

**Courtage immobilier : la
commission est due dès la
conclusion de la vente grâce à
l'intervention du courtier, peu
importe son absence lors de la
signature de l'acte authentique
(CA. com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 67885	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5508
Date de décision 20211116	N° de dossier 2021/8201/4646	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Preuve en matière commerciale, Obligation de paiement, Notification irrégulière, Mandat de recherche, Evocation, Contrat de courtage, Conclusion de la vente, Commission d'intermédiaire, Annulation du jugement, Absence à l'acte authentique	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel fondé sur l'irrégularité de la signification de l'assignation, la cour d'appel de commerce examine la validité d'un jugement condamnant un mandant au paiement d'une commission de courtage. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande de l'agent immobilier. L'appelant soutenait la nullité du jugement pour violation des formalités de notification prévues à l'article 39 du code de procédure civile, le procès-verbal de remise ne mentionnant ni le nom ni la signature du destinataire de l'acte. La cour fait droit à ce moyen, retenant que l'inobservation des formalités substantielles de la signification entraîne la nullité du jugement rendu par défaut. Statuant par voie d'évocation en application de l'article 146 du même code, la cour se prononce sur le fond du litige. Elle juge que le droit à rémunération du courtier est acquis dès lors que la vente a porté sur le bien immobilier qu'il a fait visiter à son mandant, peu important son absence lors de la signature de l'acte authentique. La cour rappelle, au visa des articles 415 et 418 du code de commerce, que la mission du courtier s'achève avec la mise en relation des parties et la conclusion de l'opération, rendant la commission exigible. En conséquence, la cour annule le jugement entrepris mais, statuant à nouveau, condamne l'appelant au paiement de la commission convenue, assortie des intérêts légaux.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة زينب (ب.ق.) بواسطة دفاعها ذ/ إدريس (ب.ك.) بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 13/09/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/04/2021 تحت عدد 4331 في الملف رقم 2863/8235/2021 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ: 69.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب، تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى و بتحميلها الصائر، و برفض باقي الطلبات.

في الشكل: حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 06/09/2021 وتقدمت باستئنافها بتاريخ 13/09/2021، مما يكون معه الاستئناف قد قدم داخل الاجل القانوني و مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أداء و يتعين لذلك قبوله شكلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن شركة (أ.إ.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 16/03/2021 تعرض فيه أنه بصفتها شركة متخصصة في الوساطة و المعاملات العقارية، كلفتها المستانفة بمقتضى توكيل مكتوب و مذيل بإمضائها من أجل البحث لفائدتها عن عقار بمدينة الدار البيضاء معد للاستعمال السكني وذلك بنية الشراء وأنه استنادا إلى التوكيل المذكور فانها بذلت مجهودات مضمينة و خصصت وقتا مهما في البحث عن المحل الملائم الذي يناسب رغبة و حاجيات المستانفة و هكذا دلتها و قامت رفقتها بزيارة و معاينة الشقة الكائنة ب زنقة [العنوان] الدار البيضاء البالغة مساحتها 140 متر مربع بالإضافة إلى مساحة 15 متر مربع بمرآب السيارات، و ذلك حسب الثابت من وثيقة التوكيل و سند الزيارة وأنه بمقتضى نفس الوثيقة المذيلة بإمضاء المستانفة، ثم الاتفاق على أن أجرتها مقابل عملية السمسرة المحددة في نسبة % 2.5 دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة (H.T)) وأنه بالفعل تمت عملية شراء هذا العقار من طرف المستانفة إلى جانب زوجها حسب الثابت من عقد بيع توثيقي مؤرخ ب 13/01/2021 حرر بمكتب الموثق علي (ل.)، حيث تم إبرام عملية البيع بثمن قدره 2.300.000.00 درهم ثم انتهت عملية البيع و نقل الملكية بتقييد المستانفة إلى جانب زوجها بالمحافظة العقارية بالدار البيضاء أنفا كمالكين مناصفة للملك ذي الرسم العقاري عدد 111960/01 و بناء على ما سبق، أصدرت المستانف عليها فاتورة العمولة المستحقة لها و البالغ مجموعها 69.000.00 درهم شامل للضريبة على القيمة المضافة، و ذلك بإعمال نسبة % 2.5 من ثمن البيع كما هو متفق عليه غير أنه بمجرد إبرام عقد البيع و إتمام إجراءات نقل الملكية بصفة نهائية امتنعت المستانفة عن أداء أجرة السمسرة المستحقة لها عن هذه العملية بدون وجه حق و لا سبب مشروع، بالرغم من تذكيرها بوجوب الأداء في أكثر من مناسبة و أنها وجهت لها رسالة مؤرخة في 4/3/2021 أنذرتها بموجبها بأداء واجب عمولة السمسرة الذي يعادل نسبة % 2.5 من ثمن البيع أي ما قدره 69.000.00 درهم شامل للضريبة على القيمة المضافة و منحنتها لهذه الغاية أجل 8 أيام من تاريخ التوصل، لكنها أصرت صراحة على موقفها بالامتناع عن الأداء رغم توصلها شخصيا بالإنداز بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 10/3/2021 و ان المادة 415 م.ت نصت على أنه " يحق الأجر للسمسار إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه، أو نتيجة للمعلومات التي قدمها للأطراف" كما نصت المادة 418 م.ت على أنه " يستحق السمسار أجرته من الطرف الذي كلفه ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو عادة تقضي بخلاف ذلك" كما نصت المادة 419 م.ت إلى أنه يمكن تحديد الأجر المستحق للسمسار باتفاق الطرفين، كما أن القضاء استقر على أن أجرة السمسار قد تكون مبلغا معيناً وقد يكون نسبة معينة من الصفقة التي تقع على يد السمسار، و إذا لم يقع الاتفاق على تعيين الأجر فعلى القاضي أن يحدده مستعينا في ذلك بالعرف فإن لم يجد قام بتقديره حسب ما بذله السمسار من جهد و وقت لإبرام الصفقة وأن الثابت من الحجج المرفقة، فضلا عن الرسائل القصيرة الهاتفية المتبادلة، قيام العلاقة التعاقدية و اتفاق الطرفين على عملية السمسرة في البحث عن عقار لفائدة المدعى عليها و تحديد نسبة الأجر و العمولة المستحقة

عنها وبذلك تكون المستأنفة محقة في واجب عمولة السمسرة محمدا في مبلغ 69.000.00 درهم شامل للضريبة على القيمة المضافة حسب الثابت من الفاتورة عدد 1170/21 المؤرخة في 16/2/2021 ، بالإضافة إلى تعويض عن المماطلة و التأخير التعسفي في الوفاء بالالتزام قدره 7.000.00 درهم لثبوت التماطل في حقها بامتناعها عن الأداء رغم توصلها برسالة إنذار في هذا الشأن ، ملتزمة بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على السيدة زينب (بق.) بأداء مبلغ 69.000.00 درهم لفائدتها مع الفوائد القانونية ابتداء من 16/2/2021 تاريخ الفاتورة والحكم عليها بأداء تعويض قدره 7.000.00 درهم عن ضرر التأخير و المماطلة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل نظرا لثبوت الدين مع تحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليها الصائر.

و عززت المقال ب: صورة من وثيقة التوكيل بالبحث عن عقار مع سند الزيارة مذيل بالإمضاء الشخصي للمستأنفة وصورة من عقد بيع توثيقي وصورة من شهادة ملكية الرسم العقاري عدد 111960/01 وصورة من فاتورة وصورة من رسالة وصورة من محضر تبليغ إنذار وصورة من رسائل نصية و صور فوتوغرافية متبادلة بين الطرفين عبر تطبيق الوتساب.

وبعد رجوع طي الاستدعاء الخاص بالمستأنفة واعتباره توصلا من طرف المحكمة صدر الحكم الغيابي المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تدفع المستأنفة كونها في المرحلة الابتدائية لم تستدع بطريقة قانونية ملتزمة بكل إلحاح العمل على الغاء الحكم المطعون فيه ، إذ أن المحكمة الابتدائية أصدرت حكما واصفة إياه بالغيابي - بعدما تأكدت من توصل المستأنفة وعدم حضورها-، في حين أن عملية استدعاء المستأنفة للجلسات التي عرفها الملف مدونة في الشهادة الحاملة لتوقيع المفوض القضائي المعين في الملف، والموجودة من بين وثائق الملف والتي تشير حرفيا إلى ما يلي " انتقلت إلى العنوان المذكور في عدة محاولات، وأولها 2021/4/2 بمقر بنك (م. ت. ص.)، وقد صرحت لي مستخدمة بالاستقبال أن المعنية بالأمر لا تتواجد حاليا وذلك الظروف استثنائية لكوفيد 19 وأنها تتردد على المكان قليلا كما حارس الأمن بالاستقبال، صرح لنا أن المعنية بالأمر لا تتواجد حاليا وذلك الظروف استثنائية لكوفيد 19 وأنها تتردد على المكان قليلا كما انتقلت في محاولة ثانية بعد يومين فصرح لي حارس الأمن نفس الشيء، وقد تركت له إشعارا بالمرور وكذلك الرقم الهاتفي، وذلك من أجل أن تتصل بنا المعنية بالأمر وعند انتقالنا بتاريخ 2021/4/7 ، وجدنا نفس الشخص بالاستقبال، وصرح لي أنه سلم للمعنية بالأمر شخصا إشعارا بالمرور وكذلك الرقم الهاتفي، إلا أنها لم تتصل بنا إلى حدود كتابة هذه الملاحظة" ويتبين من الملاحظات التي تتضمنها شهادة التبليغ، أن المنوب عنها لم يسبق أن استدعت بطريقة قانونية، ولم يبين المفوض القضائي أنه سلم الاستدعاء لشخص له علاقة بالمستأنفة ، وأن الطي المرجوع للمحكمة لا يحمل أي توقيع، ولا حتى اسم الشخص المكلف بالحراسة حسب ذكر عون التبليغ وأن الحكم على المستأنفة في غياب تام لمبدأ التواجهية في التقاضي، حرما من إمكانية الدفاع عن حقوقها على مرحلتين، بسبب اعتماده على شهادة تسليم مخالفة لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية ويتعين نظرا لما ذكر، الحكم بإلغاء الحكم المستأنف لخرقه حق الدفاع بطريقة صريحة وأن تعليل الحكم المستأنف يثير الاستغراب حينما لم يفرق بين الوثيقة المذيلة بتوقيع المستأنفة والتي تحمل عنواننا الأول: وكالة من أجل البحث على عقار والثاني: رخصة الزيارة كما أن الوثيقة تحدد المهمة المنوطة بالوكيل، وذلك في البحث عن عقار بمواصفات معينة، في حين أن الحكم اعتمد في قضاؤه على عقد السمسرة الغير موجود بالملف وأنه إذا ما اعتبرت الوثيقة التي بني عليها الحكم الابتدائي " وكالة تجارية" فهي مخالفة للفصل 393 من مدونة التجارة، ما دام أن العلاقة الرابطة بين الطرفين غير معتادة أما إذا كان الأمر يتعلق بالسمسرة كما انتهى إليه الحكم الابتدائي، فهو مخالفا تماما للفصل 405، ما دام أن السمسرة كما عرفها المشرع هو عقد يكلف بموجبه السمسار للبحث عن شخص آخر يربط علاقة بين الطرفين، الشيء الذي لم يتم، ما دام أن المنوب عنها اقتنت بمعية زوجها الشقة المذكورة بمقتضى عقد توثيقي، يشهد الموثق أنه ثم في غياب المستأنف عليها كما أن صاحب العقار يؤكد ذلك، الشيء الذي يجعل من الحكم الابتدائي مخالفا للصواب، ويتعين إلغاؤه وأن المستأنفة تحتفظ بحقها في الإدلاء بمذكرة إضافية، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا و موضوعا إلغاؤه لعدم احترامه مبدأ التواجهية وحرمان المستأنفة من التقاضي في مرحلتين والحكم بإلغاؤه لوجود تناقض بين الوثيقة المذيلة من طرف المستأنفة والمتعلقة بوكالة بحث على عقار ونظام السمسرة التي بني عليه تعليل الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه وغلاف التبليغ وصورة شهادة صادرة عن الموثق الأستاذ علي (ل).

