

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 235/04
Date de décision 20/04/2004	N° de dossier 2290/2001/10	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Acte de Commerce, Commercial		Mots clés Rémunération du courtier, Preuve, Pouvoir d'appréciation du tribunal, Courtage	
Base légale		Source Non publiée	

Texte intégral

أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/01/2004، في جلستها العلنية القرار الآتي نصه: بين شركة (أ.ن) ش.م.م.، في شخص ممثلها القانوني، نائبها الأستاذ عزيز بكيكران، المحامي ببيته الدار البيضاء، بوصفها مستأنفة من جهة. وبين السيد (ع.ح.) نائبه الأستاذ عبد الله الأفلح، المحامي ببيته الرباط، بوصفه مستأنفاً عليه من جهة أخرى. بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف. وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الطرفين. وبناء على إدراج القضية في جلسة 30/09/2003، وتطبيقاً لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية. وبعد الدعوى طبقاً للقانون. حيث تقدمت شركة (أ.ن) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/09/2001 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/06/2001 في الملف عدد 46/2001/4 والقاضي بأدائها مبلغ 193.600.00 درهم وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات. **في الشكل**:- حيث سبق للمحكمة أن قضت بقبول الاستئناف الأصلي بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 23/04/2002 - في الاستئناف الفرعي - حيث أنه بالرجوع إلى المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بجلسة 27/11/2001 يتضح أنه التمس بمقتضاهما تأييد الحكم الابتدائي وبالتالي فإنه يمنع عليه تقديم استئناف فرعي يرمي فيما بعد للمطالبة بتعديل الحكم المستأنف إما بتعيين معه عدم قبول الاستئناف الفرعي - في الطلب الإضافي - حيث أنه لا يمكن تقديم أي طلب أثناء مرحلة الاستئناف إلا طلبات بمقتضاه أو كون الطلب لا يعود أن يكون دفاعاً عن الدعوى الأصلية طبقاً لما ينص عليه الفصل 143 من ق.م.م. وحيث أن طلب المستأنف عليه للفوائد القانونية ابتداء من تاريخ إبرام العقد في 02/02/2000 وتعويضاً عن التماطل لأول مرة أمام محكمة الاستئناف تعتبر طلبات جديدة لا يجوز تقديمها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف مما يتعين معه التصريح بعدم قبولها. **وفي الموضوع**: حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن بتاريخ 15/01/2001 تقدم السيد (ع.ح.) بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه يتولى إنجاز أعمال الوساطة في صفقات الشراء والكراء. وأن المدعى عليها كلفته بالبحث لها عن شقة لإيواء مستخدميه فتمسك لها مع شركة (ش.ه.ف.) لكراء 32 شقة بسومة شهرية تقدر بـ 193.600.00 درهم وأن عمولة الوساطة بالنسبة للكراء تقدر بمبلغ 193.600.00 درهم وأنه لم يستوف عمولته رغم إنذارها لمتلصداً الحكم بأداء المدعى عليها المبلغ المذكور عن العمولة ومبلغ 38.720.00 درهم عن الضريبة على القيمة المضافة من النفاذ المعجل. وحيث أنه بعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة حكمها أعلاه بعلّة: « أن المدعى أسس الطلب على عقد كراء 32 شقة ومحضر بتليغ إنذار ومحضر استجوابي وشهادة مستخرجة من السجل التجاري. وحيث تخلفت المدعى عليها عن التوصل دون أن تكلف نفسها عناء الجواب. وحيث ثبت من المحضر الاستجوابي المؤرخ في 25/04/2001 أن المدعى توسط للمدعى عليها من أجل كراء 32 شقة من شركة (ش.ه.ف.) المدعى عليها أكثرت فعلا من شركة (ش.ه.