

**Syndic de copropriété, Le
mandataire n'est pas
personnellement responsable de
la rupture d'un contrat de
services décidée par le syndicat
des copropriétaires mandant
(CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68688	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1157
Date de décision 20200311	N° de dossier 2019/8202/4961	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Syndicat des copropriétaires, Syndic professionnel, Rupture abusive de contrat, Responsabilité du mandant, Ratification par l'assemblée générale, Mandat, Exonération de responsabilité du mandataire, Dommages-intérêts, Contrat de prestation de services, Contrat à durée déterminée, Absence de qualité à défendre	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'imputabilité de la rupture abusive d'un contrat de prestation de services conclu au profit d'un syndicat de copropriétaires. Le tribunal de commerce avait condamné solidairement le syndicat des copropriétaires et son syndic à indemniser le prestataire.

En appel, le syndic soulevait son défaut de qualité à défendre en sa qualité de simple mandataire, tandis que le syndicat des copropriétaires contestait l'opposabilité du contrat, faute de ratification par l'assemblée générale, et subsidiairement le montant de l'indemnisation. La cour fait droit au moyen du syndic, retenant qu'en sa qualité de simple mandataire exécutant les décisions du syndicat, il ne saurait être tenu personnellement responsable de la rupture, laquelle émanait du mandant.

En revanche, la cour écarte les moyens du syndicat des copropriétaires, jugeant que la ratification du contrat par l'assemblée générale, qui en a fixé la durée et la rémunération, le rend pleinement opposable à ce dernier, nonobstant l'absence de formalisation d'un acte écrit ultérieur. Concernant l'indemnisation, la cour retient que la rupture abusive d'un contrat à durée déterminée justifie l'allocation de dommages et intérêts équivalents à la totalité des prestations restant à courir jusqu'au terme contractuel, et non à la seule indemnité de préavis.

Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a condamné le syndic, dont la mise hors de cause est prononcée,

et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف اتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.) بواسطة دفاعه بتاريخ 26/07/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 02/05/2019 تحت عدد 1680 ملف عدد 691/8202/2018 والقاضي بأداء المدعى عليهما لفائدة المدعية مبلغ 982.044,9 درهم وتحميلهما الصائر ورفض الباقي

وبناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ك. ج.) بتاريخ 31/07/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم المشار الى مراجعه اعلاه

وحيث انه فيما يخص التمسك بعدم قبول الاستئناف المقدم من طرف شركة (ك. ج.) لكونها بلغت بالحكم بتاريخ 02/07/2020 , ولم تتقدم باستئنافها الا بتاريخ 31/07/2019 , فإنه بالاطلاع على شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ الحكم يتضح انها رجعت بملاحظة (رفض المتواجد بالمحل التوصل والادلاء بهويته بدعوى ان الشركة تتواجد حاليا بسلا), وانه يتضح من الملاحظة المذكورة ان الشخص الذي رفض التوصل لم يتم تحديد صفته وما اذا كانت له علاقة بالشركة ام لا , خاصة وانه صرح بأن الشركة غير متواجدة بالعنوان, والحال انه ولكي يرتب التبليغ اثاره القانونية يجب ان يتم للشخص المعني به او من يقوم مقامه , وذلك لما له من ارتباط بحقوق الدفاع , في حين ان التبليغ المحتج به لم يتم للشخص المعني به لكون الشخص الذي رفض التوصل , لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد علاقته بالشركة الطاعنة , خاصة وان هذه الاخيرة ادلت بنموذج ج يفيد ان مقرها الاجتماعي يتواجد بمدينة سلا في حين ان التبليغ تم بعنوان يوجد بمدينة الرباط, الامر الذي يكون معه التبليغ المذكور غير مستوفي للشروط القانونية , ويكون الاستئناف المقدم من شركة (ك. ج.) مستوف للشروط القانونية ويتعين التصريح بقبوله

حيث انه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه لاتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.) , وبذلك فاستئنافه قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/02/2018 تعرض فيه أنه سبق لها أن تعاقدت مع المدعى عليهما شركة (ك. ج.) وهي سنديك إقامة (ت. د. س.) واتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.) لنفس الإقامة من أجل تقديم خدمات "كونسييرج فاخر" للعمارات المسماة (ت. د. س.) وذلك لمدة سنتين بمبلغ شهري قدره 102000,00 درهما، وأنهما قامتتا بفسخ تعسفي للعلاقة التجارية والتعاقدية الرابطة بينهما، وانه قامت بتنفيذ العقد واحترمت جميع التزاماتها التعاقدية بدقة وصرامة منذ بداية العلاقة التجارية، وأنها فوجئت بالفسخ الفجائي والانفرادي

لعقد الخدمات ويمنعها من الدخول إلى مقر عملها كما هو ثابت من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي بتاريخ 03/11/2017. والتمست لأجل ذلك الحكم على المدعى عليهما بأدائهما لفائدتها مبلغ 1426920,00 درهما المساوي للمبالغ المستحقة نتيجة الخدمات المنجزة من طرف المدعية، وتلك المستحقة حتى تاريخ حلول أجل العقدة، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر. وأرفقت المقال بعقد الخدمات، ومحضر معاينة مجردة، ونص الإنذار.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه اتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.) في شخص ممثله القانوني دفع من خلالها بعدم اختصاص المحكمة نوعيا للبت في الدعوى لكون الطرف الأساسي فيها هو المدعى عليه اتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.) الذي ليس بتاجر ولا يمارس أي نشاط تجاري، وأن النزاع يكتسي طابعا مدنيا.

