

**Mandat et commission :
l'intermédiaire qui agit au nom
et pour le compte du mandant
n'est pas un commissionnaire et
n'engage pas sa responsabilité
personnelle envers les tiers
(Cass. com. 2020)**

Identification			
Ref 45295	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 36/1
Date de décision 20200123	N° de dossier 2018/1/3/1689	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Mandat, Civil	Mots clés قرارات محكمة النقض, Vente en l'état futur d'achèvement, Tiers au contrat, Responsabilité du mandataire, Représentation, Rejet, Qualification du contrat, Mandat, Intermédiaire immobilier, Contrat de commission, Agent commercial, Action en son nom propre, Action au nom du mandant		
Base légale Article(s) : 423 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 921 - 922 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	Source Non publiée		

Résumé en français

Ayant constaté que les documents contractuels, bien qu'établis par une société intermédiaire, mentionnaient expressément qu'ils étaient faits pour le compte d'une autre société, propriétaire du projet immobilier, une cour d'appel en déduit exactement que la relation contractuelle s'analyse en un mandat simple et non en un contrat de commission. C'est donc à bon droit qu'elle écarte l'application de l'article 423 du Code de commerce et juge, en application des articles 921 et 922 du Dahir des obligations et des contrats, que le mandataire n'est pas personnellement tenu des obligations envers le tiers acquéreur, l'action ne pouvant être dirigée que contre le mandant.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الأول، القرار عدد 1/36، الصادر بتاريخ 23-01-2020، في الملف التجاري عدد 2018/1/3/1689

بناء على المقال المودع بتاريخ 17 شتنبر 2018 من طرف الطالب المذكور، بواسطة نائبه الأستاذ الحسن (أ.)، والرامي الى نقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 812 بتاريخ 07-02-2017 في الملف رقم 2016-8202-4802.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1978.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 02-01-2020.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 23-01-2020.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما و عدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة سعاد الفرحاوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه، أن الطالب محمد (ب.) تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرض فيه أنه حجز شقة في مشروع "ل.)" المهيأ من لدن المطلوبة شركة (أ.)، بثمن اجمالي قدره 717640,00 درهما، أدى منه 235646,00 درهما، على أن يؤدي الباقي عند إبرام العقد النهائي، هذا وأنه باتفاق الطرفين تم استبدال الشقة بأخرى بنفس المبلغ، غير أن المدعى عليها لم تقم بإنجاز الأشغال وامتنعت عن إرجاع مبلغ التسبيقات رغم الإنذار. ملتمسا لأجل ذلك فسخ العقد المبرم بينهما، وإرجاع المدعى عليها إليه مبلغ التسبيق، وأدائها له تعويضا قدره 100.000,00 درهم. وأدلت المدعى عليها بمذكرة جوابية، مع إدخال شركة (هـ. أ.) في الدعوى، اعتبارا لأنها صاحبة المشروع، أما هي فهي مجرد وكيلة لها. فصدر الحكم بعدم قبول الدعوى، أيده محكمة الإستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسائل مجتمعة:

حيث ينعي الطاعن على القرار الخرق الجوهرى لقانون المسطرة المدنية وحقوق الدفاع، والخطأ في تكييف العقد و تفسيره، وفي اعمال قواعد الإثبات، وعدم الإرتكاز على أساس قانوني، ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن بنود العقد تفيد أن المطلوبة مكلفة بالقيام باسمها الخاص ولحساب موكلتها "هـ. أ.)" بتسويق وبيع الشقق السكنية، مستعملة في ذلك اسمها وعلامتها التجاريين، مقابل عمولة، مع تحملها المسؤولية بصفة شخصية عن كل البيوع وخدمات ما بعد البيع المنجزة مع المتعاقدين معها، وما دام أنها استعملت اسمها في الإعلانات الموجهة للجمهور على أساس أنها هي صاحبة المشروع، وهى من كانت تتفاوض مع الزبناء وتبرم العقود معهم، وتتسلم المبالغ المؤداة من لدنهم مقابل وصولات موقع ومؤشر عليها من طرفها، فإن علاقتها مع "هـ. أ.)"، هي عبارة عن وكالة بالعمولة، مما يكون معه الطالب محقا في مقاضاة المطلوبة شخصيا، وفي نفس السياق تمسك بأن الوكيل الذي تعاقدت معه شركة "ج. س.)"، (أ.) حاليا لم تنفذ ما التزمت به، ومن تم فإن مصالحه تقتضي استمرار وكالتها إلى حين انتهاء التنفيذ، ولا يمكن الإحتجاج بانتهاء الوكالة بالعمولة أو وقوع تعطيل لمقتضياتها، فالتزام الوكيل بالعمولة تجاه الغير مستقل عن علاقته بالموكل، وأي بطلان أو فسخ أو تعطيل لهذه العلاقة لا يؤثر على التزام الوكيل حيث يظل التزامه قائما، لاستقلالية علاقة الموكل والوكيل بالعمولة، كما أن الوكيل

