

**Syndic de copropriété :
responsabilité personnelle du
syndic pour les contrats conclus
en son nom propre (Cass. com.
2019)**

Identification			
Ref 45838	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 328/3
Date de décision 20190603	N° de dossier 2018/3/3/1275	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Syndicat des copropriétaires, Syndic de copropriété, Responsabilité du syndic, Rejet, paiement de la dette, Mandat, Engagement personnel, Copropriété, Contrat de service, Absence de représentation	
Base légale Article(s) : 19 - 26 - Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis Article(s) : 920 - 921 - 922 - 923 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté qu'une société, désignée en qualité de syndic d'une copropriété en application de la loi n° 18-00, a conclu un contrat de service en son nom propre, la cour d'appel retient à bon droit que cette société a agi à titre personnel et non en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires. Elle en déduit exactement que le syndic est seul tenu des obligations découlant de cet acte, et que les dispositions du Dahir des obligations et des contrats relatives aux effets du mandat à l'égard des tiers ne sont pas applicables.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 3/328، الصادر بتاريخ 2019/06/03، في الملف التجاري عدد 2018/3/3/1275

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/6/21 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبة الأستاذة فاطمة (ز). الرامي إلى نقض القرار رقم 6694 الصادر بتاريخ 2017/12/25 في الملف عدد 2017/8202/3144 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف؛

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه؛

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في: 2019/5/22.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/6/3.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الإلاه أبو العياد والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد العزيز أوباك .

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب شركة (ف). تقدمت بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها دائنة للمدعى عليها شركة " (س. ك. 2). " بمبلغ 44.306,20 درهم مقابل أجرة أعوان الحراسة لمشروع (ج. م). الشطر C تامسنة ، حسب الاتفاق المبرم بينهما ، و أن دينها ثابت بفاتورتين رفضت المدعى عليها أداءها لها رغم إنذارها ، ملتزمة الحكم عليها بأداء المبلغ المذكور مع تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم . و بعد الجواب و إصلاح المقال قضت المحكمة بأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 44.306,20 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و رفض باقي الطلبات بحكم استأنفته المحكوم عليها ، و بعد الجواب أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه .

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين :

حيث تنعي الطالبة القرار بخرق القانون و فساد التعليل بدعوى أن القرار المطعون فيه لما قضى عليها بأداء المديونية التي نتجت عن التزام أبرمته بصفتها وكيلة عن اتحاد الملاك في إطار الملكية المشتركة و أن القاعدة القانونية تقضي بأن تصرفات الوكيل التي يبرمها في حدود وكالته تنصرف لموكله و لا تلزم الوكيل، و أن العقد الرابط بين الطرفين أبرمته استنادا لتوكيل مخول لها من طرف اتحاد الملاك في إطار المادة 19 و 13 من قانون 00/18 و أن التزامها يطره القانون المذكور و مقتضيات الفصول 220 إلى 923 من ق ل ع ، و المحكمة التي قضت عليها بالأداء خرقت القانون . كما أنها لما جعلت من واقعة توجيه الفاتورتين لعنوانها سببا لإلزامها بالأداء و الحال أن توجيه الفاتورتين لا يصلح سببا لإلزامها بالمبالغ التي تحملانها و أن ذلك تم في إطار قيامها بمهام السنديك ، و بالفعل فإنهما حررتا باسم المدين الأصلي و هو اتحاد الملاك لإقامة (ج. م). الشطر C تامسنا ، و القرار فيما ذهب إليه خرق القانون وأساء التعليل فجاء عرضة للنقض .

لكن حيث أن المحكمة مصدررة القرار المطعون فيه و التي ردت ما تمسكت به الطاعنة بخصوص كونها غير ملزمة بالأداء لكونها

تعاقدت بصفتها وكيلة و أن آثار التعاقد يجب أن ينصرف للأصيل لا إليها وذلك بتعليلها : (إنه بمراجعة الجمع العام لاتحاد ملاك إقامة (ج. م.) المدلى بصورة منه رفقة مقال الاستئناف يتبين بأن الجمع العام المذكور و طبقا لمقتضيات المواد 19 و 20 و 26 و 29 من القانون رقم 00/18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة قام بتعيين المستأنفة بمهام سنديك وحيد للمجمع السكني (ج. م.) 1 الشطر C و بهذه الصفة [سنديك المجمع السكني (ج. م.) 1 الشطر C] أبرمت المستأنفة عقد الحراسة والمراقبة مع المستأنف عليها أي أن العقد أبرمته بصفة شخصية و ليس بصفتها وكيلة عن اتحاد الملاك استنادا لقواعد الوكالة و بذلك فلا مجال للتمسك بمقتضيات الفصول من 920 إلى 923 من ق ل ع المتعلقة بآثار الوكالة في مواجهة الغير ... إن الفواتير سند الدين تحملان اسم ملاك إقامة (ج. م.) الشطر س تامسنا و هو الشطر الذي انصب عليه التعاقد كما ان العنوان الذي وجهت فيه الفاتورتان و توصلت بهما المستأنفة هو نفسه العنوان المذكور في العقد ، وبذلك فالفاتورتان تخصان المستأنفة و تتعلقان بالعقد الرابط بين الطرفين مما يجعل الدفع بكون الفاتورتين تخصان اتحاد الملاك دفعا مردودا) و هو تعليل سليم طبقت من خلاله المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه صحيح القانون ذلك أنه لما ثبت لها من خلال مراجعة محضر الجمع العام الذي بموجبه تم تعيين الطالبة سنديكا للإقامة المفروض عليها واجب خدمات الحراسة و من أن الفاتورتين وجهتا لها بعنوانها بصفتها هذه كوكيلة اتحاد الإقامة المفروض عليها واجب الحراسة و كانت المادة 19 من قانون 00/18 تنص على أنه (يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين بنفس الأغلبية، ويجوز أن يكون شخصا ذاتيا أو معنويا يمارس تسيير العقارات كمهنة حرة.) وهي لما ثبت لها من وثائق الملف أن الطالبة تم تعيينها وكيلة الاتحاد وأنها ملزمة بما يلتزم به هذا الوكيل في إطار القانون الإطار رقم 00/18 خاصة الفصل 26 من القيام بواجب حراسة المداخل الرئيسية للعقار والمرافق المشتركة وقضت عليها بأداء الواجب المذكور لم تخرق المقتضيات المحتج بخرقها و الوسيطان على غير أساس .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.