و بجلسة 26/10/2021 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جواب جاء فيها أن رواية الوقائع المقدمة من طرف المستأنفة غير صحيحة و مخالفة للحقيقة، و لا تهدف سوى إلى التلمص من الالتزامات المترتبة عن العلاقة التعاقدية القائمة بين الطرفين، في محاولة للإثراء بدون سبب على حساب المستأنف عليها ذلك أن المستأنفة السيدة زينب (بق.) كلفت المستأنف عليها بصفتها شركة متخصصة في الوساطة و المعاملات العقارية، من أجل البحث لفائدتها عن عقار معد للاستعمال السكني بمدينة الدار البيضاء من أجل الشراء وذلك بمقتضى توكيل مكتوب و مزيل بالإمضاء الشخصي للمستأنفة أو أنه استنادا إلى التوكيل المذكور، بذلت المستأنف عليها مجهودات مضيئة و خصصت وقتا مهما في البحث عن المحل الملائم الذي يناسب رغبة و حاجيات المستأنفة، إلى أن دلت المستأنف عليها المستأنفة و قامت رفقتها بزيارة و معاينة الشقة الكائنة ب زنقة [العنوان]، الدار البيضاء، البالغة مساحتها 140 متر مربع بالإضافة إلى مساحة 15 متر مربع بمزبأب السيارات، و ذلك حسب الثابت من وثيقة التوكيل و سند الزيارة (بالملف) و أنه بمقتضى نفس الوثيقة المذيلة بإمضاء المستأنفة، تم الاتفاق على تحديد أجره المستأنف عليها مقابل عملية السمسرة في نسبة 2,5% دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة (H.T)) و أنه عقب هذه الزيارة، تمت بالفعل عملية شراء هذا العقار من طرف المستأنفة إلى جانب زوجها حسب الثابت من عقد بيع توثيقي مؤرخ ب2021/01/13 محرر بمكتب الموثق علي (ل.)، و تم إبرام عقد البيع بثمن قدره 2.300.000,00 درهم ثم انتهت عملية البيع و نقل الملكية بتقيد المستأنفة السيدة زينب (بق.) إلى جانب اسم زوجها بالمحافظة العقارية بالدار البيضاء أنفا كمالكين مناصفة للملك ذي الرسم العقاري عدد01/111960 و بناء على ما سبق أصدرت المستأنف عليها فاتورة العمولة المستحقة لها و البالغ مجموعها 69.000,00 درهم شامل للضريبة على القيمة المضافة، و ذلك بإعمال نسبة 2,5% من ثمن البيع كما هو متفق عليه غير أنه بمجرد إبرام عقد البيع و إتمام إجراءات نقل الملكية بصفة نهائية، امتنعت المستأنفة عن أداء أجره السمسرة المستحقة للمستأنف عليها عن هذه العملية بدون وجه حق و لا سبب مشروع، بالرغم من تذكيرها بوجوب الأداء في أكثر من مناسبة. و أن العارضة وجهت للمستأنفة رسالة مؤرخة في 2021/03/04 أنذرتها بموجبها بأداء واجب عمولة السمسرة الذي يعادل نسبة 2,5% من ثمن البيع أي ما قدره 69.000,00 درهم شامل للضريبة على القيمة المضافة، و منحتها لهذه الغاية أجل 8 أيام من تاريخ التوصل، لكنها أصرت صراحة على موقفها الرافض للأداء رغم توصلها شخصيا بالإشعار بواسطة مفوض قضائي بتاريخ 2021/03/10 و بما أن المادة 415 م.