

القرار عدد 21

الصاوير بتاريخ 21 يناير 2016

في الملف التجاري عدد 2013/1/3/1581

طلب أتعاب السمسرة - عدم إثبات التكليف بالبحث عن مشتر للعقار - أثره.

البيّن من محضر جلسة البحث المنجز خلال المرحلة الابتدائية أنه لم يشر لأي تصريح للطالبة يفيد إقرارها بتكليف الممثل القانوني للمطلوبة بالبحث لها عن مشتر للعقار يقدم ثمنا يزيد عن العروض التي توصلت بها سواء عند زيارته لها أول مرة أو عند حضوره لها رفقة خبير المشتري، أو في أي مرحلة من مراحل التفاوض مع هذا الأخير، فيكون بذلك ما استنتجته المحكمة من تكليف الطاعنة للمستأنف عليها التي تمارس السمسرة مؤسسا على تحريف لمضمون المحضر المذكور، مما يجعل قرارها مشوبا بفساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2013/10/28 من طرف الطالبة المذكورة حوله بواسطة نائبة الأستاذ (ع.غ)، والرامي إلى نقض القرار عدد 2731 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/05/15 في الملف التجاري عدد 10/2011/5469.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2015/12/30.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2016/01/21.

وبناء على المناقشة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الإلاه حنين.

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

وبناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث في القضية عملا بمقتضيات الفصل 363

من ق.م.م.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه، أن المطلوبة شركة (إ.أ) تقدمت بتاريخ 2010/04/19، بمقال لتجارية الرباط، عرضت فيه أنها باعتبارها متخصصة في المعاملات العقارية كلفتها الطالبة (م.ر.ك) بنت (أ.أ) وكذا المكتب الشريف للفوسفات للوساطة بينهما في عملية تفويت الأولى للثاني نصيبها في العقار موضوع الرسم العقاري عدد (...)، وأن وساطتها أسفرت عن إبرام عقد بيع توثيقي بواسطة الموثق (ح.م)، غير أن المدعى عليها البائعة رفضت تمكينها من عمولتها المتفق عليها شفويا، المحددة في نسبة 5,2% من ثمن البيع، ملتزمة الحكم عليها بأدائها لها العمولة المذكورة وقدرها 630.000 درهم، مع تعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم. وبعد جواب المدعى عليها، وإجراء بحث تم خلاله الاستماع للطرفين والشهود، صدر حكم قطعي بأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 210.000 درهم، ورفض باقي الطلبات، استأنفته المحكوم عليها استئنفا أصليا، واستأنفته المحكوم لها استئنفا فرعيا، طالبة رفع المبلغ المحكوم به إلى الحد المطلوب ابتداء، وبعد صدور قرار تمهيدي بإجراء بحث جديد، استمع خلاله فقط للمستأنفة أصليا بينما تعذر ذلك بالنسبة لكل من ممثل المستأنفة والشهود، قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار نقصان التعليل المعتبر بمثابة انعدامه، وعدم ارتكازه على أساس قانوني، ذلك أن المحكمة مصلوثة بعدم تعذر عليها الاستماع للممثل القانوني للمطلوبة والشهود بجلسة البحث لعدم حضورهم تبين البحث الذي أجري من طرف محكمة الدرجة الأولى، والحال أنه كان من المفروض عليها إما أن تعدل عن قرارها القاضي بالبحث والبت في القضية على ضوء دفوع الطالبة، وإما أن تؤخرها لجلسات أخرى إلى حين حضور الأطراف المعنية بالبحث (هكذا).

كذلك يتضح من خلال الرجوع لمحضر جلسة البحث المنجز خلال المرحلة الابتدائية، الذي تبنته المحكمة دون أن تتفحصه، أنه ليس به ما يفيد تكليف الطالبة للمطلوبة أو لممثلها القانوني بالتوسط لها في بيع نصيبها في العقار، فيبقى ما استنتجته المحكمة من المحضر المذكور من سبق تكليفها للمطلوبة بالوساطة أمرا مخالفا للواقع، علما أنه سبق لهذه الأخيرة أن تقدمت بنفس الدعوى، وانتهت بعدم القبول بتاريخ 2010/04/01 في الملف 2009/8/1926، الذي أجري قبل صدوره بحثا نفت خلاله الطالبة تكليف ممثل المطلوبة بالوساطة لها في بيع العقار سواء بصفته تلك أو بصفته الشخصية.

أيضا طبقت المحكمة المادتين 405 و415 من مدونة التجارة مع أنه لم يكن هناك موجبا لإعمالهما، إذ أن تصريح الطالبة بكيفية عفوية وتلقائية بزيارتها من طرف خبير المكتب المشتري وممثل المطلوبة من أجل مشاهدة العقار، لا يعني بالضرورة بأنها كلفت هذه الأخيرة بالوساطة في

البيع، مما يجعل القرار عديم التعليل وغير مرتكز على أساس قانوني سليم، مما يتعين القول بنقضه.

حيث استندت المحكمة في تأييدها للحكم المستأنف القاضي على الطالبة بأدائها للمطلوبة أتعاب السمسرة عن وساطتها في بيع العقار موضوع الدعوى إلى: "أن الثابت من تصريحات المستأنف عليها بجلسة البحث المأمور به ابتدائيا، أنها فعلا وافقت على اقتراح ممثل الشركة المستأنف عليها من أجل إحضار مشتر لعقارها بثمن يفوق الثمن المقترح عليها، وأن المستأنف عليها فعلا أحضرت المكتب الشريف للفوسفاط، وتم إبرام عقد بيع بين الطاعنة والمشتري بواسطة الموثق (م.ح)، وأن ما يمكن استنتاجه من هذه الوقائع أن الطاعنة كلفت المستأنف عليها التي تمارس السمسرة، بالبحث عن شخص للتعاقد معه، ومن ثم فهي تستحق أجرة السمسرة عن العقد الذي توسطت فيه عملا بالمادتين 405 و415 من مدونة التجارة، مما يكون الحكم المستأنف الذي سار في هذا الاتجاه وقضى للمستأنف عليها بواجبات السمسرة في محله ويتعين تأييده"، في حين لا يستفاد من محضر جلسة البحث المنجز خلال المرحلة الابتدائية أنه لم يشير لأي تصريح للطالبة يفيد إقرارها بتكليف الممثل القانوني للمطلوبة بالبحث لها عن مشتر للعقار يقدم ثمنا يزيد عن العروض التي توصلت بها سواء عند زيارته لها أول مرة أو عند حضوره لها رفقة خبير المشتري المكتب الشريف للفوسفاط، أو في أي مرحلة من مراحل التفاوض مع هذا الأخير، فيكون بذلك ما استنتجته المحكمة مؤسسا على تحريف المضمون لمحضر المذكور، مما يجعل قرارها مشوبا بفساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه، عرضة للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مشكلة من هيئة أخرى.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة الملف على نفس المحكمة مصدرة، للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مشكلة من هيئة أخرى، وتحميل المطلوبة الصائر.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد عبد الرحمان المصباحي رئيسا والمستشارين السادة: عبد الإلاه حنين مقررا وسعاد الفرحاوي ومحمد القادري وبوشعيب متعبد أعضاء وبمحضر الخامي العام السيد رشيد بناني وبمساعدة كاتب الضبط السيدة مونية زيدون.