قرار محكمة النقض

رقم 1/537

الصادر بتاريخ 22 نونبر 2018

في الملف التجاري رقم 2017/1/3/1681

عقد شراء – وكيل عقاري – رفض أداء العمولة – دعوى الأداء – حكم تمهيدي بإجراء بحث - أثره

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 28 يوليوز 2017 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (ع.خ) والرامي إلى نقض القرار رقم 3446 الصادر بتاريخ 2017/06/07 في الملف عدد2017/8202/2194 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2018/11/08.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2018/11/22.

وبناء على طلب المرافعة الشفوية المقدم من طلب الأستاذ (ع.خ) المؤرخ في 2018/11/15.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم، رغم التوصل بتاريخ 2018/11/15.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة سعاد الفرحاوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني .

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه، أن المطلوب (ص.ل) تقدم بتاريخ 2016/03/11 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط، عرض فيه أن الممثل القانوني للطالبة شركة (س)، كلفه بصفته وكيلا عقاريا، بشراء الملك المسمى" م.ط"، وأنه طلب منه أن يقدم عرضه للشراء بواسطة عقد توثيقي، وبالفعل سلمت له الشركة عقدا منجزا من طرف الموثقة (و.د)، تضمن عرضه مبلغ 25.256.000,00 درهم لشراء العقار، وهو العقد الذي قدمه المدعي لمكتب (ع.ل)، المكلف من لدن

البائعة، وبعد قبول العرض من لدنها (شركة التبغ)، تم إبرام العقد النهائي بين الطرفين، غير أن المدعى عليها رفضت أن تؤدي له عمولته المحددة في 2,5 % من ثمن البيع، ملتمسا الحكم بأدائها له مبلغ 631.400,00 درهم، مع النفاذ المعجل. وأدلت المدعى عليها بمذكرة جوابية، التمست فيها التصريح برفض الطلب، لكون بروتوكول الاتفاق مبرم بين المدعي ومكتب الأزرق ولا علاقة لها به، فضلا عن أن الوعد بالبيع تضمن اسم شركة "ف.أ"، كما أنها اشترت العقار بعد نشر إعلان بيعه للعموم. فصدر حكم تمهيدي بإجراء بحث، ثم حكم قطعي بأداء عليها للمدعي مبلغ 100.000,00 درهم ورفض باقي الطلبات. استأنفه كل واحد من الطرفين، فأيدته محكمة الاستئناف التجارية مع تعديله برفع المبلغ المحكوم له إلى 631.631,00 درهم بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى والفرع الثاني من الوسيلة الثالثة:

حيث تعيب الطاعنة على القرار بخرق القانون وانعدام التعليل، بدعوى أنها تمسكت **بمقتضيات الفصل 415 من مدونة التجارة** مؤكدة بأنها لم تكلف المطلوب بالتوسط لها في عملية الشراء، فالبيع تم بعد نشر الإعلان للعموم، وأجرت عدة مفاوضات مع البائعة أفضت لإبرام العقد النهائي، علما أنه خلال جلسة البحث حضر المسمى (ع.ص)، بصفة شخصية دون أن ينتدبه مكتب (ل)، وهو ما يجعل التفويض الذي اعتمدته المحكمة الابتدائية والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه خارقا **للمادة 415 من مدونة التجارة**، هذا علاوة على أن المطلوب لم يثبت قيام عقد السمسرة. والمحكمة بنهجها المذكور تكون قد خرقت المادة المحتج بخرقها.

كذلك أكدت الطالبة بأنها تقدمت بشكاية تم حفظها لانعدام الدليل، مما يفيد عدم جدية الدعوى المقدمة من لدن المطلوب، وأنه لا صفة لها في توجيه الدعوى ضدها، لأن الوعد بالبيع تضمن اسم شركة "ف.أ" والتي لم يتم إدخالها في الدعوى، غير أن المحكمة أحجمت على الجواب ما أثير بهذا الخصوص. ولأجل كل ما ذكر يتعين التصريح بنقض القرار المطعون فيه.

