

**L'action en paiement de la
commission de courtage se
prescrit par un an à compter de
la conclusion de l'opération
finale et non de la date du
contrat de courtage (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65824	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5296
Date de décision 20251023	N° de dossier 2025/8201/3938	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Agence Commerciale, Commercial		Mots clés Preuve de l'intervention, Prescription, Point de départ du délai de prescription, Paiement de la commission, Obligation de résultat, Mandat de vente non exclusif, Contrat de courtage, Confirmation du jugement, Conclusion de l'opération, Commission, Aveu extrajudiciaire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'exigibilité de la commission d'un courtier en cession d'hôtels et sur le point de départ du délai de prescription de son action en paiement. Le tribunal de commerce avait condamné le mandant au paiement de la commission convenue.

L'appelant contestait le jugement en soulevant principalement la prescription de l'action et l'absence de lien de causalité entre l'intervention du courtier et la conclusion de la vente. La cour écarte le moyen tiré de la prescription en rappelant, au visa de l'article 389 du dahir des obligations et des contrats, que le délai annal court à compter de la conclusion de l'opération finale et non de la signature du mandat de courtage.

Sur le fond, la cour retient que le droit à commission est acquis dès lors que le courtier a mis en relation les parties et que cette mise en relation a abouti à la vente, peu important que l'acquéreur nie ultérieurement cette intervention. Elle fonde sa décision sur un écrit postérieur à la vente par lequel le mandant reconnaissait expressément les diligences du courtier et s'engageait à régler la commission dès l'encaissement intégral du prix, cet écrit constituant un aveu qui rend inopérants les autres moyens de contestation.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ف. م.) بواسطة دفاعها بمقال استثنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 21/07/2025 تستأنف بمقتضاه الحكمين الصادرين عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم والتمهيدي والحكم القطعي بتاريخ 16/06/2025 تحت عدد 7942 ملف عدد 13068/8235/2024 و القاضي في الشكل: قبول الطلب و في الموضوع: الحكم على المدعى عليها على المدعى عليها بأدائها للمدعية في شخص ممثلها القانوني مبلغ: 7379999,72 درهم (سبعة ملايين وثلاثمائة وتسعة وسبعون الفا وتسعمائة وتسعة وتسعون درهما واثان وسبعون سنتيما) المترتب عن فاتورتي عمولة بيع فندقي (ف.) الرباط والدار البيضاء، مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم، وتحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنفة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 15/07/2025 و بادرت إلى استئنافه بتاريخ 21/07/2025 أي داخل أجله القانوني و نظرا لتوفر المقال الاستثنائي على باقي الشروط صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي تعرض من خلالها أنها أبرمت مع المدعى عليها عقدا معنون ب " Non-exclusive sale mandate " بتاريخ 26 فبراير 2018 تكلفها من