

Mandat : Le mandataire agissant dans les limites de ses pouvoirs n'est pas solidairement responsable des obligations du mandant (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 68352	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6356
Date de décision 20211223	N° de dossier 2021/8201/4996	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Mandat, Civil	Mots clés Vente immobilière, Restitution d'acompte, Responsabilité du mandataire, Réformation du jugement, Obligations du mandant, Mandat, Limites du mandat, Défaut de qualité à défendre, Contrat de réservation, Absence de responsabilité personnelle		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la responsabilité personnelle du mandataire à l'égard des tiers contractants. Le tribunal de commerce avait prononcé la nullité d'un contrat de réservation d'immeuble et condamné solidairement la société venderesse et son mandataire à la restitution de l'acompte versé.

L'appelant, mandataire du vendeur, contestait sa condamnation en soutenant n'avoir agi qu'en qualité de représentant, sans souscrire d'engagement personnel. La cour retient que le mandataire qui contracte au nom et pour le compte du mandant, dans les limites de ses pouvoirs, n'est pas personnellement tenu des obligations qui naissent de l'acte.

Elle relève que le contrat de réservation litigieux désignait expressément l'appelant comme simple mandataire de la société venderesse, seule partie au contrat. Au visa des articles 921 et 925 du dahir formant code des obligations et des contrats, la cour juge que les tiers ne peuvent agir qu'à l'encontre du mandant.

La perception des fonds par le mandataire pour le compte du mandant ne suffit pas à le constituer débiteur personnel de l'obligation de restitution. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme partiellement le jugement en ce qu'il a condamné le mandataire et, statuant à nouveau, met ce dernier hors de cause.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (د. ب. م. ض.) بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 06/10/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 7586 بتاريخ 29/07/2021 في الملف عدد 5207/8201/2021 ، القاضي ببطان عقد حجز الشقة المذكورة المؤرخ في 31/07/2018 ، و بإرجاع المدعى عليهما تضامنا للمدعيان مبلغ التسبيق المحدد في 106.500,00 درهم مع تحميلهما المصاريف .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة شركة (د. ب. م. ض.) بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 21/09/2021 وبادر إلى إستئنافه بتاريخ 06/10/2021 أي داخل أجله القانوني ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهما سر يا (ي.) ومحمد ياسر (س.) تقدما بواسطة محاميها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/05/2021 عرضا من خلاله أنهما أبرما مع المدعى عليها عقد حجز الشقة المذكورة بالفنيديق مقابل مبلغ إجمالي قدره 532.500,00 درهم، و أنهما سلما المدعى عليهما مبلغ 56.500,00 درهم بواسطة شيك صادر عن الشركة العامة تحت عدد 3592692 ، و شيك عدد بمبلغ 50.000,00 درهم صادر عن البنك العقاري و السياحي تحت عدد 4596080، أي ما مجموعه 106.500,00 درهم، و أن هذا العقد باطل و مخالف للقانون ، لكون الشقة لم تكن مبنية أثناء حصول الاتفاق، كما أن الأشغال لم تنطلق، و يكون التكييف الصحيح لعقد الحجز هو بيع عقار فيطور الإنجاز طبقا للفصل 618-1، و أنه عملا بالفصل 618-8 ، فإنه يعد باطلا كل طلب أو قبول لأي أداء كيفما كان قبل التوقيع على عقد البيع النهائي، و من بين ما نص عليه الفصل 618/3 أن يكون العقد محرر أمام موثق رسمي و هي التزامات لم يتم احترامها. و التمس التصريح ببطان عقد حجز الشقة المذكورة المؤرخ في 31/07/2018 ، و بإرجاع المدعى عليهما تضامنا لهما مبلغ التسبيق المحدد في 106.500,00 درهم ، مع تحميلهما الصائر. وأرفقا مقالهما بصورة مصادق عليها من عقد الحجز، و صورة مصادق عليها من وصلين.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/07/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تعيب الطاعنة شركة (د. ب. م. ض.) الحكم نقصان التعليل الموازي لإنعدامه، لأنها خرقت مسطرة التبليغ في حق شركة (ل. ر. د. س.) لعدم التأكد من صحة العنوان المضمن بالمقال الإفتتاحي ، دون ان تنذر الطرف المدعي بالإدلاء بنموذج "ج" أو بالنظام الأساسي للشركة أو بيان التعريف الضريبي، كما ان المحكمة لم تحترم مسطرة القيم والتي تقتضي مساعدة النيابة العامة والسلطات الإدارية ، كما تعيب الحكم أيضا انعدام التعليل لأن الصفة من النظام العام تثيرها المحكمة تلقائيا، لأن الطاعنة تعتبر شركة تجارية ولا تربطها أي

علاقة مع شركة (ل. ر. د. س.) باعتبارها المالكة للعقار وصاحبة مشروع (ك. س.) المنجز من طرفها بمدينة الفينيق، والحال ان الدعوى وجهت ضد العارضة وصدر الحكم غيابيا في حقها ولم تتمكن من إبداء دفوعها ، وان مجموع المبالغ المؤداة من المستأنف عليهما بمبلغ 106.500,00 درهم تم دفعها في حساب شركة (ل. ر. د. س.) حسب ما هو واضح من كشف الحساب بواسطة شيكين ، مما يتعين إخراج العارضة من الدعوى ، والتمس إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من الحكم على العارضة بأداء مبلغ 106.500,00 درهما بصفة نظامية وبعد التصدي القول والحكم بعدم قبول الطلب في مواجهة شركة (د. ب. م. ض.) والتصريح بإخراجها من الدعوى الحالية . وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ .

وبتاريخ 11/11/2021 تقدم دفاع المستأنف عليهما بمذكرة جوابية عرض فيها أن الشركة التي لها وحدها الحق في إثارة الدفع ببطلان إجراءات التبليغ هي شركة (ل. ر. د. س.) ، كما أن المستأنفة لم تبرز الضرر الشخصي الذي لحقها جراء ذلك وان عقد الحجز ينص على أن المستأنفة وقعت بالنيابة عن شركة (ل. ر. د. س.) وهي من كانت تتسلم المبالغ المالية المحكوم بها وكانت تسلم المستأنف عليهما مقابل ذلك وصولات موقعة من طرفها. والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 09/12/2021 تقدم خلالها دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرض فيها تتمسك من خلالها ما ورد بالمقال الإستئنافي وبأن المستأنف عيها يقران بعدم احترام إجراءات التبليغ ولم يجيبا عن الدفع المتعلق بالصفة ، وأنها تبقى أجنبية عن النزاع والتمس رد دفع المستأنف عليهما والحكم وفق المقال الإستئنافي، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 23/12/2021 .

محكمة الإستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم خرق الفصل 39 من ق.م.م لعدم التأكد من العنوان الصحيح للمستأنف عليها شركة (ل. ر. د. س.) ولعدم احترام مسطرة القيم في حقها .

لكن ، حيث ان الدفوع المثارة من قبل المستأنفة شركة (د. ب. م. ض.) تهم الغير وهي شركة (ل. ر. د. س.) والتي اعتبرتها المستأنفة من خلال مقالها الإستئنافي شركة مستقلة عنها ولها ذمة مالية مستقلة ، مما تبقى معه مصلحتها في الدفوع المثارة منتفية .

وحيث انه بخصوص ما تتمسك به الطاعنة من انعدام صفتها في الدعوى لكون العقد ابرم بين المستأنف عليهما وبين شركة (ل. ر. د. س.) وان المبالغ المالية تم دفعها بحساب هذه الأخيرة وأنها أجنبية عن النزاع ويتعين إخراجها منه ، فإنه بالرجوع إلى عقد الحجز ، يلقى بأنه ابرم بين شركة (ل. ر. د. س.) ممثلة بوكيلها المفوض له الموقع أدناه "représentée par son mandataire soussigné dument habilité" وبين المستأنف عليهما سريا (ي.) ومحمد ياسر (س.) ، أما بالنسبة للتوقيع الوارد بالعقد من قبل شركة (د. ب. م. ض.) ، فإن العقد حدد صفتها كوكيلة عن البائعة المخول لها التوقيع بدلا عنها ، واستنادا لمقتضيات الفصل 879 من ق.ل.ع ، فإن الوكالة عقد بمقتضاه يكلف شخص آخر بإجراء عمل مشروع لحسابه ، كما ينص الفصل 921 من نفس القانون على ان الوكيل الذي يتعاقد بصفته وكيل وفي حدود وكالته لا يتحمل شخصيا بأي التزام تجاه من يتعاقد معهم ولا يجوز لهؤلاء الرجوع إلا على الموكل ، وهي المقتضيات التشريعية التي تعفي الوكيل من أي التزامات تعاقدية تخص الموكل ، وبالتالي فإن مطالبة المستأنف عليهما للمستأنفة كوكيلة متضامنة مع موكلتها بالأداء بالرغم من ان العقد وقعت عليه بصفته وكيلة ، وبالرغم من انه لا يتضمن أي التزام من قبل الوكيل تجاهها يبقى مخالف للمقتضيات التشريعية المنظمة للكفالة، وما نعاها المستأنف عليهما من أن المستأنفة هي التي كانت تتسلم منهما المبالغ المحكوم بها وتسلمهم التوصيل لا ينهض دليلا على أنها هي من أبرمت العقد معهما بصفته متعاقدة أصلية وليست وكيلة ، سيما وان صفتها المذكورة تخول لها تسلم المبالغ المالية من المستأنف عليهما بالنيابة عن المتعاقدة معهما ولفائدتها وليس لفائدة المستأنفة استنادا للفصل 925 من ق.ل.ع الذي ينص على أن التصرفات التي يجريها الوكيل على وجه صحيح باسم الموكل وفي حدود وكالته تنتج آثارها في حق الموكل فيما له وعليه كما لو كان هو الذي أجزاها بنفسه ، والحكم المستأنف في الوقت الذي قضى فيه بالأداء بالتضامن على شركة (ل. ر. د. س.) وعلى المستأنفة بالرغم من أنها وكيلة فقط قد جانب الصواب ، مما يتعين معه إلغاؤه جزئيا فيما قضى به من أداء في مواجهة شركة (د. ب. م. ض.) والحكم من جديد برفض الطلب في مواجهتها وتأييده في الباقي وتحميل الطرف

المستأنف عليهما سر يا (ي.) ومحمد ياسر (س.) الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

- في الشكل : .

- في الموضوع : باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء في مواجهة شركة (د. ب. م. ض.) والحكم من جديد برفض الطلب في مواجهتها وتأييده في الباقي وتحميل الطرف المستأنف عليه الأول الصائر .