وبجلسة 21/06/2018، أُلقي بالملف بمستنتجات النيابة العامة التمسست من خلالها التصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالرباط نوعيا للبت في الطلب لكون العقد المبرم بين المدعية والمدعى عليها شركة (ك. ج.) هو عقد خدمات تمت تسميته باتفاقية تعاون في إطار عقدة خاصة من أجل تدبير ملكية مشتركة، وليس من العقود التجارية. كما أُلقي بالملف بمذكرة نائبة المدعية أكدت فيها ما سبق.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 557 القاضي باختصاص المحكمة التجارية بالرباط نوعيا للبت في الدعوى، وبحفظ البت في الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليهم أورد فيها أن الوثائق المقدمة في الدعوى مجرد صور، ولم تتم ترجمتها إلى اللغة العربية، ملتصقا بإنذار المدعية بضرورة ترجمتها تحت طائلة الحكم بعدم قبول الدعوى. وأنه بالرجوع إلى مضمون صورة الوثيقة المدلى بها، يتضح أن الأمر بعقد مبر بين المدعية والمدعى عليهم، وإنما يتعلق بمجرد اتفاقية لم يكونوا طرفا فيها ولا ممثلين فيها من أية جهة على الإطلاق. موضحا أن الوثيقة المدلى بصورة منها ليست إلا اتفاقية مبرمة بين الشركتين وموقعة من طرفهما فقط دون المدعى عليهم، وأنها تنص على تعاون والتزام كل واحد في ميدان اختصاصه من أجل المشاركة في طلب العروض المعلن من طرف شركة ALLIANCES لتسيير المجموعة السكنية (ت. د. س.). وأن تلك الاتفاقية ليس بها ما يشير إلى كون المدعى عليها شركة (ك. ج.) أبرمت الاتفاقية نيابة عن اتحاد الملاك. وأكدوا أن تلك الوثيقة ليست إلا اتفاقية مبرمة بين الشركتين وليست عقدا موقعا من طرف المدعى عليها بصفتها وكيلة عن المدعى عليهم اتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.). وأن الدليل على ذلك هو أن تاريخ الاتفاقية هو 05/05/2016 جاء قبل تعيين المدعى عليها شركة (ك. ج.) وكيلة لا اتحاد الملاك المشتركين، والتي تم تعيينها خلال الجمع العام التأسيسي المنعقد في 16/06/2016 طبقا للقانون الجديد للملكية المشتركة. وأن الاتفاقية تشير من جهة أخرى على أن شركة ALLIANCES هي التي من طلبت من المدعية أن تقوم بهذه المهمة، ونظرا لعدم اختصاصها كوكيل، اضطرت المدعية إلى اللجوء إلى المدعى عليها شركة (ك. ج.)، وأبرمت معها الاتفاقية المذكورة. وأن المدعية لم تقدم أي بيان أو توضيح عن العمليات الحسابية التي أوصلتها إلى المبلغ المطلوب، وأنها ملزمة بتقديم بيان مفصل عن كل المبالغ التي تطالب بها حتى يتسنى للمدعى عليهم مناقشتها وإبداء الرأي بشأنها. كما أنها لم تقدم أي توضيح عن نوعية الخدمات التي تزعم إنجازها وتستحق عنها المبلغ المذكور، فضلا عن عدم إشارتها عما إذا كانت قد سبق لها أن توصلت بمبالغ شهرية وقدرها والفترة الزمنية التي توصلت عنها والمبلغ المؤدى عن كل فترة زمنية. وأن المدعى عليهم غير مرتبطين بالمدعية بأي عقد يحدد المدة الزمنية، وبالتالي فلا مجال للحديث عن الفسخ الفجائي والتعسفي لعقد غير موجود فعلا. وأن مدة العقد ومبلغه ووصف الخدمات وشروط الإلغاء يجب أن يتم التنصيص عليها في إطار صفقة أو عقد قانوني تطبيقا للبند التاسع من محضر الجمع العام التأسيسي المنعقد في 16 يونيو 2016، ذلك أن هذا البند ينص بوضوح على أن الجمع العام يعين الشركة المدعية (ف. ب.) ابتداء من 1 يوليو 2016 لمدة سنتين وفقا للعقد الذي ستم المصادقة عليه من طرف الجمع العام، إلا أن ذلك لم يتم لا خلال ولا بعد الجمع العام، وأنه لا وجود لهذا العقد المزعوم أصلا. وأنه كان من اللازم إعداد هذا العقد وتوقيعه على غرار ما تم القيام به مع الشركات الأخرى كالشركة المكلفة بالحراسة وشركة ريضال وشركة التأمين. وأن المدعية تم فرضها من طرف المنعش العقاري ALLIANCES الذي كان يمثل الأغلبية الساحقة يوم الجمع التأسيسي، مع العلم أن الجمع المذكور تم بحضور ثلاثة ملاكين فقط إلى جانب ممثل المنعش العقاري ALLIANCES الذي كان يمثل آنذاك أكثر من نسبة 90% من مجموع الشقق. وأن كل القرارات والأداءات من طرف (ك. ج.) المتخذة خلال الشهور الأولى كانت تنجز حسب تعليمات ممثل المنعش العقاري ALLIANCES. وأنه تقرر بناء على اتفاق الطرفين تخفيض المبلغ الشهري بنسبة 50% أي من 95880,00 درهما إلى 48840,00 درهما، إذ كانت المبالغ المؤداة

لها تتراوح بين 30000 درهم و 34188 درهم و 48840 درهما. وأن المدعى عليه لم يكن ملزما بتوجيه أي إعدار للمدعية، مما لا مجال معه للقول بالفسخ الفجائي لعقد غير موجود أصلا. والتمس لأجل ذلك إنذار المدعية للإدلاء بالعقد المبرم بتاريخ 06 ماي 2016، وبتقديم بيان مفصل عن المبالغ المطالب به وكيفية احتسابه والفترة الزمنية التي يتعلق بها، والحكم برفض الدعوى وتحميل المدعية مصاريفها. وارفق المذكرة ببيان عن وضعية الأداءات.

وبناء على المذكرة الجوابية لنايبة المدعية المدلى بها بجلسة 04/04/2019، أوردت فيها أن النص الأصلي للقرار الصادر عن وزير العدل بتاريخ 29 يونيو 1965 تحت رقم 414.65 تمت مراجعته، وأن الفصل الأول منه ينص على أنه يجب أن تحرر باللغة العربية ابتداء من فاتح يوليوز 1965 جميع المقالات والعرائض والمذكرات المقدمة إلى مختلف المحاكم. وأن ذلك لا يمتد إلى وثائق الإثبات التي يمكن الإدلاء بها بأي لغة كانت. ومن جهة أخرى فإن الوثائق المدلى بها محررة باللغة الفرنسية ولا يستعصي فهمها. وأنه بالإطلاع على وثائق الملف يتضح وجود عقد خدمات مكتوب وموقع مبرم بتاريخ 06 ماي 2016 بين المدعية وشركة (ك. ج.) ينص على تقديم خدمات "كونسييرج فاخر" للعمارات " (ت. د. س.)"، وذلك لمدة زمنية محدد في سنتين تبتدئ من تاريخ 6 ماي 2016 مقابل مبلغ شهري قدره 102000,00 درهم. وأن شركة (ك. ج.) لما أبرمت هذا العقد، قدمت نفسها بصفتها وكيل اتحاد الملاك للعمارات المذكورة وممثلة له. وقد تمت المصادقة بشكل صريح وإجماع على التعاقد مع الشركة المدعية خلال الجمع العام للملاكين المشتركين المنعقد بتاريخ 16 يونيو 2016، كما تم خلاله تحديد التعويض الذي سوف يخصص لها والتمست الحكم وفق مقالها الافتتاحي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/04/2019، أُلقي بمسئلتين نائب المدعى عليه التمس من خلالها تمثيها بجميع فوائد دفعهما المقدمة في الدعوى، والحكم برفضها وتحميل المدعية مصاريفها، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجز الملف للمداولة لجلسة 02/05/2019.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه المستأنف اتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.) و جاء في أسباب استئنافه:

سوء التعليل وخرق الفصل 228 من قلع والفصل 1 من ق م م : ذلك انه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه يتضح انه جاء فيه ان الثابت من البند التاسع من محضر الجمع العام للملاكين المشتركين انه تمت المصادقة من طرف هؤلاء على التعاقد مع المدعية شركة (ف. ب.) لمدة سنتين ابتداء من 01/07/2016 مقابل واجب شهري قدره 95.880 درهم حسب الثابت من البند العاشر لمحضر الجمع العام.

الا ان المحكمة لم تحدد عن أي محضر عام استندت مما يجعل الحكم منعدم التعليل. والعارض لم يصادق اطلاقا على الاتفاق المبرم بين المستأنف عليها وشركة (ك. ج.) وعدم اقراره الاتفاق كما انه لم يكن طرفا فيه لا بالاصالة ولا بالوكالة، علما ان الجمع العام التأسيسي الذي يعين في اطاره وكيل الاتحاد لم يعقد الا في 16/06/2016 . وان العارض سبق له ان تمسك بأن اعتماد شركة (ك. ج.) كسند كان في تاريخ لاحق على الاتفاق الذي تستند عليه المدعية في دعواها . وبذلك فهو غير ملزم باتفاق ماي 2016 ويكون الحكم المطعون فيه قد خرق الفصل 228 من قلع بخصوص نسبة العقود، وكذا الفصل 1 من ق م م لإنعدام صفة العارض في الدعوى.

سوء التعليل وخرق القانون: ذلك ان المحكمة اعتمدت قراءة تجزيئية ضارة بالاتحاد , إذ ان البند 9 من محضر الجمع العام علق التعاقد مع المستأنف عليها على شرط واضح متمثل في ابرام عقد كتابي بشرط حصول موافقة الجمع العام على ذلك العقد على ان يتضمن العقد عناصر الاتفاق. وهو ما لم يتحقق علما ان الية التعبير عن ارادة الجمع العام لا يمكن ان تتحقق الا من خلال محاضر الجموع العامة استنادا الى القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة . وان شرط موافقة الجمع العام على الاتفاق يتعلق بطبيعة الحال بجميع اركان العقد ومحلله وسببه واثاره ومن ذلك مدة العقد ومقابل الخدمات ووصفها وهو ما لم يتم اطلاقا. وبذلك فادعاء الفسخ التعسفي يكون مفقرا للسند الواقعي والقانوني. وان استفادة المستأنف عليها من مجموعة من الاداءات كان في حقيقة الامر خارج ما قرره الجمع العام التأسيسي , اذ ان تلك الاداءات تمت بالرغم من عدم موافقة الجمع العام على العقد

سوء التعليل المرتبط بخرق القواعد العامة للتعويض : اذ ان العارض فضلا عن تمسكه بانعدام صفته وعدم تعاقدته وعدم تحقق شرط

مصادقة الجمع العام على الاتفاق , فإنه يتمسك بكون التعويض المحكوم به كبير جدا محدد في مبلغ 767040 درهم دون تمييز بين الربح الصافي الذي كانت ستتقاضاه وبين المبالغ التي تدخل في التكاليف , والتي لم تعد مطالبة بأدائها والتي لا تعتبر ضررا بمفهوم الربح الفائت, وذلك انسجاما مع القواعد العامة للتعويض المنصوص عليها في الفصلين 98 و 264 من قلع . وان المحكمة لم تتأكد من وجود الضرر وحجمه

كما ان الاتحاد تمسك ابتداءيا بتخفيض مبلغ الخدمات الى 48840 درهم الا ان الحكم لم يتطرق في تعليقه لهذا الامر.

سوء التعليل المرتبط بعدم اعتماد شرط الفسخ الوارد في الاتفاق الرابط بين المستأنف عليها وشركة (ك. ج.) وخرق الفصلين 234 و 461 من قلع: فقد اكد المستأنف ان الاتفاق المذكور لا يلزمه لكونه ليس طرفا فيه وعلى فرض اعماله فهو يتضمن منح طرفيه حق الفسخ في أي وقت شريطة الاشعار(البند 2 الفقرة 2) واذا ما تمسكت المستأنف عليها بالانذار بالفسخ كإجراء تمهيدي , فإن شركة (ك. ج.) تكون هي المسؤولة الوحيدة عن ذلك الاخلال لكونها هي التي المتعاقدة باعتبارها شخصا معنويا مستقلا عن العارض, وفي جميع الاحوال فمسؤوليتها لا تتعدى التعويض عن الاضرار اي عن مدة 30 يوما

ملتصا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي عدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا واحتياطيا اخراج العارض من الدعوى وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

مدليا بنسخة من الحكم وصورة العقد الرابط بين المستأنف عليهما

وجاء في اسباب استئناف المستأنفة شركة (ك. ج.):

نقصان وسوء التعليل الموازي لانعدامه: ذلك انه بالاطلاع على اتفاقية التعاون المبرمة بين المستأنف عليها شركة (ف. ب.) والعارضة شركة (ك. ج.) يتضح انها جاءت بمبادرة من المستأنف عليها شركة (ف. ب.) , اذ تنص في ديباجتها على ان شركة (ف. ب.) طلب منها من طرف مجموعة اليونس القيام بتسيير إقامة (ط. د. س.). وان شركة (ف. ب.) مختصة في الكونسيرج الفاخر وفي غيره من الانشطة المرتبطة كالبستنة والتنظيف, ونظرا لأنها لا تستجيب للشروط المتطلبية في المادة 19 من القانون رقم 18.00 التي تنص على ان وكيل الاتحاد الذي يمكن تعيينه من غير الملاك المشتركين سواء كان شخصا داتيا او معنويا لا بد ان يكون ممارسا لتسيير العقارات كمهنة حرة , لذلك استدعت شركة تمارس تسيير العقارات تستجيب لمتطلبات المادة 19 المذكورة وهي شركة (ك. ج.) .

وبذلك يتضح من ديباجة الاتفاقية ان المبادرة لإبرام الاتفاقية كانت من طرف المستأنف عليها لعدم استجابتها لمتطلبات المادة 19 , مما حدا بها الى طلب التعاون مع العارضة لتوفرها على الشروط المطلوبة. كما ان العقد يتضمن ان التعاون كان بهدف الفوز بطلب العروض المعلن عنه من طرف مجموعة اليونس بخصوص إقامة (ط. د. س.), وقد تم تحديد مدة الاتفاقية في سنتين قابلة للتجديد تبدأ من اليوم الذي يتم تعيينهما فيه من طرف الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين , كما ان لأي أحد من الطرفين الحق في وضع حد لهذا التعاون بإرادته المنفردة شرط احترام اجل الاخطار المحدد في شهر واحد . وان باقي فصول الاتفاقية حددت التزامات الطرفين في حالة تعيينهما من طرف اتحاد الملاك والميزانية التقديرية للتسيير ومقترح اتعاب التسيير. ويتضح من ذلك كله ان اتفاقية التعاون الموقعة بين الطرفين هي اتفاقية بين شركتين من أجل الفوز بطلب عروض تسيير إقامة (ط. د. س.) كل منهما في مجال تخصصه وان ما ادعته المستأنف عليها من ان العارضة وقعت على الاتفاقية بصفتها وكيل اتحاد ملاك إقامة (ط. د. س.) لا اساس له من الصحة وان العارضة لا سلطة لها على المستأنف عليها وان كلا منهما مستقل في التزاماته اتجاه اتحاد الملاك المشتركين الذي له كامل الصلاحية في تقييم عمل الشركتين , ويتحمل كامل مسؤوليته في انتهاء خدمات أي من الشركتين بغض النظر عن خطئه في مباشرة مسطرة الانهاء من عدمه. وان توجيه الدعوى ضد العارضة لا اساس له. لكون اتفاقية التعاون بين الشركتين لا علاقة لها بمسألة الانهاء التعسفي المدعى به من طرف المستأنف عليها, لذلك يتعين الغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من ادعاءات في مواجهة العارضة وبعد التصدي الحكم بإخراجها من الدعوى لكون النازلة مقتصرة على طرفيها المستأنف عليهما شركة (ف. ب.) واتحاد الملاك المشتركين لإقامة (ط. د. س.). ملتصا الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهة العارضة وبعد التصدي الحكم بإخراج العارضة من الدعوى

وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

مدليا بنسخة من الحكم وصورة اتفاقية وصورة محضر الجمع العام الاول التأسيسي

وبناء على جواب نائب المستأنف عليها شركة (ف. ب.) والذي جاء فيه ان المستأنفة الثانية شركة (ك. ج.) رفضت بتاريخ 02/10/2019 ان تتسلم نسخة تبليغية من الحكم الابتدائي ولم تقم باستئنافه الا بتاريخ 31/07/2019 مما يكون استئنافها مقدا خارج الاجل.