بالعمولة يعمل باسمه الشخصي ولحساب موكله، ومن ثم فإنه يظهر في العقد بمظهرين، مظهر الأصيل في مواجهة الغير، ومظهر الوكيل في مواجهة الموكل، أي أن آثار العقد مع الغير تنصرف مباشرة إليه، وهو يقوم بدوره بنقلها إلى الموكل بموجب عقد الوكالة بالعمولة، هذا علاوة على أن الوكيل بالعمولة لا يجوز له التنحي أو التملص من المسؤولية، إلا بعد إخطار الطالب أو تبليغه بأنه لم يعد وكيلا، أو انتهاء الوكالة لأي سبب، والمحكمة ولئن اعتبرت أن العلاقة هي وكالة بالعمولة، غير أنها في منطوق قرارها اعتبرت أن الأمر يتعلق بوكالة عادية، ولم ترتب عنها آثارها القانونية، ثم تمسك الطالب بعدم تنفيذ المطلوبة لالتزامها داخل الأجل، وفي هذه الحالة يتعين فسخ عقد الحجز بقوة القانون، والمحكمة التي أيدت الحكم المستأنف القاضي بعدم قبول الدعوى، واعتمدت الوصول المدلى بها، تكون قد خرقت المادة 423 من مدونة التجارة.

كذلك تمسك الطالب بأنه لم يتفاوض مع شركة " (هـ. أ.)" بشأن استرجاع مبلغ التسبيق الذي قدمه، لأنه لم يحضر الإجتماع الذي انعقد بين المشتري والشركة المذكورة، ولم يكن ممثلا فيه، مما يجعل أي اتفاق انبثق عنه غير ملزم له، عملا بمقتضيات الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود، غير أن المحكمة لم تجب عن ما أثير بهذا الشأن.

كذلك تقدم الطالب بطلبين، هما فسخ العقد واسترجاع مبلغ التسبيق، غير أن المحكمة اقتصر نظرها في البت في الطلب الثاني دون الأول، فجاء بذلك خارقا للفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية.

أيضا تمسك الطالب بأن الاداءات التي قام بها تمت مباشرة لـ (ج. س.)، وأكدت " (هـ. أ.)" في جوابها بأنها لم تتسلم منه أي مبلغ، محملة الشركة الأولى المسؤولية عن كل إخلال، غير أن المحكمة لم تجب عما اثاره بهذا الخصوص.

أيضا تمسك الطالب بمقتضيات المادة 423 من مدونة التجارة، التي تمنعه من مقاضاة الموكل، اعتبارا لأنه من الغير، والمحكمة التي نحت غير هذا المنحى تكون قد خرقت المقتضى المذكور. ولأجل ما ذكر يتعين التصريح بنقض قرارها.

