

**L'appel en cause du mandant est
irrecevable lorsque le
mandataire a contracté en son
nom propre sans révéler sa
qualité (Cass. com. 2015)**

Identification			
Ref 52993	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 33/2
Date de décision 20150115	N° de dossier 2014/2/3/221	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Mandat, Civil	Mots clés Vente immobilière, Restitution d'acompte, Responsabilité du mandataire, Rejet, Qualité de mandataire, Mandataire, Mandat, Mandant, Irrecevabilité, Intervention forcée, Inopposabilité du mandat, Faux incident, Contrat en nom propre, Appel en cause		
Base légale	Source		

Résumé en français

Ayant souverainement constaté, par l'examen du reçu de l'acompte, que la société venderesse avait contracté avec l'acquéreur en son nom personnel, sans faire état de sa qualité de mandataire de la société propriétaire du projet immobilier, une cour d'appel en déduit exactement que le mandataire est seul tenu envers le tiers cocontractant de la restitution de l'acompte versé. C'est donc à bon droit qu'elle déclare irrecevable la demande d'appel en cause du mandant, la relation interne entre ce dernier et son mandataire étant inopposable à l'acquéreur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب محمد (ك.) قدم بتاريخ 2011/2/23 مقالا ضمنه أن الطالبة (ج).

س. عرضت على العموم للبيع محلات بالمشروع الذي كانت تنوي اقامته بـ (...)، وأنه عبر عن رغبته في حجز شقة ودفع مبلغ 72450 درهم كتسبيق مقابل وصل لكن المدعى عليها لم تنجز الأشغال لأجله التمس الحكم على المدعى عليها بإرجاع المبلغ المذكور مع الفوائد القانونية من تاريخ الفسخ 2010/6/6 ومبلغ 20.000 درهم مع النفاذ والصائر. ثم تقدم بطلب ادخال (ه. ا.) في الدعوى ، وبعد الجواب انتهت القضية بصدر حكم قضى على الطالبة بأداء مبلغ 72.450 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب والصائر وعدم قبول طلب الإدخال استأنفته الطالبة أصليا والمطلوب فرعيا ، وتقدمت الطاعنة بطلب عارض والطعن بالزور الفرعي في شهادة المحافظة العقارية ورخصة بناء وعقد وكالة وأوامر بالتحويل والخبرة القضائية أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الويلتين الأولى والثانية مجتمعتين بخرق القانون (الفصول 103 و 104 و 43 و 89 من ق م م و 914 -920-925 و 879-883 - 908 - 914 من ق ل ع) والخطأ في التأويل بدعوى أن الحكم الابتدائي قرر عدم استدعاء الشركة المدخلة وبت في الأمر وكذلك القرار الاستئنافي المطعون فيه إذ صرح < > ان خلص (هكذا) ما بين الزامية التسبيق يكون خارقا للقانون. ذلك أنه كان يلزم استدعاء المدخلة في الدعوى ابتدائيا والبت بصحة الادخال من عدمه. وأن القرار الاستئنافي لما قرر استدعاء المدخلة في الدعوى كان عليه عدم مسaire الحكم الابتدائي فيما ذهب عليه باعتباره درجة ثانية للتقاضي . خصوصا وانه عاين وتأكد أن (ه. ا.) نفسها تمسكت بهذا الدفع والطلب ورغم ذلك تجاوز وغير وجه الطلب والدفع المثارة حول ضرورة الزامية استدعاء المدخلة في الدعوى لصحة موضوع طلب الادخال وأساسه من عدم ذلك . وأنها التمسست استدعاء المدخلة باعتبارها موكلتها ومالكة للمشروع السكني موضوع الشقة المباعة وأدلت بمجموعة من الوثائق والمحاضر القضائية وبحكم وبتقرير خبرة ثبت أنها في اطار تنفيذ عقد الوكالة حولت جميع المبالغ الناتجة عن عمليات البيع للحساب البنكي للمطوية. وأن المطلوب محمد (ك.) طعن فرعيا في الحكم الابتدائي طالبا الغاء جزئيا فيما قضى به من عدم قبول الادخال والحكم بالتضامن على الطالبة و(ه. ا.) بالأداء والقرار الاستئنافي قضى خلاف ذلك بعله أن الفصل 920 من ق ل ع ينص على أنه اذا أبرم الوكيل العقد باسمه الشخصي فإنه يظل ملتزما مباشر تجاه من تعاقد معه فيكون القرار رغم معاينة ان طلب الادخال كان موجها ضد (ه. ا.) قضى برفض طلب الادخال إذ أن الفصل المذكور من الفصول المنظمة لعلاقة الموكل والوكيل بالغير وبالتالي نتائج هاته الوكالة وآثارها في مواجهة الغير. وأنه تم ادخال (ه. ا.) كضامنة وموكلة وفق أحكام الفصل 926 من ق ل ع وعلاقة الطالبة بهذه الأخيرة اعتمدت عقد الوكالة المبرم بين الطرفين تخضع لأحكام الفصول 230 و 231 و 879 من ق ل ع وان الطالبة أدلت بالوكالة وبالوثائق والحجج المثبتة لتحويلها جميع الأموال المستخلصة من المشتريين لحساب الموكلة (ه. ا.) التي تم ادخالها لتتحمل مسؤوليتها العقدية بصريح الفصول المذكورة وينص الفصلين 913 و 914 من ق ل ع بشأن التزامات الموكل وجنوح القرار لرد الاستئنافي الأصلي والفرعي خرق للنصوص المذكورة. وأن القرار المطعون فيه خلط بين المقتضيات الخاصة بين الوكيل والموكل والغير وصرح بأنه لا ضرورة لادخال (ه. ا.) لعدم وجود ما يفيد تسلمها المبلغ التسبيق < > مضيفة أنها سلكت مسطرة الزور الفرعي أمام تنافي (ه. ا.) سوء نيته وتهربها من تحمل التزاماتها العقدية ونتائجها القانونية بل أكثر من ذلك ذهبت الى حد انكار وضعها بالنسبة للمشروع السكني باعتبارها مالكة له وعمليات الاشهار واللوائح الموضوعة على أبواب محلات البيع المعلنة لها كمالكة اضافة الى الوثائق المسلمة للزبناء وان القرار المطعون فيه رفض طلب الطعن بالزور بعله انه لم ينصب على الوصل الذي تسلمت الطالبة بمقتضاه التسبيق . وأن (ه. ا.) انه يكفي لانعدام علاقتها بالنزاع أن المطلوب محمد (ك.) ينفي أي علاقة بها وأن هذا التصريح يعتبر إقرارا قضائيا. وكون التضامن لا يفترض رغم معاينته أوامر بالتحويل من حساب الطالبة لحساب (ه. ا.) والخبرة القضائية المتضمنة المبالغ المحولة واسماء المشتريين (ه. ا.) فإن مقتضيات الفصل 920 من ق ل ع تنص على انها هي الملزمة مباشرة تجاه مع من تعاقدت معهم « مع أن ادخال (ه. ا.) اعتمد الوكالة المبرمة بين الطرفين وباعتبارها مالكة للمشروع السكني وبالتالي حضورها فيه وتحملها للالتزامات الناتجة عن فسخ عقود البيع والأسباب الداعية لذلك وهو حق من حقوق الوكيل وبصريح الفصول 906 و 907 و 908 من ق ل ع وان القرار المطعون فيه قضى بعدم قبول طلب الادخال دون ان يكون موضوع مطالبة من طرفي النزاع رغم اعتماد الطالبة مقتضيات الفصول 894 و 895 و 903 و 925 من ق ل ع التي تلزم الوكيل باخبار الموكل بكل الظروف والوقائع المتعلقة بالالتزامات موضوع الوكالة وكون التصرفات التي يجريها الوكيل على وجه صحيح وفي حدود وكرالته تنتج آثارها في حق الموكل بما له وما عليه.