ت نصت على أنه "يحق الأجر للسمسار إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه، أو نتيجة للمعلومات التي قدمها للأطراف" كما نصت المادة 418 م.ت على أنه " يستحق السمسار أجرته من الطرف الذي كلفه، ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو عادة تقضي بخلاف ذلك" و نصت المادة 419 م.ت أيضا على أنه يمكن تحديد الأجر المستحق للسمسار باتفاق الطرفين، كما أن القضاء استقر على أن أجره السمسار قد تكون مبلغا معيناً و قد يكون نسبة معينة من الصفقة التي تقع على يد السمسار، و إذا لم يقع الاتفاق على تعيين الأجر فعلى القاضي أن يحدده مستعينا في ذلك بالعرف فإن لم يجد قام بتقديره حسب ما بذله السمسار من جهد و وقت لإبرام الصفقة. و بما أن الثابت من الحجج المضمنة بالملف، فضلا عن الرسائل القصيرة الهاتفية المتبادلة، قيام العلاقة التعاقدية بين الطرفين و اتفاقهما على عملية السمسرة في البحث عن عقار لفائدة المستأنفة، و تحديد نسبة الأجر و العمولة المستحقة عنها و استنادا إلى ما سبق، فقد تقدمت المستأنف عليها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بدعوى رامية بالحكم على المستأنفة بأداء واجب عمولة السمسرة محدد في مبلغ 69.000,00 درهم شامل للضريبة على القيمة المضافة حسب الثابت من فاتورة عدد 21/1170 المؤرخة في 2021/02/16، بالإضافة إلى تعويض عن المماطلة و التأخير التعسفي في الوفاء بالالتزام قدره 7.000,00 درهم لثبوت التماطل في حقها بامتناعها عن الأداء رغم توصلها برسالة إنذار في هذا الشأن وأنه بعد استدعاء المستأنفة للجلسة و تخلفها عن الحضور و عدم إدلائها بجواب عن مقال الدعوى رغم التوصل، قررت المحكمة حجز القضية للمداولة و أصدرت حكمها المطعون فيه حاليا بالاستئناف، و من حيث الرد على أسباب الاستئناف حيث دفعت المستأنفة بأنه لم يسبق استدعاؤها بطريقة قانونية للجلسة و بأن المفوض القضائي لم يبين أنه سلم الاستدعاء لشخص له علاقة بها و بأن الطي المرجوع للمحكمة لا يحمل أي توقيع... إلخ لكن يلاحظ المجلس الموقر بداية بأن العنوان الذي وجه إليه في الاستدعاء خلال المرحلة الابتدائية هو مكان عمل المستأنفة (المدعى عليها) بالمقر الاجتماعي ل بنك (م. ت. ص.) بساحة [العنوان] بالدار البيضاء، حيث تشتغل كمديرة لإحدى المديريات التابعة للبنك و أن هذا العنوان أكدته المستأنفة نفسها ضمن مقالها الاستئنافي، و هو نفسه العنوان الذي سبق أن توصلت فيه شخصيا بالإشعار المؤرخ ب2021/03/04 ثم بلغت فيه أيضا بالحكم المستأنف بصفة شخصية.