لكن، حيث أوردت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ضمن تنقيحاته " إنه بالرجوع إلى وصولات حجز الشقة السكنية موضوع النزاع، يلقى أنها تحمل في رأسيتها اسم شركة (هـ. أ.)، وتضمنت أنه تم اعدادها من طرف شركة (ج. س.) لفائدة هذه الشركة، وفق الفصل السابع من عقد التسويق والبيع الرابط بين الطرفين، وهو ما يعني أن العلاقة التعاقدية تمت بين المستأنف (الطالب) والمستأنف عليها ((أ.)), بصفتها وكيلا لشركة " (هـ. أ.)"، والتصرفات التي ينجزها مع الأعيان تنجز لفائدة هذه الأخيرة، باعتبارها المالكة للعقار موضوع وصولات الحجز، ومن ثم فإنه لا علاقة لمقتضيات المادة 423 من مدونة التجارة بنازلة الحال، وبمقتضى الفصل 921 من قانون الالتزامات والعقود، فإن الوكيل الذي يتعاقد بصفته وكيلا وفي حدود وكالته، لا يتحمل شخصا أي التزام تجاه من يتعاقد معهم، ولا يسوغ لهؤلاء الرجوع إلا على الموكل، كما ينص الفصل 922 من ذات القانون على أنه ليس للغير أي دعوى على الوكيل بصفته هته من أجل إلزامه بتنفيذ الوكالة، ما لم تكن قد أعطيت لمصلحته أيضا، واستنادا لما ذكر فإن محكمة أول درجة بتكليفها للعلاقة الرابطة بين الطرفين بأنها وكالة عادية، تكون قد أعطتها التكييف الصحيح"، وهو تعليق يسنده واقع الملف، الذي بالرجوع إليه، يلقى بالفعل أن كافة وصول الحجز المحتج بها من لدن الطالب نفسه، أوردت في سطرها الأخير، أنه تم إنجازها من لدن شركة " (ج. س.)"، لحساب شركة " (هـ. أ.)"، عملا بأحكام العقد الرابط بين الطرفين، والذي يتبين منه أن شركة " (هـ. أ.)"، بصفتها المالكة للعقار الذي تتواجد عليه الشقة موضوع الدعوى الحالية، أوكلت للمطوية شركة " (ج. س.)" القيام بعملية البيع، وهو ما يفيد أن الأمر يتعلق بوكالة عادية، تحكمها مقتضيات الفصل 921 من قانون الالتزامات والعقود، اعتبارا لأن شركة " (ج. س.)" تسلمت من الطالب مبالغ مالية بصفتها وكيلا عن " (هـ. أ.)" في بيع الشقق المملوكة للأولى ولحسابها، وما دام أنها تصرفت في حدود وكالته، بقيامها ببيع الشقق المذكورة وتحويل المبالغ المتوصل بها إلى الشركة المالكة للعقار، فإنها لا تتحمل شخصا بأي التزام تجاه الطالب، الذي لا يسوغ له الرجوع إلا على الموكل، وتأسيسا عما ذكر، فإن المحكمة كانت على صواب لما استبعدت تطبيق مقتضيات المادة 423 من مدونة التجارة على النازلة الماثلة، لعدم قيام شروط تطبيقها، بعدم ثبوت تعلق الأمر بوكالة بالعمولة، في ظل عدم ثبوت تعاقد شركة " (ج. س.)" باسمها ولحسابها الخاص مع الطالب، ومن ثم فإنه لا يمكن القول بقيام التزام شركة " (ج. س.)" شخصا نحوه، وامكانية الإحتجاج في مواجهتها بجميع الدفوع الناتجة عن علاقتها الشخصية، ولم تكن المحكمة ملزمة بالجواب عما تم التمسك به من عدم إلزام الطالب بما تمخض عنه الإجتماع

المنعقد بين المشتريين وشركة "ه. أ.", لعدم حضوره وتمثيله فيه، لكونها لم تعتمد الاجتماع المذكور فيما انتهت إليه من تأييد للحكم المستأنف القاضي بعدم قبول الدعوى، وتأييدها للحكم السالف الذكر جعل نظرها مقصورا على البت في شكل الدعوى، وحال دون مناقشتها لموضوعها، مما لا مجال معه للاحتجاج بإغفالها البت في الطلب الرامي إلى فسخ العقد. فلم يخرق بذلك القرار أي مقتضى أو حق من حقوق الدفاع، وجاء مرتكزا على أساس قانوني، ومعللا بما فيه الكفاية، والوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض طلب النقض، وإبقاء المصاريف على عاتق الطالب.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Première section, Arrêt n° 1/36, rendu le 23-01-2020, dans le dossier commercial n° 2018/1/3/1689

Vu la requête déposée le 17 septembre 2018 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Al Hassan (A.), tendant à la cassation de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca sous le n° 812 en date du 07-02-2017, dans le dossier n° 4802-8202-2016.

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1978.