لكن، حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها من وثائق الملف المعروضة عليها ان الشركة الطالبة (ج. س.) هي من

تسلم التسبيق من المطلوب ردت عن صواب ملتزم الطالبة الرامي إلى استدعاء المدخلة في الدعوى بتعليقها > وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من كونها مجرد وكيلة لشركة (ه. ا.) وتعاقدت بهذه الصفة مع المطلوب قصد بيع الشقة فإنها ردت ذلك عن حق لما تبين لها من وصل الحجز عدد 1226 المؤرخ في 2008/6/14 المتضمن شيكا بمبلغ 72450 درهم وهو صادر عن الشركة الطاعنة (ج. س.) ولا يتضمن أي إشارة إلى كونها وكيلة لشركة (ه. ا.) إضافة إلى أن الثابت ابتدئاً أن هذه الأخيرة تم استدعاؤها وناب عنها الأستاذ محمد (م.) وأن التماس المطلوب الحكم على الطاعنة و(ه. ا.) لا يمكن أن يغير من المراكز القانونية للطرفين في العقد وهما الطاعنة والمطلوب والتي تعاملت معه بصفتها الشخصية دون إشارة إلى كونها وكيلة عن الغير وأن ما ورد بشأن الوكالة وإيراد الفصل 920 من ق ل ع ل ع زائدة يستقيم القرار بدونها باعتبار أن علاقة الطاعنة بشركة (ه. ا.) لا تلزم الغير وهو المطلوب الذي لم يثبت أن الطالبة تعاقدت معه وتسلمت منه مبلغ التسبيق بهذه الصفة. وبشأن الطعن بالزور في شهادة المحافظة العقارية ورخصة البناء وعقد الوكالة وأوامر التحويل والخبرة فإن المحكمة استبعدتها وعن صواب بتعليقها > لتخلص وعن صواب.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.