لكن حيث ثبت للمحكمة مصدرة القرار أن محكمة أول درجة لما تمسكت أمامها الطالبة بكونها اشترت العقار، بعد نشر إعلان بيعه إلى العموم، نافية قيام المطلوب بأي عملية سمسرة، عمدت إلى إجراء بحث، استمعت خلاله إلى الممثل القانوني للطالبة، الذي صرح بان " الشركة البائعة أخبرته بأن المسمى (ع.ص) من مكتب (ل)، سيتصل به لاستكمال إجراءات البيع، وبأن تعامله اقتصر على الشخص المذكور" أما المسمى (ع.ص) فإنه أكد بعد أدائه لليمين القانونية، بأنه" توصل بعرض لشراء العقار من المطلوب، وبأن الممثل القانوني للطالبة اخبره بأنه هو من سيتكلف بأداء واجب السمسرة"، وهو ما حدا بها إلى تأييد الحكم المستأنف، القاضي للمطلوب بمستحقاته عن السمسرة، معتمدة في ذلك التصريحات السالفة الذكر، بعدما اطمأنت إليها وركنت للأخذ بها، والتي تعد دليلا مقبولا لإثبات العقد المذكور، غي ظل عدم اشتراط المشرع في **المادة 415 من مدونة التجارة** وسيلة معينة لذلك، وفي موقفها المذكور رد ضمني لما أثير

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

بشأن غياب أي تفويض لمكتب لزرق للمسمى عبد اللطيف الصقلي لتمثيله، إذا استمعت المحكمة لهذا الأخير، اعتبار لأنه حضر عملية السمسرة، وليس على أساس يمثل مكتب لزرق ولما أثير بخصوص تصريحات الموثقة، التي اقتصرت على كونها لا تعرف أي شيء عن قيام السمسرة بين الطرفين، والتي لا تعني عدم قيامها بالفعل، ولم تكن المحكمة ملزمة بالجواب عما أثير بشأن التقدم بشكاية تم حفظها، ما دام أن ذلك لا تأثير له على نتيجة قضائها. والوسيلة والفرع من الوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق مسطرة أضر بأحد الأطراف، بدعوى أنها التمست مهلة لضم طعنها بالاستئناف ضد الحكم الابتدائي لاستئناف المطلوب، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه استمرت في مناقشة القضية، وأدرجت قضية المطلوب في المداولة دون أن يشار في القرار أو محاضر الجلسات إلى ضم استئناف الطالبة للملف، أو إلى رقم ملفها، مما يجعل القرار خارقا **للفصل 134 من قانون المسطرة المدنية**، والخرق المسطري السالف الذكر ترتب عنه ضرر للطالبة تمثل في حرمانها من حق الدفاع والجواب على مقالها الاستئنافين مما يتعين معه التصريح بنقض القرار المطعون فيه.

لكن، وخلافا لما ورد بموضوع الوسيلة، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تغفل ضم ملف استئناف الطالبة إلى ملف استئناف المطلوب، ما دام انه لم يفتح لكل استئناف ملف مستقبل، وإنما تعلق الأمر بملف واحد قدم فيه استئنافان واحد من لدن الطالبة والآخر من لدن المطلوب، بتت فيهما المحكمة معا بقرار واحد، وتبعا لذلك فإنها لم تخرق أي مقتضى لما أوردت في طرة القرار رقم ملف واحد، والوسيلة على غير أساس .

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الثانية:

حيث تعيب الطاعنة القرار بانعدام التعليل، بدعوى أنها تمسكت بسبقية البت، لصدور حكم سابق بين الطرفين بتاريخ 2015/12/02، قضى بعدم قبول الطلب، معتمدا في ذلك علة موضوعية، تهم جوهر النزاع، إذ حسم في انعدام صفة المطلوب، وبأن العقد المحتج به لا قيمة له، غير أن المحكمة لم تجب عن هذا الدفع، كما أدلت بمذكرة أثناء المداولة أرفقتها بعدة وثائق، غير أن المحكمة لم تجب على الدفوع المثارة بها، مما يتعين معه التصريح بنقض قرارها.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، التي ثبت لها أن المذكرة المدلى من لدن الطالبة المؤرخة في 2017/05/30، أدلي بها بعد المداولة، قررت وضعها رهن إشارة صاحبتها بكتابة ضبط المحكمة، مستعملة في ذلك سلطتها الممنوحة لها **بموجب الفصل 335 من قانون المسطرة المدنية** لتجهيز القضية، ومن ثم فإنها لم تكن ملزمة بالجواب على الدفوع المثارة فيها، أو مناقشة الوثائق المرفقة بها بما في ذلك الحكم المحتج به من لدن الطالبة، وبذلك جار قرارها معللا بما فيه الكفاية، والفرع من الوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وإبقاء المصاريف على عاتق الطالبة.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي **رئيسا** والمستشارين السادة: سعاد الفرحاوي **مقررة** وعبد الاله حنين ومحمد القادري وبوشعيب متعبد **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد رشيد بناني وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة مونية زيدون.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض