

Syndic de copropriété : L'action en paiement d'un prestataire est irrecevable contre le syndicat des copropriétaires lorsque le syndic gestionnaire a contracté en son propre nom (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65784	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5708
Date de décision 20251111	N° de dossier 2025/8202/2077	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Mandat, Civil		Mots clés Syndicat des copropriétaires, Syndic de gestion, Responsabilité contractuelle, Réformation du jugement, Qualité pour défendre, Prestation de services, Mandat de gestion, Irrecevabilité de l'action, Copropriété, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un syndicat de copropriétaires au paiement de prestations de gardiennage, la cour d'appel de commerce examine la qualité de débiteur du syndicat. L'appelant soutenait que la relation contractuelle avait été exclusivement nouée entre le prestataire de services et la société mandatée pour la gestion de la résidence.

La cour retient que le mandat confié à la société de gestion la rendait seule responsable de la souscription et du règlement des services, ce que corroborent les factures établies à son nom et revêtues de sa signature. Elle en déduit que le prestataire ne peut diriger son action en paiement contre le syndicat de copropriétaires, qui est un tiers au contrat de service.

Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a condamné le syndicat, la demande formée à son encontre étant jugée irrecevable.

Texte intégral

وبعد مداولة طبقا للقانون

حيث إن من بين الدفوع التي تمسك بها المستأنف نقصان تعليل الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهته بالرغم من انعدام مديونيته خاصة ان العلاقة التعاقدية تجمع بين المستأنف عليهما الأولى والثانية الثابتة بالفاتورات والوصلات المدلى بها.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف ان المستأنف عليها الأولى (ج. ه. ب.) باعتبارها شركة متخصصة في الحراسة والمراقبة للإقامات السكنية اتفقت بتاريخ 01/09/2019 مع المستأنف عليها الثانية (ن. س.) المتخصصة في نفس المجال بتوفير خدمة الحراسة والمراقبة للإقامات المسماة (ف. ا.) المتواجدة ببوزنيقة هذه الأخيرة يمثلها اتحاد الملاك المشتركين للإقامة المستأنف حاليا وان الثابت كذلك من محضر الجمع العام للاتحاد المذكور المنعقد بتاريخ 09/08/2019 حيث تمت المصادقة على تعيين شركة (ن. س.) المستأنف عليها الثانية لتدبير شؤون الإقامة تحت انظار مكتب الاتحاد المذكور، وانه بالاطلاع كذلك على الفواتير المرفقة بمقال الدعوى يتضح انها تحمل طابع وتأشيرة وتوقيع المستأنف عليها الثانية، وان هذه الفواتير لم تكن محل أي طعن جدي من طرفها، وبالتالي فشركة (ن. س.) هي من كانت تتولى تدبير الاتحاد وتمسك واجبات الانخراط الذي ثبت من خلال الوثائق المرفقة بالمقال الاستئنافي انه كان يؤدي جميع الواجبات المستحقة عن التدبير لها الشيء الذي تكون معه هي المسؤولة عن الوضعية المادية بالنسبة للخدمات التي توفرها لزيائنها ومن بين هذه الخدمات الخدمة التي وفرتها المستأنف عليها الأولى للمستأنف (انظر الفقرة 8 من البند الأول من العقد المصادق عليه بتاريخ 30/10/2019 و15/11/2019 المبرم بينهما (أي شركة (ن. س.) واتحاد الملاك لإقامة (ف. ا.) وأيضا هي من تتكلف باستخلاص المبالغ المالية من لدن الملاك حسب الفقرة 22 من نفس البند وهي كذلك حسب الفقرة 19 من نفس البند المسؤولة عن الحراسة والحفاظ على الأجزاء المشتركة للإقامة، وبالتالي فالخدمات التي وفرتها المستأنف عليها الأولى للإقامة كانت وقت تسيير المستأنف عليها الثانية للإقامة، وبالتالي فهي المسؤولة عن الأداءات المترتبة عن الخدمات التي وفرتها المستأنف عليها الأولى لفائدة الإقامة والاتحاد وان ما نحي إليه الحكم المستأنف غير مرتكز على أي أساس ويتعين لذلك إلغاءه فيما قضى به من أداء في مواجهة المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب في مواجهته ورد ما أثير من طرف المستأنف عليها الأولى بصفة احتياطية في مذكرتها الجوابية المدلى بها خلال هذه المرحلة لانه ورد بصفة غير نظامية.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء في مواجهة المستأنف "اتحاد الملاك المشتركين لإقامة (ف. ا.)" والحكم من جديد بعدم قبول الطلب في مواجهته وتحميل المستأنف عليها الأولى الصائر.