ف.) 32 شقة بسومة شهرية تقدر بـ 193.600.00 درهم. وحيث من المقرر عرفاً أن أجرة المسماة في عمليات الكراء تقدر في مبلغ أجرة شهر واحد من الكراء. وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد أن المدعى عليها قد أدت للمدعى أجرته والتي تقدر بـ 193.600.00 درهم». وحيث جاء في أسباب الاستئناف أن الطاعنة لا تربطها مع المستأنف عليه أية علاقة هذا بالإضافة إلى أن هذا الأخير لم يشر في مقاله إلى نوع الشركة كما لم يشر إلى عنوانه وهو ما يشكل إخلالاً بمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م. ومن جهة أخرى فإن المستأنف عليه يدعي بأن عقد الكراء الذي أبرمته مع شركة (ش.ه.ف.) كان على إثر الوساطة التي قام بها بين الطرفين. إلا أنه لم يدل للمحكمة بأية حجة ذلك أنه طبقاً للمادة 405 من مدونة التجارة فإن عقد المسماة « عقد يكلف بموجبه المسماة من طرف شخص بالبحث عن شخص آخر لربط علاقة بينهما قصد إبرام عقد ». وأن المستأنف عليه لم يدل بأي دليل كتابي أو حجة موقعة من طرفها تكلفه بالبحث عن شقة الكراء وأنه لم يسبق لها أن أكثرت أية شقة من شركة (ش.ه.ف.) بواسطة المستأنف عليه بل قامت بالاتصال بالمسؤول عن الإقامة الفندقية وأكثرت 32 شقة فندقية قصد إسكان مستشاريها وأن كراء الغرف بالفنادق لا يتجأ إلى أية وساطة لأجله لتلتزم: إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر. وحيث أدلى المستأنف عليه بواسطة محاميه بمذكرة جوابية بملزمة بتاريخ 27/11/2001 يعرض فيها أن ما أثارته المستأنفة من دفعات استناداً على مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م. لا يمكنها أن ترتب أثراً على الحكم المستأنف إذ لا يطلان فيما لا يضر. ومن جهة أخرى وخلافاً لما ذهب إليه المستأنف فإنه بالرجوع إلى عقدة الكراء المدلى بها بالملف يتبين أن موضوع الكراء ليس غرضاً فندقية بل إقامة سكنية توجب بمبلغ شهري ولها مصاريف الصيانة والمرافق المشتركة محتسبة بشكل مستقل عن السومة الكرائية كما تتميز برفض الضمان والتأمين عن الحريق. وتحميل أداء مستحقات استهلاك الماء والكهرباء والغاز على المكثري وغير ذلك من الخصوصيات التي تتعلق بكراء محلات السكنية والتي لا علاقة لها بكراء الغرف الفندقية التي لا يتحمل فيها المكثري ما أشير إليه أعلاه وبخصوص إثباته تكليفه من قبل المستأنفة لكراء 32 شقة فإن سجل الكتابات الصادرة من وكالته ومن دفاتره التجارية الموجهة لشركة (أ.ن) بواسطة الفاكس تثبت وجود تلك العلاقة. بل إن مستخدمة المستأنفة السيدة (س) التي كانت مندوبة للسهر على إنجاز تلك الصفقة معه تولت الإشهاد بصراحة بتكليف السيد (ع.ح.) بالوساطة العقارية، علماً بأن الإشهاد المذكور قد حصل بقر عملها من شركة (أ.ن) كما أن مستأنف عليه من شركة (ش.ه.ف.) يؤكد فيها مسيرها أنه هو فعلاً من تولى كراء الشقق المذكورة لفائدة المستأنفة وهو من عمل على إحضارهم للتعاقد معه لمتلصداً رفض الاستئناف وإبقاء الصائر على رافعه. وحيث تقدمت المستأنفة بواسطة محاميه بمذكرة بملزمة بملزمة بتاريخ 26/12/2001 تعرض فيها أن العقد المبرم مباشرة ما بينها وبين شركة (ش.ه.ف.) لا يشير إلى أية وساطة ويؤده تشير إلى أن الأمر لا يتعلق بكراء شقق وإنما بمحلات سياحية لأجله لتلتزم الحكم وفق ما جاء في مقالها الاستئنافي. وحيث أصدرت المحكمة بتاريخ 23/04/2002 قراراً تمهيدياً بإجراء بحث بمكتب المستشار المقرر بشأن العلاقة القانونية بين كل من المستأنف والمستأنف عليه من عدمها. وحيث أجري بحث بمكتب المستشار المقرر. وحيث أدلى المستأنف عليه بمذكرة بعد البحث مع استئناف فرعي وطلب إضافي مسجل مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/06/2002 يعرض فيها أن علاقة الوساطة تمت من طرفه لفائدة المستأنفة في كراء الشقق المذكورة، وتبلور إثباته لذلك في شهادة مستخدمة المستأنفة التي كانت مكلفة بالاتصال مع باسم شركة (أ.ن) في كراء الشقق، وأن شهادتها تمت بواسطة محضر ثانوي أنجز من طرفه عن مقتضى إثباته تلك في شهادة القانونية بين كل من المستأنف والمستأنف عليه من عدمها. وحيث أجري بحث بمكتب المستشار المقرر. وحيث أدلى المستأنف عليه بمذكرة بعد البحث مع استئناف فرعي وطلب إضافي مسجل مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/06/2002 يعرض فيها أن علاقة الوساطة تمت من طرفه لفائدة المستأنفة في كراء الشقق المذكورة، وتبلور إثباته لذلك في شهادة مستخدمة المستأنفة التي كانت مكلفة بالاتصال مع باسم شركة (أ.