وبخصوص التمسك بعدم وجود علاقة تعاقدية بين العارضة والمدعى عليهما فهناك عقد خدمات مكتوب وموقع مبرم بتاريخ 06/05/2016 بين العارضة وشركة (ك. ج.) لمدة سنتين مقابل مبلغ شهري قدره 102.000 درهم . كما تمت المصادقة بشكل صريح وبإجماع على التعاقد مع شركة (ف. ب.) خلال الجمع العام للملاك المشتركين المنعقد بتاريخ 16/06/2016 والذي صادق على التعاقد مع العارضة وكذا تحديد التعويض الذي سوف يخصص لها والذي حدد في مبلغ 95000 درهم شهريا, وانه بالرجوع الى المادة 15 من محاضر الجمع عام للملاك يتضح جليا ان شركة (ك. ج.) هي وكيل اتحاد الملاك المشتركين وقد تم تعيينه وتوكيله والادن له بتمثيل اتحاد الملاك في جميع التصرفات القانونية . وانه رغم كون سنديك الاتحاد شركة (ك. ج.) ابرم العقد او الاتفاقية كما يسميها المستأنف قبل الحصول على الادن الصريح من لدن اتحاد الملاك للعمارت - (ط. د. س.) - فإن مصادقة الاتحاد على هذه الاتفاقية وفقا للاختصاصات المخولة له وفقا للقانون رقم 18.00 وعدم ابداء أي تحفظ عليها يجعلها قائمة وصحيحة, وانه يتضح من خلال الوثائق ان هناك علاقة تبادلية ثابتة ومستمرة بين العارضة وشركة (ف. ب.) والمدعى عليه اتحاد ملاك (ط. د. س.) من تاريخ يونيو 2016 الى غاية 31/10/2017 تاريخ الفسخ التعسفي و 3 نونبر 2017 تاريخ منع العارضة من الولوج الى مقر عملها , تتجسد في قيام العارضة بأعمال كونسيرج فاخر لفائدة المدعى عليه مقابل مبالغ مالية تدفعها شهريا هذه الاخيرة وهو الامر الثابت من خلال وضعية الاداء التي استدلت بها المستأنف .

وبخصوص التمسك بكون تعيين العارضة من طرف الجمع العام كان رهينا بالمصادقة على عقد سوف يتم المصادقة عليه, فإن الطرف المستأنف اساء فهم وترجمة البند 9 من محضر الجمع العام , ذلك ان عبارة le contrat approuve جاءت بصيغة الماضي , وان الامر لا يتعلق بمجرد خطأ . وقد تمت المصادقة على البنود الجوهرية للعقد المبرم مع شركة (ك. ج.) في الجزء المخصص للعارضة مادة 9 و 10 بمحضر الجمع للملاك. وحتى لو افترضنا جدلا ان البند 9 جعل من تنفيذ العقد مرهون بكتابته والمصادقة عليه واخذنا بطرح المدعى عليهما , فإن العارضة غير معنية او ملزمة بتطبيق الشكليات التي ينص عليها محضر الجمع العام للملاك المشتركين المنعقد بتاريخ 16/06/2016 , ذلك ان اعداد عقد وتقديمه الى الاطراف للتوقيع لا يقع على عاتق العارضة وانما هو مفروض على المدعى عليها (ك. ج.) بصفتها وكيل اتحاد الملاك ملزمة بتطبيق قرارات الاتحاد. وان الشروط الجوهرية لصحة العقد متوفرة , اذ ان العارضة تعاقدت بحسن نية مع المستأنفة وكانت الى غاية تاريخ فسخ العقد بإرادة منفردة تقدم خدمات لفائدة سكان عمارة (ط. د. س.) وكانت هذه الاخيرة راضية كل الرضى على خدماتها وتؤدي واجبها الشهري باستمرار . كما ان الميزانية السنوية التي اعدتها اتحاد الملاك ادرجت المبالغ المستحقة شهريا للعارضة وفق ما تمت المصادقة عليه بالاجماع في المادة 17 من محضر الجمع العام للملاك المشتركين .

وبخصوص استئناف شركة (ك. ج.) فهي تزعم انها كيان مستقل عن اتحاد الملاك وتحاول درء مسؤوليتها متمسكة بكون الاتحاد وحده المسؤول عن فسخ عقد الخدمات مما يعد اقرارا بوجود عقد مع العارضة وفسخه, الا انه بالرجوع الى محضر الجمع العام سيتضح ان شركة (ك. ج.) هي وكيل اتحاد الملاك وهي بذلك الجهاز التنفيذي لاتحاد الملاك حسب ما تنص عليه المادة 26 من القانون 18.00

وبخصوص طريقة تقدير التعويضات المستحقة فالعارضة قامت بتنفيذ العقد واحترمت جميع التزاماتها التعاقدية الى ان فوجئت بتاريخ 31/10/2017 بالفسخ الانفرادي للعقد وبمنعها من الدخول الى مقر عملها كما يدل على ذلك محضر المفوض القضائي المدلى به. وان العقد المحدد المدة اذا تم انهاؤه من جانب واحد دون مبرر ودون احترام اجل الاخطار المتفق عليه فإن الطرف المتضرر محق في طلب المبالغ المستحقة من تاريخ الفسخ الى تاريخ حلول اجل العقد . وان المبلغ الشهري المتفق على ادائه للعارضة هو 102000 درهم . كما انه بالاطلاع على وضعية الاداء التي ادلى بها المستأنف يتضح انه لم يكن يؤدي مجموع المبلغ المتفق عليه, بل كان يؤدي نصفه

ملتصبا عدم قبول استئناف شركة (ك. ج.) وفي الموضوع تأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنفان الصائر

مدليا بمحاضر الجمع العام والعقد المبرم بين السنديك والعارض والميزانية السنوية التي اعدھا وصادق عليها اتحاد الملاك ومحضر المنع من الولوج ووثيقة تثبت تبليغ الحكم الابتدائي

وبناء على تعقيب نائب المستأنف اتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.) والذي جاء فيه ان العارض يعتبر طرفا اجنبيا عن العقد المبرم بين كل من شركة (ف. ب.) و شركة (ك. ج.) ويعتبر غيرا بالنسبة له، وان محضر الجمع العام انعقد بعد شهر وعشرة ايام على تاريخ العقد ، وانه بالرجوع الى محضر الجمع العام يتضح انه لم يتضمن وضع العقد كنقطة من نقط تداول الجمع العام ولم يشر اليه ، كما انه علق التعاقد مع المستأنف عليها على عقد مكتوب والمصادقة على العقد، الا انه لم يتم اعداد العقد ولم تتم المصادقة عليه ، وان ما تمسكت به شركة (ف. ب.) من تأويل لما ورد في محضر الجمع العام لا اساس له على اعتبار انه لم يتم تحديد العقد الرابط بين شركة (ف. ب.) و شركة (ك. ج.) كعقد ستقع المصادقة عليه ومن تم فورود العبارة بصيغة الماضي او المضارع او المستقبل لا يجعل المصادقة التي لم تقع اصلا متعلقة بذلك العقد، بل ان عدم تعيين العقد الرابط بين الشركتين يجعل فرضية سبق المصادقة على العقد فرضية منعدمة، كما انه لا يتصور منطقا وقانونا ان تتم المصادقة على عقد الا ممن كان طرفا فيه ولا يتصور اقرار عقد الا بتعيينه والاطلاع عليه وهو ما لم يتم اذ ان العارض لم يسبق له الاطلاع على العقد الا بمناسبة هذه الدعوى. كما ان صياغة محضر الجمع العام بعيدة عن القراءة التجزيئية التي قامت بها شركة (ف. ب.) بتناولها عبارة - le contrat approuvé - منتزعة من سياقها ومجتزأة من كل الجملة هذه الاخيرة التي تدل دلالة صريحة على ان اعتماد شركة (ف. ب.) سيكون لمدة سنتين بعد العقد وهي الجملة التي لا بد ان تقرأ في سياق الوقائع المصاحبة . وانه على فرض مجارة شركة (ف. ب.) بكون المصادقة على العقد تمت بالجمع العام المنعقد في 16/06/2016 فإن صياغة محضر الجمع العام كانت ستكون غاية في الركاكة عند القول بأن عمل الشركة سيكون لمدة سنتين من تاريخ العقد وكان الأسلم ان يقال و تبيننا طرح شركة (ف. ب.) سنتين من تاريخ 17/06/2016 باعتباره اليوم الموالي للجمع العام الذي تزعم الشركة انه تمت به المصادقة على العقد دون حاجة الى ذكر العقد والمصادقة عليه، اضافة الى انه من الواضح ان بنود محضر الجمع العام التي نظمت العلاقة مع شركة (ف. ب.) تمت باستقلال تام عن العقد الرابط بين هذه الاخيرة وبين شركة (ك. ج.) بحيث لم تستحضر اطلاقا ذلك العقد ولم تشر الى اقراره باعتباره ان الاقرار هو الوسيلة الوحيدة التي يمكن ان يجيز بها شخص التصرفات التي قد تكون اجريت باسمه مع التأكيد ان العارض اتحاد الملاك لم يسبق له ان وكل شركة (ك. ج.) للتعاقد نيابة عنه او باسمه بل ان شخصية العارض المعنوية لم تتبلور الا بانعقاد الجمع العام بتاريخ 16/06/2016 وانتخاب هياكله اي بعد مدة طويلة من ابرام العقد وبذلك فهو غير واجنبي عنه.

والملاحظ ان شركة (ف. ب.) تجنبت الجواب عما تضمنه مقال العارض بخصوص احتساب التعويض وكون العقد المحتج به تضمن اجل اخطار محدد فقط في شهر واحد، وهو ما يبين اساس التعويض عند الفسخ قبل حلول الاجل، وان الذي يزعم تضرره من الفسخ لا يمكن ان يترتب لفائده الا التعويض عن اجل الاخطار ، مادام الفسخ حق كفله اطراف العقد لأنفسهم .

وانه بالرجوع الى المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي مصطفى (غ.) بتاريخ 03/11/2017 يتضح ان شركة (ك. ج.) هي التي اتخذت قرار منع التعاملات علما انها هي التي ابرمت العقد الذي يتضمن اجل الاخطار، وطالما انها هي التي منعت التعاملات من الدخول دون مراجعة اتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.) المنوب عنه ، فإنها تبقى وحدها المسؤولة اذا سلمنا ان الفسخ غير قانوني،

وبخصوص تمسك شركة (ف. ب.) بكونها غير مسؤولة عن ابرام العقد والحال ان عدم ابرام العقد يعني افتقارها الى السند في دعواها، علما ان الاوضاع تفسر استنادا على قانون حماية المستهلك لفائدة المنوب عنه باعتباره مستهلكا لخدمات شركة (ف. ب.) الحاملة لصفة المورد، وفي جميع الاحوال فإن مبلغ مقابل الخدمة تمت مراجعته ولا يمكن للمستأنف عليها ان تهمل هذا المعطى وفقا لما تم تفصيله في المقال الاستئنافي للعارض،

وبخصوص الجواب على المقال الاستثنائي لشركة (ك. ج.) فقد تمسكت هذه الاخيرة بمسؤولية العارض عن انتهاء العقد والحال ان محضر المفوض القضائي المشار اليه اعلاه ينسب واقعة المنع صراحة الى السنديك وتعليمات السيد (ع.). كما انها هي التي ابرمت العقد مع شركة (ف. ب.) وانه في اطار اعمال نسبية العقود طبقا للفصل 228 من قلع فهي التي تتحمل تبعات المسؤولية العقدية وذلك في حدود أجل الاخطار

ملتصا بالحكم بقبول المقال الاستثنائي ورد ما سطر في استئناف شركة (ك. ج.) وتحميل المستأنف عليهما الصائر.

وبناء على تعقيب نائب شركة (ك. ج.) والذي جاء فيه ان الوثيقة المحتج بها لوقوع تبليغ الحكم وفوات أجل الاستئناف مجرد صورة مستخرجة من موقع اليكتروني لا حجة ولا اساس لها في اثبات التبليغ من عدمه, وان الشهادة الوحيدة المعتمدة في اثبات التبليغ هي شهادة التسليم. وان العارضة تؤكد انها لم تبلغ بالحكم المطعون فيها,

وبخصوص اتفاقية التعاون المحتج بها فهي ترمي الى التعاون بين الطرفين كل في مجال تخصصه لأجل الظفر بطلب العروض المعلن عنه من طرف مجموعة اليونس وان مدتها محددة في سنتين قابلة للتجديد تحسب من اليوم الذي يتم تعيينهما فيه من طرف الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين . كما ان الاتفاقية خولت للطرفين الحق في انتهاء التعاون بإرادة منفردة شريطة احترام أجل الاخطار المحدد في شهر, كما ان الاتفاقية حددت التزامات طرفيها في حالة تعيينهما من طرف اتحاد الملاك والميزانية التقديرية للتسيير. وبالتالي فالزعم بكون العارضة وقعت الاتفاقية باعتبارها وكيل الاتحاد لا اساس له .

وبخصوص ما تمسك به المستأنف اتحاد الملاك من كون العارضة هي المسؤولة فهو محاولة للزج بالعارضة في نزاع لا علاقة لها به في تناقض تام مع كتاباته السابقة خلال المرحلة الابتدائية , وان الجملة التي لم ترق للمستأنف عليه الثاني والمتمثلة في " ان اتحاد الملاك المشتركين له كامل الصلاحية في تقييم عمل الشركتين ويتحمل كامل مسؤولياته في انتهاء خدمات أي من الشركتين" تمثل الحقيقة الواقعية والقانونية في النازلة .

وبخصوص تمسك اتحاد الملاك بكون العارضة هي التي منعت العاملات من الدخول دون مراجعتها لاتحاد الملاك فهو مجرد مغالطة لكون محضر المعاينة واضح في كون منع العاملات كان بتعليمات من (ع.) الذي ليس سنديك كما سماه محرر المحضر وانما هو رئيس اتحاد الملاك المشتركين

ملتصا الغاء الحكم وبعد التصدي اخراج العارضة من الدعوى.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 08/01/2020 وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/01/2020

وبناء على ادلاء نائب المستأنف عليها خلال المداولة بشهادة تسليم تتعلق بتبليغ الحكم المستأنف لشركة (ك. ج.).

وبناء على اخراج الملف من المداولة قصد عرض الوثيقة المدلى بها على نائب المستأنفة

وبناء على ادلاء نائب المستأنف اتحاد الملاك المشتركين بمذكرة جاء فيها بخصوص المحضر المستدل به من طرف المستأنف عليها والمؤرخ في 03/11/2017 المنجز من طرف المفوض القضائي مصطفى (غ.) والمعتمد للقول بالفسخ , فإنه لا يمكن اعتباره دليلا للاسباب الآتية:

فقد اشار الى انه عين قابض السنديك يمنع عمال الخدمات من الدخول لمقرات عملهم, الا انه لم يضمن اسمه كما انه لم يتم بوصفه

كما ان المفوض القضائي لم يحدد من اين استقى انه هو قابض السنديك ثم ما هي مهام قابض السنديك وهل من صلاحيات صاحبها اذا وجدت الحراسة ومنع الناس من الدخول,