و أن المستأنف عليها تلفت نظر المحكمة إلى مدى الصعوبة و المشقة التي تواجه المفوضين القضائيين و مأموري التبليغ في الوصول للمستأنفة و تبليغها بأي إجراء بمكان عملها، باعتبار محل التبليغ هو المقر الرئيسي لمؤسسة بنكية يصعب الولوج إليها لوجود حواجز الأمن الخاص، كما أن المستأنفة بحكم منصبها العالي داخل البنك فإنها تتلأ في التوصل بأي تبليغ و لا تترك مجالاً للاتصال بها، إلا إذا تمت مباغتتها صدفة لحظة الدخول أو الخروج من البنك وتلاحظ المحكمة من خلال الوصف المضمن بشهادة التسليم المرجوعة للمحكمة، الصعوبات التي واجهها المكلف بالتبليغ و عدد المرات التي انتقل فيها إلى مقر المؤسسة البنكية و الإشعارات بالمرور التي تركها مع رقم الهاتف، و كذا تصريح رجل الأمن الخاص المكلف بالاستقبال الذي أكد العون التبليغ المحلف بأنه سلم للمعنية بالأمر شخصياً إشعاراً بالمرور و كذلك الرقم الهاتفي، إلا أنها آثرت ألا تتصل بالمكلف بالتبليغ من أجل رفض التوصل بأي استدعاء يحمله إليها لهذا فإن تبليغ الاستدعاء للمستأنفة خلال المرحلة الابتدائية يكون تبليغاً صحيحاً و قانونياً، و يبقى ما تمسكت به المستأنفة في هذا الصدد غير مبني على أساس من القانون و ينبغي التصريح برده و من جهة ثانية يسجل على المستأنفة إقرارها الصريح بالإمضاء الشخصي و التوقيع على وثيقة التوكيل للبحث عن عقار مع سند الزيارة، و هي نفسها الوثيقة الحاملة للعنوان المضبوط للشقة محل الزيارة و مساحتها و مواصفاتها بالإضافة إلى نسبة العمولة المتفق عليها عن السمسرة و المحددة في 2,5% دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة علماً أن البيع انصب و تم على نفس الشقة المذكورة، حسب الثابت من عقد البيع التوثيقي (بالملف) و أن المعاملة بين الطرفين ثابتة بمقتضى الوثيقة المذكورة المذيلة بإمضاء المستأنفة، فضلاً عن باقي المراسلات بين الطرفين و الرسائل النصية و الصور الفوتوغرافية للشقق السكنية عبر تطبيق الواتساب (بالملف) و فضلاً عما سبق، فإن عقد السمسرة يكفي إثباته و لو بموجب عقد شفوي عملاً بمبدأ حرية الإثبات المعتمد في الميدان التجاري بمقتضى المادة 334 من مدونة التجارة التي تنص على أنه تخضع المادة التجارية لحرية الإثبات و الحال أن الثابت من أوراق الملف أن العلاقة التعاقدية بين الطرفين قائمة و ثابتة بموجب حجة كتابية مذيلة بإقرار و إمضاء المستأنفة. أما بخصوص ما تزعمه المستأنفة من أن عقد البيع تم في غياب المستأنف عليها، فإن العارضة غير ملزمة بحضور مجلس إبرام العقد لدى الموثق، و إنما بصفتها وكالة مختصة في الوساطة و السمسرة العقارية تنحصر مهمتها في البحث لفائدة الزبون عن العقار المناسب لحاجياته و متطلباته و مرافقته الإجراءات الزيارات إلى أن يتم التعاقد المباشر بينه و بين البائع و أن ذلك ما قامت به المستأنف عليها بالفعل الفاعلة للمستأنفة و لهذا فإن الحكم الابتدائي لما اعتبر بأن " الثابت من وثائق الملف أن المدعى عليها قامت بتكليف المدعية باعتبارها وكالة مختصة في السمسرة قصد السهر على البحث عن شقة و أن المدعى عليها اقتنت الشقة بمبلغ إجمالي قدره 2.300.000.00 درهم حسب الثابت من شهادة الملكية و نسخة عقد البيع المدلى بهما في الملف و أن من التزم بشيء لزمه و أنه باقتناء المدعى عليها للشقة التي كلفت المدعية بعملية السمسرة بينها و بين البائع، تكون ملزمة من قبله بأداء عمولة السمسرة المحددة في 2,5% من الثمن الإجمالي لشراء الشقة حسب الثابت من وثيقة التوكيل بالبحث عن العقار و أن المدين لا يتحلل من التزامه إلا بإثبات انقضائه بوسيلة قانونية وهو ما يجعل مديونية المدعى عليه ثابتة و يحتم الحكم عليه بأداء الدين الثابت بذمته و أن المبلغ المطلوب و المحدد بمقتضى الفاتورة المدلى بها بشكل النسبة المذكورة و تكون المدعى عليها ملزمة بأدائه" فإنه يكون حكماً مصادفاً للصواب و معللاً تعليلاً كافياً من الناحية الواقعية و القانونية و ينبغي تأييده، و تبقى أسباب الاستئناف غير مبررة و لا مرتكزة على أساس صحيح من الواقع و لا من القانون و ينبغي الالتفات عنها ، ملتزمة عدم قبول الاستئناف شكلاً و موضوعاً برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 26/10/2021 حضر اذ/ (م.) عن اذ/ (ش.) عن المستأنف عليها و أكد نيابته عن هذه الأخيرة و ادلى بمذكرة جوابية حازت اذ/ (ت.) عن اذ/ (بك.) عن المستأنفة نسخة منها فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة و تقرر حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 16/11/2021 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستأنفة في أوجه استئنافها بما سطر أعلاه .

وحيث ومن بين ما دفعت به هو ان المحكمة الابتدائية وصفت حكمها بالغيابي و اعتبرتها تخلفت بالرغم من التوصل في حين انها لم تستدع بطريقة قانونية.

وحيث بالاطلاع على شهادة التسليم الموجودة بالملف الابتدائي يثبت ان العون المكلف بالتبليغ افاد بما يلي " انتقلت إلى العنوان المذكور في عدة محاولات، أولها 2021/4/2 بمقر بنك (م. ت. ص.)، وقد صرحت لي مستخدمة بالاستقبال أن المعنية بالأمر تتواجد بمقر نفس البنك بزقة [العنوان]، وعند انتقالنا إلى هذا الأخير وجدنا حارس الأمن بالاستقبال، صرح لنا أن المعنية بالأمر لا تتواجد حاليا وذلك لظروف استثنائية لكوفيد 19 وأنها تتردد على المكان قليلا كما انتقلت في محاولة ثانية بعد يومين فصرح لي حارس الأمن نفس الشيء، وقد تركت له إشعارا بالمرور وكذلك الرقم الهاتفي، وذلك من أجل أن تتصل بنا المعنية بالأمر وعند انتقالنا بتاريخ 2021/4/7 ، وجدنا نفس الشخص بالاستقبال، وصرح لي أنه سلم للمعنية بالأمر شخصا إشعارا بالمرور وكذلك الرقم الهاتفي، إلا أنها لم تتصل بنا إلى حدود كتابة هذه الملاحظة".

وحيث تنص مقتضيات الفصل 39 من ق م ق م على انه *ترفق بالاستدعاء شهادة يبين فيها من سلم له الاستدعاء وفي أي تاريخ ويجب ان توقع هذه الشهادة من الطرف او الشخص الذي تسلمها في موطنه , وادا عجز من تسلم الاستدعاء عن التوقيع او رفضه أشار الى ذلك العون او السلطة المكلفة بالتبليغ ويوقع العون او السلطة على هذه الشهادة في جميع الأحوال ويرسلها الى كتابة الضبط...*

وحيث انه ليس في ملاحظة المفوض القضائي أي عبارة تفيد لمن سلم الاستدعاء ولا توقيعه ولا حتى اسمه.

وحيث ان مقتضيات المادة المذكورة أعلاه واجبة التطبيق ويؤدي الاخلال بها أو بعضها الى بطلان أي تبليغ لم يحترم تلك الاجراءات و الشكليات وهو ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في القرار الصادر بتاريخ 26/02/2003 تحت عدد 459 في الملف المدني عدد 2060/02 منشور بكتاب قانون المسطرة المدنية في العمل الفقهي و الاجتهاد القضائي العدد الاول ص 404 و ما يليها , وأن الحكم المستأنف بعدم احترامه المقتضيات المذكورة يكون باطلا .

وحيث إنه طبقا للفصل 146 ق.م.م فإنه إذا ابطلت محكمة الاستئناف أو الغت الحكم المطعون فيه وجب عليها أن تتصدى للحكم في الجوهر اذا كانت الدعوى جاهزة للبت فيها .

وحيث و مادامت القضية جاهزة فإن المحكمة قررت اعمال مقتضيات الفصل المذكور.

في الشكل : حيث إن المقال جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول.

في الموضوع:حيث التمسست المستأنف عليها الحكم على السيدة زينب (بق.) بأدائها لفائدته مبلغ 69.000.00 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من 16/2/2021 تاريخ الفاتورة و تعويض قدره 7.000.00 درهم عن ضرر التأخير و المماطلة مع النفاذ المعجل لثبوت الدين وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر.

وحيث دفعت المستأنفة كونها لا تربطها أية علاقة مع المستأنف عليها وانها اقتنت الشقة المذكورة بمعونة زوجها بمقتضى عقد توثيقي، يشهد الموثق أنه ثم في غياب المستأنف عليها كما أن صاحب العقار يؤكد ذلك و هو ما نازعت فيه المستأنفة مفيدة انها هي من توسطت لها في عملية الشراء ,عاينت رفقتها الشقة مدلية بوكالة من اجل البحث عن عقار مع رخصة الزيارة .

وحيث ان الثابت من وثيقة التوكيل بالبحث عن عقار مع سند الزيارة المذيلة بإمضاء المستأنفة، والصادرة عن المستأنف عليها المدلى بها في الملف ان هذه الأخيرة هي شركة ذات مسؤولية محدودة تمارس نشاط السمسرة العقارية وكلفت من المستأنفة بالبحث لها عن شقة بمواصفات محددة والتي بعد ايجادها عاينت رفقتها بعد ان قامت بزيارتها.

وحيث ان الثابت أيضا من عقد البيع التوثيقي المؤرخ في 13/01/2021 المحرر من طرف الموثق علي (ل.) المضمن بالملف ان البيع انصب على نفس الشقة بعنوانها ومساحتها ومواصفاتها المضمنة بوثيقة التوكيل أعلاه وان المشتري هي المستأنفة والتي تقر في مقالها الاستئنافي ومذكرتها التعقيبىة بالامضاء والتوقيع عليها , مما يجعل العلاقة التعاقدية ثابتة بين الطرفين ,وعلى خلاف ما تدفع به من أن عقد البيع ثم في غياب المستأنف عليها، امام الموثق فهذه الأخيرة غير ملزمة بحضور مجلس العقد لدى الموثق، لان مهمتها بصفتها

وكالة مختصة في الوساطة و السمسرة العقارية تنحصر في البحث لفائدة الزبون عن العقار المناسب لحاجياته و متطلباته و مرافقته لاجراء الزيارات إلى أن يتم التعاقد المباشر بينه و بين البائع وهو ما قامت به المستأنف عليها بالفعل مما يتعين معه رد الدفع المثارة .

وحيث إنه بالرجوع لمقتضيات المادة 415 من مدونة التجارة المؤطرة للنزاع نجدها تنص على أنه يحق الأجر للسمسار إذا تم إبرام العقد الذي متوسط فيه كما تنص مقتضيات الفصل 418 من نفس القانون أن السمسار يستحق أجرته من الطرف الذي كلفه.

وحيث ان الثابت ان المستانفة اقتنت الشقة بمبلغ اجمالي قدره 2.300.000,00 درهم حسب الثابت من شهادة الملكية وعقد البيع التوثيقي أعلاه وان عمولة السمسرة محددة بين الطرفين في 2,5 في المائة من الثمن الإجمالي لشراء الشقة حسب وثيقة التوكيل أعلاه .

و حيث ان من التزم بشيء لزمه .

وحيث انه لا دليل بالملف لما يفيد تنفيذ التزامها , مما وجب معه الحكم عليها باءاءها للمستأنف عليه اجرة السمسرة المحددة في مبلغ 69.000,00 درهم .

و حيث ان الفوائد القانونية يفترض اشتراطها متى كان احد طرفي الدعوى تاجرا طبقا للفصل 871 من ق.ل.ع , مما يتعين الحكم بها من تاريخ الطلب .

و حيث انه امام الحكم بالفوائد القانونية التي تعتبر بمثابة تعويض , فان طلب هذه الاخيرة يبقى غير مبررا لعدم امكانية الجمع بين تعويضين عن نفس الضرر.

وحيث ان الاكراه البدني يعتبر وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري لإرغام المدينين بالتزامات مالية على الوفاء بما تخلذ بذمتهم بعد اكتساب الأحكام الصادرة في حقهم قوة الشيء المقضي به , ومما ارتات معه المحكمة تبعا لذلك تحديده في الأدنى .

وحيث يتعين تحميل المستانفة الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع :باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بقبول الطلب شكلا وفي الموضوع بأداء المستانفة لفائدة المستأنف عليها مبلغ 69.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب , وتحديد مدة الاكراه البدني في حقها في الأدنى ورفض الباقي وتحميل المستانفة الصائر .