021/10/11 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2021/8235/4483 فيما قضى به من أداء ضد العارضة والقول تصديدا برفض الطلب الموجه ضدها ، مع ترتيب الآثار القانونية لذلك . أرفق المقال ب: نسخة القرار المطعون فيه مع غلاف التبليغ . و بناء على إدراج الملف بجلسة 23/10/2023 تخلف عنها الطرف المطلوب رغم استدعائه بعدة جلسات مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 13/11/2023 . محكمة الاستئناف حيث تمسكت الطاعنة بأن القرار المطعون فيه قد شابه تناقض صارخ بين ما جاء في حيثيات تعليله وما انتهى إليه في منطوقه . وحيث إنه وفقا لمقتضيات المادة 402 ق م م فإن من أسباب إعادة النظر هو وجود تناقض بين أجزاء نفس الحكم وبخصوص القرار المطعون فيه وبالإطلاع عليه يتبين أنه خلص في تعليله الى القول بصحة ما عابته الطاعنة على الحكم المستأنف بخصوص ما قضى به في مواجهتها من أداء وعدم الالتفات الى انتفاء صفتها كمطلوبة في الدعوى لكونها مجرد وكيل مكلفة بمهام اتحاد الملاك المشتركين وقضت تبعا لذلك بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهتها من أداء و الحكم من جديد برفض الطلب ، إلا أن المحكمة في منطوق قرارها قضت بتأييد الحكم المستأنف مما يعتبر تناقضا واضحا بين حيثيات القرار ومنطوقه مما يعتبر مبرر

للاستجابة لطلب إعادة النظر لمشروعيتها . وحيث يتعين تحميل المطلوبة الصائر مع ارجاع مبلغ الوديعة لفائدتها .

لهذه الأسباب حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت علنيا انتهائيا، وغيابا : في الشكل: قبول طلب إعادة النظر . في الموضوع : باعتباره و التراجع عن القرار الاستئنافي عدد 287 الصادر بتاريخ 10/1/2023 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء في الملف التجاري عدد 4091/8202/2022 والحكم من جديد بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المطلوبة الصائر مع إرجاع الوديعة لفائدة الطاعنة .