كما ان المفوض القضائي لم يبين من اين استقى العلم بأن من وصفهم بالعمال هم فعلا عمال الخدمات وكيف يمكن من خلال المحضر المذكور استقاء ان اولئك الاشخاص ينتسبون فعلا الى شركة (ف. ب.) , هذه الاخير التي ادلت بصور تحمل تأشيرة نفس المفوض القضائي ولا يخفى ان تلك الصور لم يشر الى التقاطها في المحضر ولم يحدد تاريخ وساعة التقاطها مما يطرح معه التساؤل حول هوية الاشخاص في الصور وحول زمان ومكان التقاطها, كما ان اغلب من فيها نساء , وانه بالرجوع الى المحضر يتضح ان طالب المعاينة طلب من المفوض القضائي معاينة منع عمال الخدمات (وهم رجال) , اذن كيف يمكن الاطمئنان لمحضر يناقض الصور

كما ان المحضر لم يشر الى الاسم الصحيح للعارض ولا الى العنوان الصحيح للإقامة المنوب عنها

وبذلك فالملاحظات المشار اليها تجعل من المحضر المستدل به بعيد عن الحجة , وان ما تضمنه من تصريح منسوب للقابض المزعوم بكونه له تعليمات من مؤسسة السنديك السيد (ع.) لا يمكن ان يثبت صدور اي امر من ادارة مؤسسة السنديك لأنه يبقى مجرد قول مفتقر للاتبات علما ان السنديك لم يعين بذلك التاريخ بصفة مباشرة اي عون او قابض خلافا لما جاء في مزاعم المدعية.

وبخصوص المسؤولية عن الفسخ المزعوم فالعارض يؤكد ما جاء في مذكراته السابقة , وان شركة (ك. ج.) تحاول التنصل من مسؤوليتها بالرغم من ثبوت العلاقة بينها وبين شركة (ف. ب.) . وما يؤكد ان مصدر التزامات شركة (ف. ب.) هو العقد الرابط بينها وبين شركة (ك. ج.) هو الجواب على الانذار الصادر عن هذه الاخيرة المؤرخ في 14/12/2017 والذي يوضح صلاحيات شركة (ك. ج.) في علاقتها بشركة (ف. ب.) اذ انها تحتها على القيام بالعمل وتؤكد في جوابها على كونها اي شركة (ك. ج.) مسؤولة في اطار عقد المقاوله الذي يربطها بشركة (ف. ب.) امام اتحاد الملاك بخصوص جودة الخدمات , كما انها تطالب شركة (ف. ب.) بالتعويض وهو ما لا يمكن تصوره الا في اطار المسؤولية العقدية الناتجة عن سوء تنفيذ العقد الرابط بينهما , تلك المهام كما نسبتها شركة (ك. ج.) لنفسها تؤكد ان العلاقة الوحيدة الموجودة مع شركة (ف. ب.) هي تلك الناشئة عن عقد المقاوله الرابط بينهما.

وينبغي التأكيد ان العقد يتضمن حق الفسخ بشرط الاخطار شهرا قبل ذلك ما يجعل شركة (ف. ب.) حتى اذا سلمنا جدلا وخلافا للواقع بالفسخ غير القانوني محقة فقط في التعويض في حدود شهر واحد ما دام ان من حق اطراف العقد فسخه في أي وقت وكل ذلك في اطار الفصلين 230 و 461 من قلع . فضلا عن التمسك بانعدام مسؤولية العارض , فإن موجبات التضامن غير قائمة , ملتصا بالحكم وفق المقال الاستثنائي , ورد ما سطر في استئناف شركة (ك. ج.)

مدليا بصورة محضر المفوض القضائي وصور فوتوغرافية وصورة جواب على انذار.

وبناء على تعقيب شركة (ك. ج.) مع الطلب الرامي الى الطعن في التبليغ المؤدى عنه بتاريخ 19/02/2020 والذي جاء فيه ان عملية تبليغ الحكم المطعون فيه انصبت على عنوان لا علاقة له بموطن العارضة , وبذلك فإن عملية التبليغ تمت في خرق سافر للفصل 38 وكذا الفصل 522 من ق م م الذي يستوجب ان يكون التبليغ في المقر الاجتماعي للشركة. كما ان شهادة التسليم المدلى بها يتضح انها محررة من طرف كاتب المفوض القضائي الا انها لا تحمل اسمه, وتوقيعه مما تكون معه عملية التبليغ غير صحيحة, كما ان شهادة التسليم مخالفة لمقتضيات الفصل 39 من ق م م ذلك ان عبارة (رفض المتواجد بالمحل التوصل) دون ذكر اسم هذا الشخص ودون توقيعه, وهو ما يعتبر بمثابة اخلال ببيانات الزامية يتعين ملؤها بدقة تحت طائلة البطلان. كما انها تضمنت في الهامش العلوي ان المحل موضوع الاجراء هو محل سكني في حين لم يشر محرر شهادة التسليم الى ذلك في متنها , خاصة وان المطلوبة في الاجراء شركة فكيف يعقل تبليغها في محل سكني. لذلك يتعين التصريح ببطلان التبليغ وبالتالي قبول الاستئناف والحكم وفق مقالها الاستثنائي.

مدليا بنموذج ج

وبناء على المذكرة التأكيدية والتوضيحية لنائب شركة (ف. ب.) والتي جاء فيها انه يوجد عقد خدمات كتابي وموقع مبرم بتاريخ 06/05/2016 بين العارضة وشركة (ك. ج.) بصفتها سنديك عمارات (ط. د. س.) والذي ينص على تقديم خدمات " كونسيرنج فاخر" من طرف العارضة لفائدة عمارات (ط. د. س.). وبتاريخ 16/06/2016 تمت المصادقة بشكل صريح وبإجماع على التعاقد مع العارضة

خلال الجمع العام للملاك المشتركين كما هو واضح في القرار رقم 09 و 10 من محضر الجمعية العامة لاتحاد الملاك. وأنه بالرجوع الى المادة 15 من محضر الجمع العام يتضح ان شركة (ك. ج.) هي وكيل اتحاد الملاك المشتركين وقد تم تعيينه وتوكيله وادان له بتمثيل اتحاد الملاك في جميع التصرفات القانونية التي تنجز لفائدة ولصالح اتحاد الملاك. وان هذا الاخير قام بفسخ عقد الخدمات بصفة احادية وتعسفية وقام بمنع عمال العارضة من الولوج الى مقر عملهم وهو ما تمت معاينته من طرف المفوض القضائي مصطفى (غ.) بتاريخ 03/11/2017 كما اقر وكيل الاتحاد شركة (ك. ج.) انها قامت بمنع العمال من الولوج الى مقر العمل تنفيذا لتعليمات السيد (ع.) بصفته رئيس اتحاد الملاك المشتركين , وان وكيل الاتحاد هو الجهاز التنفيذي لاتحاد الملاك الذي يبقى مسؤولا قانونيا عن جميع تصرفاته ولا يمكن المنازعة في صحة الالتزامات الثابتة قانونيا وتعاقديا ولا في التعسف في فسخها من طرف (ك. ج.) و (ط. د. س.). ملتصقا بتأييد الحكم والحكم برفض طلبات المستأنفين

وبناء على المذكرة التأكيدية لنائب المستأنف اتحاد الملاك المشتركين والتي جاء فيها ان الاطار الذي كانت تعمل في المستأنف عليها شركة (ف. ب.) هو العقد الرابط بينها وبين شركة (ك. ج.) وان الجمع الذي تنشبت به علق التعامل معها صراحة على ابرام عقد والمصادقة عليه من طرف الجمع العام وهو ما لم يتم , لكون الجمع العام لم يحدد العقد ولم يعينه وعدم امكانية المصادقة عليه لانه ينطوي على التزامات متبادلة بين طرفيه لا علاقة لها بالاتحاد. وان تدرج شركة (ك. ج.) بانعدام علاقتها بشركة (ف. ب.) يفنده العقد الرابط بينهما ويفنده الانذار الموجه من شركة (ك. ج.) الى شركة (ف. ب.) . وان محضر المفوض القضائي المحتج به لا يمكن الاخذ به للتناقضات التي تمت الاشارة اليها سابقا,

كما ان العقد الرابط بين شركة (ك. ج.) وشركة (ف. ب.) نص على الحق في الفسخ في اي وقت مع تحديد اجل الاخطار في شهر واحد مما يعني ان الضرر ليس هو الفسخ في حد ذاته , والذي يعد استنادا الى العقد حقا غير قابل للمنازعة. وانما الضرر متى ثبت بالفسخ, وهو غير ثابت في النازلة , هو واقعة عدم الاخطار وبذلك لا مجال للمطالبة بالتعويض عن الفسخ , وانما يتعين المطالبة بالتعويض عن اجل الاخطار . ملتصقا بالحكم وفق المقال الاستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/02/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020 مددت لجلسة 11/03/2020

محكمة الاستئناف

في الاستئناف المقدم من شركة (ك. ج.):

حيث بسطت الطاعنة أوجه استئنافها المعروضة أعلاه

وحيث ان المستأنفة تمسكت بانعدام صفتها في الدعوى لكون العلاقة الرابطة بينها وبين المستأنف عليها شركة (ف. ب.) هي اتفاقية تعاون من اجل انجاز خدمات لفائدة اتحاد الملاك المستأنف عليه والذي يبقى له وحده الحق في تقييم عمل الشركتين وانتهاء خدمات أي منهما , وان الاتفاقية الموقعة بينهما لا علاقة لها بالانتهاء التعسفي, وأنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان العلاقة التي تربط الطاعنة بشركة (ف. ب.) هي عبارة عن اتفاقية تعاون في إدارة الملكية المشتركة المسماة " (ط. د. س.) ". كما انه وبالاطلاع على محضر الجمع العام لاتحاد الملاك المنعقد بتاريخ 16/06/2016 يتضح انه يتضمن تعيين شركة (ك. ج.) كوكيل للاتحاد وتقرر الموافقة على تكليف شركة (ف. ب.) بمهام كونسيرج فاخر مع تحديد المستحقات الشهرية لكل منهما, وأنه بمطالعة اتفاقية التعاون يتضح انها لا تتضمن اية صلاحيات مخولة لشركة (ك. ج.) بخصوص فسخ العقد او استمراره مع اتحاد الملاك , وانهما معا ملتزمان اتجاه الاتحاد بإنجاز مجموعة من الخدمات, كما ان تعيينها كوكيل عنه لا يمنحها صلاحية الفسخ وهي تعتبر ممثلة له ولا دعوى على الوكيل طبقا للفصل 922 من قلع. خاصة وان الخدمات تنجز لفائدة الاتحاد وليس لفائدتها. وأنه بالرجوع الى محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي مصطفى (غ.) بتاريخ 03/11/2017 يتضح ان منع العمال من الدخول تم من طرف قابض السنديك بدعوى ان له تعليمات بذلك من إدارة السنديك , والتي تعتبر تابعة لاتحاد الملاك المشتركين , وبالتالي فالمحضر المذكور لا يتضمن ما يفيد ان شركة (ك. ج.) هي

التي قامت بمنع العمال من الدخول , وما يؤكد ذلك هو الإعلان المدلى به من طرف المستأنف عليها شركة (ف. ب.) والمرفق بمذكرتها المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 21/06/2018 والصادر عن رئيس الاتحاد والموجه الى سكان الإقامة والذي يخبرهم فيه انه تم انتهاء التعامل مع شركة (ف. ب.) لكون الخدمات التي تقدمها لم تتل رضى السكان وقد تمت مطالبتها بإيقاف عملها وإفراغ الأماكن ابتداء من 31/10/2017 . الامر الذي تكون معه صفة الطاعنة شركة (ك. ج.) منعدمة في النازلة , ويتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء في مواجهتها والحكم من جديد بعدم قبول الطلب.

وحيث انه يتعين تحميل الصائر للمستأنف عليها

في الاستئناف المقدم من اتحاد الملاك المشتركين (ط. د. س.).

حيث بسط الطاعن اوجه استئنافه المعروضة أعلاه.

وحيث انه بخصوص تمسك المستأنف بسوء التعليل وخرق الفصل 228 من قلع والفصل 1 من ق م م , معتبرا ان المحكمة لم تحدد أي محضر جمع عام استندت عليه, فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان المحضر المعني هو محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 16/06/2016 والذي تم الادلاء به ضمن وثائق الملف, وتمت مناقشته من قبل اطراف الدعوى , وان عدم إشارة المحكمة المطعون في حكمها ضمن التعليل الى تاريخ انعقاد الجمع العام الذي تم تحرير المحضر المتعلق بأشغاله, لا يعيب الحكم طالما ان المحضر محدد ضمن وقائع الحكم, الامر الذي يتعين معه رد ما اثير بهذا الخصوص. اما بخصوص التمسك بعدم المصادقة على الاتفاق الموقع بين شركة (ك. ج.) وبين شركة (ف. ب.) , فإنه بالرجوع الى القرار 9 من محضر الجمع المشار اليه أعلاه يتضح انه تضمن المصادقة على تعيين الشركة المستأنف عليها ((ف. ب.)) بصفتها "كونسيبرج" فاخر , وذلك ابتداء من 01/07/2016 لمدة سنتين تبعا للعقد المصادق عليه من طرف الجمع العام. هذا فضلا عن كون محضر الجمع العام المذكور حدد اتعابها في مبلغ 95.880,00 درهم. وبالتالي فإن انكار العلاقة مع المستأنف عليها يعتبر امر مردودا وغير مرتكز على أساس , خاصة وانه بالاطلاع على باقي وثائق الملف يتضح ان المستأنف تمسك بوجود اتفاق على تخفيض الواجب الشهري المتفق عليه استنادا الى الادعاءات التي ادلى بلائحة لإثباتها. وتبعا لذلك فإن التمسك بمقتضيات الفصل 228 من قلع باعتباره اجنبيا عن العقد الرابط بين شركة (ك. ج.) وبين شركة (ف. ب.) , يعتبر مردودا طالما ان العقد تمت المصادقة عليه والموافقة على تعيين المستأنف عليها بصفتها كونسيبرج فاخر بمقتضى محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 16/06/2016 . هذا فضلا عن كون أساس المطالبة موضوع الدعوى الحالية تجد أساسها في محضر الجمع العام الذي حدد مدة التعاقد مع المستأنف عليها في سنتين , وبذلك يكون ملزما باحترام المدة المذكورة وتكون صفة الطاعن ثابتة في المطالبة القضائية.

وحيث انه وبخصوص تمسك المستأنف بسوء التعليل وخرق القانون , على اعتبار ان البند 9 من محضر الجمع العام علق التعاقد مع المستأنف عليها على شرط ابرام عقد كتابي مع حصول موافقة الجمع العام على العقد, فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح انه , فضلا عن كون الجمع العام وافق على التعاقد مع المستأنف عليها وحدد مدة التعاقد كما اشير الى ذلك أعلاه, فقد تم الشروع في تنفيذ العقد وباشرت المستأنف عليها مهامها كما هو ثابت من وثائق الملف وهو الامر الذي يقر به الطرف المستأنف من خلال ادلائه بوثائق تفيد أداء مقابل الخدمات التي تقدمها المستأنف عليها, وبذلك فمسألة ابرام العقد من عدمه أصبحت متجاوزة , خاصة وان المشرع لا يشترط شكلا معيناً لهذا النوع من العقود والاصل فيها الرضائية , والعنصر الحاسم في هذا الاطار هو موافقة الجمع وهي الموافقة الثابتة من خلال المحضر المشار اليه.

وحيث انه بخصوص تمسك المستأنف بسوء التعليل المرتبط بخرق القواعد العامة للتعويض , على اعتبار انه يجب التمييز بين الربح الصافي الذي كانت ستتقاضاه المستأنف عليها وبين المبالغ التي تدخل في تكاليف العمل والتي لا تعتبر ضررا بمفهوم الفصل 264 من قلع , الا انه وبالاطلاع على وثائق الملف فقد ثبت ان التعاقد بين الطرفين محدد في سنتين , كما انه ثبت للمحكمة ان العقد تم انفاؤه قبل انتهاء مدته, ودون احترام اجل الاخطار, وبذلك فالفسخ الذي تم الاقدام عليه من طرف الطاعن كان تعسفيا وبدون مبرر, وان المستأنف عليها بشروعها في تنفيذ العقد مع الاخذ بعين الاعتبار المدة المتفق عليها , فإنها كانت ملزمة في البداية ان توفر عمالا لتنفيذ التزامها

خلال مدة العقد وهو ما يفرض عليها التعاقد معهم لنفس المدة إضافة الى توفير مختلف المواد الضرورية لتنفيذ العقد والتعاقد مع مختلف الأطراف من اجل التزود بما تحتاجه في اطار العقد المذكور , وبذلك تكون قد رصدت مجموعة من الإمكانيات من اجل التنفيذ , وانه بفسخ العقد دون احترام مدته واحترام اجل الاخطار تكون المستأنف عليها امام امر واقع يفرض عليها تدبير وضعيتها في اطار مختلف المتعاملين معها بخصوص العقد موضوع الدعوى, ودون التوفر على الوقت الكافي لذلك , الامر الذي يتعين ان يكون معه التعويض عن الفسخ التعسفي مساويا لمقابل الخدمات المتعاقد عليها .

وحيث انه فيما يخص تمسك الطاعن بتخفيض مبلغ الخدمات , فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان مقابل الخدمات تم تحديده كتابة ضمن محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 16/06/2016 وبذلك فالالتزام المتعلق بمقابل الخدمات تم تضمينه في محرر كتابي , في حين ان التمسك بالتخفيض لا يوجد بخصوصه أي اتفاق, وبذلك فما تم اثباته بالكتابة لا يمكن اثباته بالقرائن , خاصة وان التمسك بوجود اداءات اقل من المبلغ المحدد , لا ينهض دليلا على تعديل الاتفاق المتعلق بتحديد الواجب الشهري لكون الاداءات الناقصة يمكن المطالبة بإتمامها , كما ان تسامح الدائن في المطالبة بجزء من الدين عن فترة معينة لا يمكن ان ينهض دليلا على التنازل عن الجزء المتمم للدين. وبذلك فما ذهب اليه الحكم المطعون فيه من اعتماد مقابل الخدمات المحدد في محضر الجمع العام يكون مؤسسا ويتعين رد ما تمسك به المستأنف.

وحيث انه فيما يخص تمسك المستأنف بعدم اعتماد شرط الفسخ الوارد بالعقد المحتج به معتبرا ان التعويض يجب ان يكون فقط عن اجل الاخطار , الا انه وكما سبق بيانه أعلاه , فإنه الامر يتعلق بفسخ عقد بدون مبرر ودون احترام مدته فضلا عن عدم احترام اجل الاخطار , وانه وبالنظر لكون المستأنف عليها رصدت عدة إمكانيات لتنفيذ العقد طيلة مدته , فالتعويض يجب ان يكون مساويا لقيمة الخدمات المتفق عليها طيلة المدة المتبقية على اعتبار انه وفي غياب احترام مدة العقد وغياب الاخطار , فالمستأنف عليها تكون محقة في استخلاص جميع المصاريف التي كان من المفروض ان تصرف على التنفيذ , وهي المصاريف التي تم الالتزام بها مع كل الأطراف المتعاقد معها من اجل التنفيذ إضافة الى الربح الذي كان مقررا ان تجنيه من وراء التعاقد مع المستأنف عليها , وهي العناصر المكونة للمبلغ الشهري المتفق عليه, وبالتالي فما اعتمده الحكم في احتساب التعويض يكون مؤسسا.

وحيث انه بخصوص تمسك المستأنف بكونه غير مسؤول اتجاه المستأنف عليها وان شركة (ك. ج.) هي التي تعاقدت معها وهي من منعت عمال المستأنف عليها من الدخول الى مقرات عملهم , وبذلك فهي المسؤولة عن الفسخ, فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان صفة شركة (ك. ج.) في اطار العلاقة التعاقدية موضوع النزاع محددة من خلال محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 16/06/2016 والذي تم من خلاله تعيينها من طرف اتحاد الملاك كسنديك , وبالتالي فهي تعتبر وكالة عنه, وبذلك يخضع وكيل الاتحاد بصفته الممثل القانوني له بالنسبة لأدائه لمهمته بالأساس إلى القواعد القانونية المضمنة في إطار قانون الملكية المشتركة وللأحكام القانونية الواردة في قانون الالتزامات و العقود و التي تشكل المبادئ العامة للقانون , و لاسيما ما يتعلق منها بأحكام الوكالة. وبذلك فوكيل الاتحاد ينفذ القرارات التي يتخذها الاتحاد , وان صلاحية فسخ العقود انما تعود الى الاتحاد, وليس لشركة (ك. ج.) التي تعتبر مجرد ممثلة له , خاصة وانه المستأنف عليها شركة (ف. ب.) تعاقدت مع اتحاد الملاك وبالتالي فالعبرة بما يصدر عنه من قرارات, وليس بما يصدر عن شركة (ك. ج.) التي تعتبر في علاقتها بشركة (ف. ب.) مجرد متعاونة معها حسب عقد الشراكة الرابط بينهما والذي حدد لكل منهما مهامها التي ستنجز لفائدة اتحاد الملاك. اما التمسك بوجود رسالة صادرة عنها موجهة للمستأنف عليها , فبالاطلاع عليها يتضح انها تتضمن المؤاخذات المنسوبة لها بخصوص الخدمات التي تقدمها , وذلك انطلاقا من مهامها كوكيلة لاتحاد الملاك ومن الطبيعي ان تنقل ملاحظاته بخصوص العمل الذي تقوم به لفائدته, وان الرسالة المذكورة ليس من شأنها ان تغير الوصف القانوني الذي يحده القانون لاطراف العلاقة التعاقدية, الامر الذي يكون معه ما تمسك به الطاعن من كونها هي التي قامت بفسخ العقد يكون مردودا.

وحيث انه فيما يخص المنازعة في محضر المفوض القضائي المتعلق بمنع العمال من الدخول لانجاز الخدمات موضوع الاتفاق بين الطرفين, فإن الامر يتعلق بمحضر منجز من شخص مكلف بخدمة عامة وتم إنجازه في اطار مباشرته لمهامه , وبالتالي يبقى حجة على ما تضمنه , وان العبرة بما عاينه من منع العمال من الدخول, اما بخصوص الصور, فإنها ولئن كانت تتضمن صور رجال ونساء, فإن المنع من الدخول قد طال الرجال. وما يؤكد ما جاء في المحضر المنازع فيه , هو الإعلان الموجه للسكان والصادر عن الاتحاد والذي

يخبرهم بإيقاف التعامل مع المستأنف عليها , وبذلك فإن ما تمسك به المستأنف يكون مردودا ويتعين تأييد الحكم المستأنف

وحيث ان الصائر يتحملة المستأنف

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئنافين

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من أداء في مواجهة شركة (ك. ج.) والحكم من جديد بعدم قبول الطلب في مواجهتها , وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة