C.A.C,20/04/2004,235/04

Identification			
Ref 21317	**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 (ا.ن) ش.م.م ، في شخص ممثلها القانوني ،نائبها الأستاذ عزيز بنكيران ، المحامي بهيئة الدار البيضاء.بوصفها مستأنفة من جهة.وبين السيد (ع.ح).نائبه الأستاذ عبد الله الافلج ، المحامي بهيئة الرباط.بوصفه مستأنفا 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.وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.وبعد المداولة طبقا للقانون.حيث تقدمت شركة (ا.ن) بواسطة محاميها 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 بمقتضاها تأييد الحكم الابتدائي وبالتالي فإنه يمنع عليه تقديم استئناف فرعي يرمي فيما بعد للمطالبة بتعديل الحكم المستأنف مما يتعين معه عدم قبول الاستئناف الفرعي.– في الطلب الإضافي : حيث أنه لا يمكن تقديم أي طلب أثناء مرحلة الاستئناف إلا طلبات المقاصة أو كون الطلب لا يعدو أن يكون دفاعا عن الدعوى الأصلية طبقا 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 وتعويضا 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 أنه 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 مستخدميها فتوسط لها مع شركة (ش.هـ.ف) لكراء 32 شقة بسومة شهرية تقدر ب 193.600.00 درهم وأن عمولة الوساطة بالنسبة للكراء تقدر بمبلغ 193.600.00 درهم وأنه لم يستوف عمولته رغم إنذارها ملتمسا الحكم بأداء المدعى عليها المبلغ المذكور عن العمولة ومبلغ 38.720.00 درهم عن الضريبة على القيمة المضافة مع النفاذ المعجل.وحيث أنه بعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة حكمها أعلاه بعلة : « أن المدعي أسس الطلب على عقد كراء 32 شقة ومحضر تبليغ إنذار ومحضر استجوابي وشهادة مستخرجة من السجل التجاري.وحيث تخلفت المدعى عليها رغم التوصل دون أن تكلف نفسها عناء الجواب.وحيث ثبت من المحضر الاستجوابي المؤرخ في 25/04/2001 أن المدعي توسط للمدعى عليها من أجل كراء 32 شقة من شركة (ش.هـ.ف).وحيث ثبت من عقد الكراء أن المدعى عليها اكترت فعلا من شركة (ش.هـ.ف) 32 شقة بسومة شهرية تقدر بـ 193.600.00 درهم.وحيث من المقرر عرفا أن أجرة السمسار في عمليات الكراء تقدر في مبلغ أجرة شهر واحد من الكراء.وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد أن المدعى عليها قد أدت للمدعي 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 إخلالا بمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م.ومن جهة أخرى فإن المستأنف عليه يدعي بأن عقد الكراء الذي أبرمته مع شركة (ش.هـ.ف) كان على إثر الوساطة التي قام بها بين الطرفين. إلا أنه لم يدل للمحكمة بأية حجة ذلك أنه طبقا للمادة 405 من مدونة التجارة فإن عقد السمسرة « عقد يكلف بموجبه السمسار 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 شقق للكراء وأنه لم يسبق لها أن اكترت أية شقق من شركة (ش.هـ.ف) بواسطة المستأنف عليه بل قامت بالاتصال بالمسؤول عن الإقامة الفندقية واكترت 32 شقة فندقية قصد إسكان مستشاريها وأن كراء الغرف بالفنادق لا يحتاج إلى أية وساطة لأجله تلتمس : إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.وحيث أدلى المستأنف عليه بواسطة محاميه بمذكرة جوابية بجلسة 27/11/2001 يعرض فيها أن ما أثارته المستأنفة من دفوعات استنادا على مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م لا يمكنها أن ترتب أثرا على الحكم المستأنف إذ لا بطلان فيما لا يضر. ومن جهة أخرى وخلافا لما ذهبت إليه المستأنفة فإنه بالرجوع إلى عقدة الكراء المدلى بها بالملف يتبين أن موضوع الكراء ليس غرفا فندقية بل إقامة سكنية تؤجر بمبلغ شهري ولها مصاريف الصيانة للمرافق المشتركة محتسبة بشكل مستقل عن السومة الكرائية كما تتميز بفرض الضمان والتأمين عن الحريق. وتحميل أداء مستحقات استهلاك الماء والكهرباء والغاز على المكتري وغير ذلك من الخصوصيات التي تتعلق بكراء محلات السكنى والتي لا علاقة لها بكراء الغرف الفندقية التي لا يتحمل فيها المكتري 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 منتدبة للسهر على إنجاز تلك الصفقة معه تولت الإشهاد صراحة بتكليف السيد (ع.ح) بالوساطة العقارية ، علما بأن الإشهاد المذكور قد حصل بمقر عملها من شركة (ا.ن) كما أنه يضيف شهادة من شركة (ش.هـ.ف) يؤكد فيها مسيرها أنه هو فعلا من تولى كراء الشقق المذكورة لفائدة المستأنفة وهو من عمل على إحضارهم للتعاقد معه ملتمسا رفض الاستئناف وإبقاء الصائر على رافعه.وحيث تقدمت المستأنفة بواسطة محاميها بمذكرة بجلسة 26/12/2001 تعرض فيها أن العقد المبرم مباشرة ما بينها وشركة (ش.هـ.ف) لا يشير إلى أية وساطة وبنوده تشير إلى أن الأمر لا يتعلق بكراء شقق وإنما بمحلات سياحية لأجله تلتمس الحكم وفق ما جاء في مقالها الاستئنافي.وحيث أصدرت المحكمة بتاريخ 23/04/2002 قرارا تمهيديا بإجراء بحث بمكتب المستشار المقرر قصد إثبات 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 معه باسم شركة (ا.ن) في كراء الشقق ، وأن شهادتها تمت بواسطة محضر ثانوي أنجز من طرف عون قضائي إضافة إلى تصريح كتابي للطرف المكري يشهد بمقتضاه أنه هو من أحضر له شركة (ا.ن) لكرائها منه 32 شقة بإقامته ، ومن جهة أخرى فإنه يدلي رفقة مذكرته بمحضر معاينة منجز بأمر من رئيسة المحكمة التجارية بالرباط تفيد أن الشقق موضوع وساطته هي شقق سكنية عادية وليست بفندقية ، وأنه في إطار وساطته في معاملات سابقة يؤكد أن العمولة تؤدى بقيمة مبلغ كراء شهر واحد للعقار المتوسط فيه.وحول 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 درهم.وحول الطلب الإضافي فإنه تضرر من تأخر المستأنفة عن أداء التزاماتها ويكون محقا في طلب الفوائد البنكية عن التأخير في الأداء ومبلغ 10000 درهم تعويضا عن التماطل ملتمسا 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 أصليا 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 قرارا تمهيديا 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 بجلسة 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 ممثليها القانونيين وأن ما قامت به حتى على فرض صحته لا يلزمها في شيء وأن العقدة التي أدلت بها تثبت بأنها مبرمة مباشرة ما بينها وشركة (ش.هـ.ف) دون الإشارة إلى أي وسيط وأن العقدة تؤكد بأن الأمر يتعلق بكراء محلات سياحية ، وهذا ثابت من نوع الخدمات التي يلتزم بها صاحب هذه المحلات للزبناء وهي خدمات لا تقدمها إلا المؤسسات الفندقية أو المشابهة لها. ولا تحتاج إلى وساطة للاستفادة من خدماتها وأن المستأنف عليه يتحدث تارة عن 32 شقة وتارة أخرى عن 12 شقة كما أنه يطالب بمبلغ 232.320 درهم وتارة أخرى بمبلغ 82.800.00 درهم وخلال جلسة البحث حدد طلبه في مبلغ 120.000 درهم ملتمسة الحكم وفق مقالها الاستئنافي.وحيث أدلت المستأنفة بمذكرة بجلسة 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 يتناقض مع التصريحات 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 وشخص يدعى (م.ر) ملتمسة الحكم وفق مقالها الاستئنافي ومذكراتها السالفة.وحيث أدرج الملف بجلسة 30/09/2003 حضرها نائبا الطرفان وأسند نائب المستأنف عليه النظر فتقرر اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 30/12/2003 ومددت لجلسة 20/01/2004.محكمة الاستئنافحيث تمسكت الطاعنة بأن المستأنف عليه لم يشر في مقاله الافتتاحي للدعوى إلى نوع الشركة ولا إلى عنوانه مخالفا بذلك مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م ومن جهة أخرى فإنه لم يدل بأي دليل كتابي أو حجة موقعة من طرفها تكلفه بمقتضاها بالبحث لها عن شقق للكراء وأنه لم يسبق لها أن اكترت أي شقق عن طريق وساطته بل إنها قامت بالاتصال مباشرة بالمسؤول عن الإقامة واكترت 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 بمقتضاها بالبحث لها عن شقق للكراء فإن المقرر قانونا وطبقا للفقرة 9 من المادة 6 من مدونة التجارة فإن السمسرة تعتبر عملا تجاريا أصليا وبذلك فهي تخضع لحرية الإثبات طبقا للمادة 334 من نفس القانون.وحيث أنه في نطاق سلطة المحكمة التقديرية يمكن لها أن تستنبط من الوقائع المطروحة عليها بعض القرائن لتكوين قناعتها ومن تم 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 عراقي عبد الحق بتاريخ 25/04/2001 الذي انتقل إلى مقر الطاعنة نفسها والذي بمقتضاه تم الاستماع إلى المسماة (س) بعد الاطلاع على بطاقتها الوطنية أكدت هذه الأخيرة أن وكالة المستأنف عليه هي التي تكلفت بالوساطة لفائدة شركة (ا.ن) لكراء 32 شقة من شركة (ش.هـ.ف) وعلاوة على ذلك فإن الإشهاد الصادر عن الممثل القانوني للمكرية شركة (ش.هـ.ف) يفيد بأن المستأنف عليه هو الذي عمل على إحضار ممثلي شركة (ا.ن) وهي كلها قرائن تفيد أن الطاعنة كلفت فعلا المستأنف عليه بالبحث عن شقق للكراء وهو ما أسفر عن إبرام العقد المؤرخ في 02/02/2000.وحيث أنه طبقا للفقرة الأولى من المادة 415 من مدونة التجارة فإنه « يحق الأجر للسمسار إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه أو نتيجة للمعلومات التي قدمها للأطراف ».وحيث أنه من جهة أخرى فإن المحكمة عند تحديدها لمقدار أجرة السمسار في حالة عدم الاتفاق على أجر معين ووجود عرف واضح يطبق في النازلة تراعي ظروف العملية والوقت الذي تطلبته وطبيعة الخدمة التي قام بها السمسار. ومن تم 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 أجرة المستأنف عليه في مبلغ 50.000.00 درهم.وحيث أنه اعتبارا لما أشير إليه أعلاه يتعين اعتبار الاستئناف الأصلي جزئيا وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 50.000.00 درهم.لهذه الأسبابفإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا حضوريا :في الشكل : سبق البت فيه بقبول الاستئناف الأصلي وتصرح بعدم قبول الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي مع إبقاء صائره على رافعه.في الموضوع : باعتبار الأصلي جزئيا 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 والمتكونة من السادة :

الأطرافبين : شركة (ا.ن) ش.م.موبين : السيد (ع.ح).الهيئة الحاكمةفاطمة بنسي رئيسا.حسن الحضري مستشارا مقررا.فوزية عزيماني مستشارا.وبحضور السيدة ليلى بنبراهيم ممثلة النيابة العامة.وبمساعدة السيد حميد بونهير كاتب الضبط.