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication du 02-01-2020.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 23-01-2020.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par Madame la conseillère rapporteure Saadia El Farhaoui et après avoir entendu les observations de Monsieur l'avocat général Rachid Bennani.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi

Il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le demandeur, Mohamed (B.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé avoir réservé un appartement dans le projet « (L.) » développé par la défenderesse, la société (A.), pour un prix total de 717 640,00 dirhams, dont il a versé 235 646,00 dirhams, le solde devant être payé lors de la conclusion du contrat définitif. Il a ajouté que, d'un commun accord entre les parties, l'appartement a été remplacé par un autre de même valeur, mais que la défenderesse n'a pas réalisé les travaux et a refusé de restituer le montant des avances malgré une mise en demeure. Il a sollicité, pour ces motifs, la résolution du contrat conclu entre eux, la condamnation de la défenderesse à lui restituer le montant de l'avance, et le versement d'une indemnité de 100 000,00 dirhams. La défenderesse a produit un mémoire en réponse, avec mise en cause de la société (H. A.), au motif que cette dernière était le maître d'ouvrage, tandis qu'elle-même n'était que sa mandataire. Le tribunal a prononcé un jugement d'irrecevabilité de la demande, lequel a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi en cassation.

Sur les moyens réunis :

Le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt de la violation substantielle du Code de procédure civile et des droits de la défense, de l'erreur dans la qualification et l'interprétation du contrat, de l'erreur dans l'application des règles de la preuve, du défaut de base légale et du défaut de motivation équivalant à son

absence. Il soutient que les clauses du contrat indiquent que la défenderesse était chargée d'agir en son nom propre et pour le compte de sa mandante, (H. A.), pour la commercialisation et la vente des appartements, en utilisant son propre nom et sa propre marque commerciale, moyennant une commission, et en assumant personnellement la responsabilité de toutes les ventes et des services après-vente conclus avec ses contractants. Dès lors qu'elle a utilisé son nom dans les publicités destinées au public en se présentant comme le maître d'ouvrage, qu'elle a négocié avec les clients, conclu les contrats avec eux et reçu les paiements en échange de reçus signés et visés par elle, sa relation avec (H. A.) constitue un contrat de commission. Le demandeur serait par conséquent fondé à poursuivre personnellement la défenderesse. Dans le même ordre d'idées, il a soutenu que la mandataire avec laquelle la société (G. S.), actuellement (A.), a contracté, n'a pas exécuté ses engagements, et que ses intérêts exigent donc le maintien du mandat jusqu'à la fin de l'exécution, sans que l'on puisse lui opposer la fin du mandat de commission ou la suspension de ses effets. L'engagement du commissionnaire envers les tiers est en effet indépendant de sa relation avec le commettant ; toute nullité, résolution ou suspension de cette relation n'affecte pas l'engagement du commissionnaire, qui demeure, en raison de l'autonomie de la relation entre le commettant et le commissionnaire. En outre, le commissionnaire agissant en son nom propre et pour le compte de son commettant, il apparaît dans le contrat sous deux aspects : celui de partie principale vis-à-vis du tiers, et celui de mandataire vis-à-vis du commettant. Les effets du contrat avec le tiers se produisent donc directement à son égard, et il se charge de les transférer au commettant en vertu du contrat de commission. De plus, le commissionnaire ne peut se décharger ou se soustraire à sa responsabilité qu'après avoir notifié ou signifié au demandeur qu'il n'est plus mandataire ou que le mandat a pris fin pour une raison quelconque. Bien que la cour ait considéré la relation comme un contrat de commission, elle a, dans le dispositif de son arrêt, estimé qu'il s'agissait d'un mandat ordinaire et n'en a pas tiré les conséquences juridiques. Le demandeur a ensuite invoqué l'inexécution par la défenderesse de son obligation dans les délais, ce qui devrait entraîner la résolution de plein droit du contrat de réservation. La cour, en confirmant le jugement d'appel qui a déclaré la demande irrecevable et en se fondant sur les reçus produits, aurait violé l'article 423 du Code de commerce.

De même, le demandeur a soutenu qu'il n'avait pas négocié avec la société (H. A.) la restitution de l'avance qu'il avait versée, car il n'avait pas assisté à la réunion tenue entre les acquéreurs et ladite société et n'y était pas représenté, ce qui rend tout accord qui en serait issu inopposable à son égard, en application des dispositions de l'article 228 du Dahir des obligations et des contrats. Cependant, la cour n'a pas répondu à ce moyen.

De même, le demandeur a formulé deux demandes, à savoir la résolution du contrat et la restitution de l'avance. Cependant, la cour s'est limitée à statuer sur la seconde demande sans examiner la première, violant ainsi l'article 3 du Code de procédure civile.

Le demandeur a également soutenu que les paiements qu'il avait effectués ont été faits directement à (G. S.), et que (H. A.) a confirmé dans sa réponse n'avoir reçu aucune somme de sa part, imputant à la première société la responsabilité de tout manquement. Cependant, la cour n'a pas répondu à ce qu'il a soulevé à cet égard.

Enfin, le demandeur a invoqué les dispositions de l'article 423 du Code de commerce, qui lui interdisent, en tant que tiers, de poursuivre le commettant. La cour, en adoptant une solution contraire, aurait violé ladite disposition. Pour ces motifs, il y a lieu de prononcer la cassation de son arrêt.

Mais attendu que la cour d'appel, dans les motifs de l'arrêt attaqué, a énoncé que : « Il ressort des récépissés de réservation de l'appartement objet du litige qu'ils portent en en-tête le nom de la société (H. A.) et mentionnent qu'ils ont été établis par la société (G. S.) pour le compte de cette dernière, conformément à l'article 7 du contrat de commercialisation et de vente liant les deux parties. Cela

signifie que la relation contractuelle a été établie entre l'appelant (le demandeur) et l'intimée ((A.)) en sa qualité de mandataire de la société (H. A.), et que les actes qu'elle accomplit avec les tiers le sont au profit de cette dernière, en tant que propriétaire du bien immobilier objet des récépissés de réservation. Par conséquent, les dispositions de l'article 423 du Code de commerce sont étrangères à la présente espèce. En vertu de l'article 921 du Dahir des obligations et des contrats, le mandataire qui contracte en qualité de mandataire et dans les limites de son mandat n'assume personnellement aucune obligation envers ceux avec qui il contracte, lesquels ne peuvent exercer de recours que contre le mandant. De même, l'article 922 du même texte dispose que le tiers n'a aucune action contre le mandataire en cette qualité pour le contraindre à exécuter le mandat, à moins que celui-ci n'ait été également donné dans son intérêt. Sur la base de ce qui précède, le premier juge, en qualifiant la relation liant les parties de mandat ordinaire, lui a donné la qualification correcte ». Cette motivation est corroborée par les faits du dossier, dont l'examen révèle en effet que tous les récépissés de réservation invoqués par le demandeur lui-même mentionnent, dans leur dernière ligne, qu'ils ont été établis par la société (G. S.) pour le compte de la société (H. A.), en application des termes du contrat liant les deux parties. Il en ressort que la société (H. A.), en sa qualité de propriétaire de l'immeuble où se trouve l'appartement objet de la présente action, a mandaté la défenderesse, la société (G. S.), pour procéder à la vente. Ceci établit qu'il s'agit d'un mandat ordinaire, régi par les dispositions de l'article 921 du Dahir des obligations et des contrats, étant donné que la société (G. S.) a reçu des sommes d'argent du demandeur en sa qualité de mandataire de (H. A.) pour la vente des appartements appartenant à cette dernière et pour son compte. Dès lors qu'elle a agi dans les limites de son mandat, en vendant lesdits appartements et en transférant les sommes perçues à la société propriétaire de l'immeuble, elle n'assume personnellement aucune obligation envers le demandeur, qui ne peut exercer de recours que contre le mandant. En conséquence, la cour a eu raison d'écarter l'application des dispositions de l'article 423 du Code de commerce à l'espèce, les conditions de son application n'étant pas réunies, faute de preuve qu'il s'agissait d'un contrat de commission, et en l'absence de preuve que la société (G. S.) a contracté en son nom et pour son propre compte avec le demandeur. Il ne peut donc être soutenu que la société (G. S.) a un engagement personnel envers lui, ni que l'on puisse lui opposer toutes les exceptions découlant de leur relation personnelle. La cour n'était pas tenue de répondre au moyen tiré de l'inopposabilité au demandeur des conclusions de la réunion tenue entre les acquéreurs et la société (H. A.) en raison de son absence et de son défaut de représentation, car elle n'a pas fondé sa décision de confirmation du jugement d'appel déclarant la demande irrecevable sur ladite réunion. La confirmation de ce jugement a limité son examen à la recevabilité de la demande et l'a empêchée de discuter du fond de l'affaire, ce qui rend sans objet le grief tiré de l'omission de statuer sur la demande de résolution du contrat. Dès lors, l'arrêt n'a violé aucune disposition légale ni aucun droit de la défense, est fondé sur une base légale et suffisamment motivé, et les moyens sont dénués de tout fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi en cassation et laisse les dépens à la charge du demandeur.