ن) في كراء الشقق، وأن شهادتها تمت بواسطة محضر ثانوي أنجز من طرفه عن مقتضى إثباته تلك في شهادة القانونية بين كل من المستأنف والمستأنف عليه من عدمها. وحيث أجري بحث بمكتب المستشار المقرر. وحيث أدلى المستأنف عليه بمذكرة بعد البحث مع استئناف فرعي وطلب إضافي مسجل مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/06/2002 يعرض فيها أن علاقة الوساطة تمت من طرفه لفائدة المستأنفة في كراء الشقق المذكورة، وتبلور إثباته لذلك في شهادة مستخدمة المستأنفة التي كانت مكلفة بالاتصال مع باسم شركة (أ.ن) في كراء الشقق، وأنه في إطار وساطته في معاملات سابقة يؤكد أن العمولة تؤدي بقيمة مبلغ كراء شهر واحد للعقار المتوسط فيه. وحوال الاستئناف الفرعي فإنه لما كانت الضريبة على القيمة المضافة يتحملها الطرف الذي حصلت لفائدته الوساطة العقارية ولما كان الحكم المستأنف لم يستجب لطلبه في هذا الشأن لذا فإنه سيكون من المناسب تقديمه في هذا الجانب والقول باستحقاقه لمبلغ الضريبة على القيمة المضافة وقدره 38720.00 درهم. وحوال الطلب الإضافي فإنه تضرر من تأخر المستأنف من أداء التزاماته وتكون محققاً في طلب الفوائد البنكية عن التأخير في الأداء ومبلغ 10000 درهم تعويضاً عن التماطل ملتصداً في الطلب الأصلي: الحكم وفق كتاباته السابقة. في الاستئناف الفرعي إلغاء الحكم في الشق القاضي برفض طلبه بأداء مبلغ 37820.00 درهم عن الضريبة عن القيمة المضافة وبعد التصدي الحكم له بالمبلغ المذكور. في الطلب الإضافي الحكم على المستأنفة أصلياً بالفوائد القانونية عن مبلغ العمولة من تاريخ إبرام عقد الكراء في 02/02/2000 إلى تاريخ التنفيذ وتعويض عن التماطل قدره 5000.00 درهم وتحميلها الصائر. وحيث أصدرت المحكمة بتاريخ 11/02/2003 قراراً تمهيدياً بإجراء بحث تكميلي قصد إثبات العلاقة القائمة بين كل من المستأنف والمستأنف عليها من عدمها. وحيث أجري البحث التكميلي بمكتب المستشار المقرر بتاريخ 26/06/2003. وحيث أدلت المستأنفة بمذكرة بعد البحث بملزمة بتاريخ 23/09/2003 تعرض فيها أن المستأنف عليه لم يدل بأية حجة على وجود علاقة تعاقدية بينها وبينه وأن السيدة (س) التي أشار إليها في جلسة البحث لا وجود لها إذ لها مقلتها القانونية وأن ما قامت به حتى على فرض صحته لا يلزمها في شيء وأن العقدة التي أدلت بها تثبت بأنها مبرمة مباشرة ما بينها وبين شركة (ش.ه.ف.) دون الإشارة إلى أي وسيط وأن العقدة تؤكد بأن الأمر يتعلق بكراء محلات سياحية، وهذا ثابت من نوع الخدمات التي يلزم بها صاحب هذه المحلات للزبناء وهي خدمات لا تقدمها إلا المؤسسات الفندقية أو المشابهة لها. ولا تحتاج إلى وساطة للاستفادة من خدماتها وأن المسفلة عليه يتحدد تارة عن 32 شقة وتارة أخرى عن 12 شقة كما أن المطالب بمبلغ 232.320.00 درهم وتارة أخرى بمبلغ 82.800.00 درهم وخلال جلسة البحث حدد طلبه في مبلغ 120.000.00 درهم ملتصداً بالحكم وفق مقالها الاستئنافي. وحيث أدلت المستأنفة بمذكرة بملزمة بتاريخ 09/12/2003 تعرض فيها أن الإشهاد الذي أدلى به المستأنف عليه صادر عن شخص تجهله ولا علاقة لها به، ومن جهة أخرى فإن موقعه لم يتم إحضاره من طرف المستأنف عليه لجلسات البحث المتعددة التي عرفتها النازلة حتى تتمكن من مواجهته ومناقشة تصريحاته. فقد علم كونه يتنصت مع التحريجات التي أدلى بها السيد (ع.ح.) خلال جلسات البحث وكذا مع عقد الكراء إذ أنه صرح في جلسات البحث على أنه توسط في الكراء بينها وبين شخص وخصص يدعى (م.ر.) ملتصداً بالحكم وفق مقالها الاستئنافي ومذكراتها السالفة. وحيث أدرج الملف بملزمة بتاريخ 30/09/2003 حضرها نائباً الطرفان وأسند نائب المستأنف عليه النظر فتقرر اعتبار القضية جاهزة فحجزت للدعوى والنطق بالقرار بملزمة بتاريخ 30/12/2003 ومددت لجلسة 20/01/2004. محكمة الاستئناف حيث تمسكت الطاعنة بأن المستأنف عليه لم يشر في مقاله الافتتاحي للدعوى إلى نوع الشركة ولا إلى عنوانه مخالفاً بذلك مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م. ومن جهة أخرى فإنه لم يدل بأي دليل كتابي أو حجة موقعة من طرفها تكلفه بمقتضاهما بالبحث لها عن شقة للكراء وأنه لم يسبق لها أن أكثرت أي شقة عن طريق وساطته بل إنها قامت بالاتصال مباشرة بالمسؤول عن الإقامة وأكثرت منه 32 شقة فندقية قصد إسكان مستشاريها. وحيث سبق للمحكمة أن قضت برد الدفع المتعلق بعدم الإشارة إلى نوع الشركة بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 23/04/2002. وحيث أنه بخصوص الدفع بعدم إدلاء المستأنف عليه بأية حجة كتابية موقعة من طرف الطاعنة تكلفه بمقتضاهما بالبحث لها عن شقة للكراء فإن المقرر قانوناً وطبقاً للفقرة 9 من المادة 6 من مدونة التجارة فإن المسطرة تعتبر عملاً تجارياً أصلياً وبذلك فهي تخضع لحرية الإثبات طبقاً للمادة 334 من نفس القانون. وحيث أنه في نطاق سلطة المحكمة التقديرية يمكن لها أن تستنتج من الوقائع المطروحة بعض القرائن لتكوين قناعتها ومن ثم فإن الثابت من وثائق الملف وخاصة الفواتير وكذا تفصيلات مع القيم المسلمة للتحصيل التي تفيد تحويل مبالغ من الطاعنة إلى حساب المستأنف عليه وهي مبالغ حسب نفس الفواتير تتعلق بأجرة المستأنف مقابل وساطته لكراء محلات لفائدتها، كما أنه بالرجوع إلى المحضر المنجز من طرف العون القضائي عراقى عبد الحق بتاريخ 25/04/2001 الذي انتقل إلى مقر الطاعنة نفسها والذي بمقتضاه تم الاستماع إلى المسماة (س) بعد الإطلاع على بطاقتها الوطنية أكدت هذه الأخيرة أن وكالة المستأنف عليه هي التي تكلفت بالوساطة لفائدة شركة (أ.ن) لكراء 32 شقة من شركة (ش.ه.ف.) وعلاوة على ذلك فإن الإشهاد الصادر عن الممثل القانوني للمكثري شركة (ش.ه.ف.) يفيد بأن المستأنف عليه هو الذي عمل على إحضار ممثلي شركة (أ.ن.) وهي كلها قرائن تفيد أن الطاعنة كلفت فعلاً المستأنف عليه بالبحث عن شقة للكراء وهو ما أسفر عن إبرام العقد المؤرخ في 02/02/2000. وحيث أنه طبقاً للفقرة الأولى من المادة 415 من مدونة التجارة فإنه « يحق الأجر للمسماة إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه أو نتيجة للمعلومات التي قدمها للأطراف ». وحيث أنه من جهة أخرى فإن المحكمة عند تبنيها لمقدار أجره المسماة في حالة عدم الاتفاق أجر معين ووجود عرف واضح يطبق في النازلة تراعى ظروف العملية والوقت الذي تطلبت عليه طبيعة الخدمة التي قام بها المسماة. ومن ثم وبالنظر إلى طبيعة عقد الكراء ومدته التي حددت في سنة واحدة وقيمة الكراء ومجموع الشقق موضوع الكراء وما بدله المستأنف عليه من جهد، فإن المحكمة ترى تحديد أجره المستأنف عليه في مبلغ 50.000.00 درهم. وحيث أنه اعتباراً لما أشير إليه أعلاه يتعين اعتبار الاستئناف الأصلي جزئياً وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 50.000.00 درهم. **لهذه الأسباب** فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت أنها تلتزم علنياً بحضورها: **في الشكل**: سبق البت فيه بقبول الاستئناف الأصلي وتصريح بعدم قبول الاستئناف الفرعي والإضافي مع إبقاء صائرته على رافعه. **وفي الموضوع**: باعتبار الأصل جزئياً وتأييد الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/06/2001 في الملف عدد 46/2001/4 مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في خمسين ألف درهم (50.000.00) درهم. وبجعل الصائر بالنسبة. وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة والمتكوتة من السادة: **الأطراف**: (أ.ن) ش.م.م. وبين: السيد (ع.ح.) **الهيئة الحاكمة** فاطمة بنسي رئيساً. حسن الحضري مستشاراً مقروراً. فوزية عزيماني مستشاراً. وبحضور السيدة ليلى بنبراهيم ممثلة النيابة العامة. وبمساعدة السيد حديد بونهيير كاتب الضبط.