خلاله بإيجاد مشتري لفنادق (ف.) التي تعود ملكيتها لها، وأنها قامت بتاريخ 11 غشت 2022 دون تحفظ من طرف المدعى عليها، بتسليمها خطاب النوايا (LOI) موجه من طرف مجموعة (ب.) تعبر من خلاله عن رغبتها رسميا في الشراء، وأن هذا الخطاب تضمن العرض المالي مدعوما بكل المواصفات والشروط الخاصة بإتمام عملية البيع ، والتي قبلتها المدعى عليها دون أي تحفظ و أنه بتاريخ 25 شتنبر 2023 ، و تاريخ 23 أكتوبر 2023 ، بعد انتهاء مناقشتها لجميع التفاصيل الخاصة بالصفقة، توصلت المدعى عليها على التوالي ب : الفاتورة المؤرخة في 25/09/2023 الحاملة لمبلغ 3.901.982,72 درهم FM/3/2023 الفاتورة المؤرخة في 20/10/2023 الحاملة لمبلغ 3.478.017.00 درهم FM/4/2023. وأن المدعى عليها توصلت بالفاتورتين دون أن تبدي أي أوجه للتحفظ بخصوصهما، وأن المبلغ المضمن في الفاتورتين يمثل نسبة 1.5% من مبلغ بيع فندقي (ف.) المتواجدين في كل من الدار البيضاء والرباط كما تم الاتفاق المسبق بين الطرفين بموجب العقد المعنون ب Non-exclusive sale mandate المبرم بتاريخ 26 فبراير 2018 وتحديدًا في البند الرابع منه، وبناء على بندي العقدين المذكورين أعلاه والذي بموجبهما تم تحديد ثمن البيع الإجمالي للفندق بين الطرفين فإن ثمن البيع هو : 171.140.054 (ثمن بيع العقار) + 45.636.764,00 ثمن بيع الأصل التجاري) 216.776.818.00 وبما أن نسبة العمولة في حالة إيجاد المدعية للمشتري تم تحديدها في نسبة 1.5 % حسب العقد المذكور أعلاه، وأن هذه العمولة تحتسب على القيمة الإجمالية لبيع الفندق والمتحصل عليها من قيمة بيع العقار وكذا الأصل التجاري لفندق (ف.) الدار البيضاء كما هو ثابت من عقود البيع التوثيقية الخاصة بهما ومنه فإن العمولة المستحقة لها كما يلي : $1.5 \times 216.776.818,00 = 3.251652,27$ تضاف إليه الضريبة على القيمة المضافة والمحددة في 650.330.45 ($20 \times 3.251652,27$) ومنه فإن المبلغ الإجمالي

للمعمولة المستحقة لها هو 3.901.982,72 وبناء على بندي العقدين المذكورين أعلاه و الذي بموجبهما تم تحديد ثمن البيع الإجمالي للفندقين الطرفيين فإن ثمن البيع هو : 110.404.711,00 (ثمن بيع العقار) + 82.818.471,00 (ثمن بيع الأصل التجاري) - 193.223.182,00 وبما أن نسبة العمولة في حالة إيجاد المدعية للمشتري تم تحديدها في نسبة 1.5% حسب العقد المذكور أعلاه ، وأن هذه العمولة تحتسب على القيمة الإجمالية لبيع الفندق و المتحصل عليها من قيمة بيع العقار وكذا الأصل التجاري لفندق (ف.) الرباط كما هو ثابت من عقود البيع التوثيقية الخاصة بهما، ومنه فإن العمولة المستحقة لها كما يلي : 193.223.182,00 * 1.5 % = 2.898.347,73، تضاف إليه الضريبة على القيمة المضافة والمحددة في 579669,55 (2.898.347,73 * 20) و منه فإن المبلغ الإجمالي للعمولة المستحقة للمدعية هو 3.478.017,00 وأنه بتاريخ 26 أكتوبر 2023 ، أي بعد 3 أيام من استلام المدعى عليها للفاتورة الثانية FM/ 2023/4 توصلت المدعية برسالة رسمية منها، تعترف من خلالها بدورها في انجاح العملية وتلتزم من خلالها بأداء العمولة القانونية المقررة وفق العقد المبرم بين الطرفين وإن ما يؤخرها فقط هو توصلها بالمبالغ المالية المتحصل عليها من عملية البيع ، تأكيدا لرسالتها الإلكترونية المذكورة أعلاه، وأن هذا يعتبر اقراراً من المدعى عليها بقيامها بجميع الأدوار المنوطة بها ونجاحها في اتمام العملية، وأنه كما هو معلوم قانوناً ، فالاعتراف سيد الأدلة وأنه بناء على جميع هذه المعطيات أصبحت المدعى عليها مدينة لها بمبلغ أصلي يرتفع إلى 7.379.999,72 درهم ناتج عن عدم تسديدها لقيمة الفاتورتين الممثلة لعمولتها من عملية بيع فندقي (ف.) الرباط و الدار البيضاء كما تم الاتفاق بين الطرفين وانها انذرت المدعى عليها بضرورة أداء ما تخلذ بذمتها من دين دون جدوى، وظلت تتحجج بمعطيات لا تمت بالواقع بصلة ولا تهدف من ورائها الا الإذعان في المماطلة والتسويف وحول الضرر اللاحق بها وأحققتها بالمطالبة بالتعويض فإنها قد لحق به ضرر كبير نتيجة عدم وفاء المدعى عليها بالتزامها واضطرابها إلى سلوك السبل القانونية قصد الحصول على حقوقها، وأنها اضطرت من أجل استيفاء حقوقها الاتصال مراراً وتكراراً بممثلي المدعى عليها وكذا توجيه إنذار للمدعى عليها دون جدوى، ملتزمة بالحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ أصلي يرتفع إلى 7.379.999,72 درهم ناتج عن علم تسديدها لقيمة الفاتورتين والممثل لعمولتها من عملية بيع فندقي (ف.) الرباط و الدار البيضاء ، مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب والحكم عليها بأداء مبلغ 3.000.000,00 درهم كتعويض عن الضرر والحكم عليها بالصائر وبالنفاد المعجل لثبوت الدين. وعزز طلبه ب صورة من العقد المعنون ب Non-exclusive sale mandate" وصوره من خطاب النوايا التي توصلت به المدعى عليها دون تحفظ وصور من الفاتورتين، ونسخة من عقود بيع الفندقين، ونسخة من الرسالة الرسمية، وطلب تبليغ انذار ومحضره.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة: 23/12/2024، والتي جاء فيها والتي جاء فيها أن الطرف المدعى أرفق مقاله بمجموعة من الوثائق كلها عبارة عن صور شمسية لإ عقدي بيع عقارين أمام موثق، أما حتى ما تدعيه المدعية عبارة عن عقد بيع أصل تجاري بالدار البيضاء فهو صورة شمسية مصورة بتقنية CAMSCANNER التي لا يمكن اعتمادها امام القضاء ثم أن هذه العقود المبرمة أمام الموثق والمتعلقة بالعقارين ذي الرسمين عند 130893/12 و 131234/03 فلا علاقة للمدعية بها لكونها اجنبية عنها ولا يمكنها تأسيس دعوى عليها، وأنه وحتى بخصوص العقد المدلى به، والذي تدعي انه مبرم بينها وبين المدعية، فإنه محرر باللغة الإنجليزية. وأن المدعية لم تكلف نفسها الادلاء بترجمة رسمية لهذا العقد. وأنه وإن كان قانون التعريب ينص على أن اللغة العربية تعتمد كلغة للمذكرات والمرافعات والمداولات، إلا أن الوثائق حينما تكون محررة بلغة أجنبية غير اللغة العربية لا يمكن للمحكمة اعتمادها دون حاجة إلى ترجمتها لعدم القدرة على فهم الوثائق المستدل بها أمامها. وأن العقد المحرر باللغة الانجليزية لا يمكن الاعتماد عليه في الدعوى الحالية، خاصة وأنه غير موقع من طرف المدعية ولا من طرف أي واحد من الممثلين القانونيين للمدعى عليها. وأن الدعوى تبقى كذلك مستوجبة للقول بعدم قبولها لخرق العقد المستدل به لشروط الفصل 425 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أن العقد المعنون ب Non-exclusive Sale Mandate وإن كان فحواه غير مفهوم لكونه محرر باللغة الانجليزية، فإن التوقيعات المضمنة فيه غير مصادق عليها من قبل السلطات المختصة وهذا العقد لا يلزمها لانه ومع التحفظ بخصوص صحة توقيع السيد عبد العزيز (عب.) الغير المصادق عليه غير موقع عليه من قبلشخص من الأشخاص المخول لهم التوقيع باسم الشركة حسب الثابت من مستخرج السجل التجاري المشاركة المدعية. وأن نفس الأمر ينطبق على توقيع السيدة لمياء (ع. إ.). عن الشركة المدعية ذلك أن التوقيع الوارد تحت اسمها في صفحة الأخيرة من العقد المرفق بمقالها لا يمكن أن يكون توقيعها لأنه بمقارنة هذا التوقيع بذلك الوارد في آخر صفحة من المقال الافتتاحي للدعوى يتضح انه نفس في تطابق تام. وأنه لا يمكن أن يكون عقد مبرم في 26/02/2018 حامل لنفس توقيع مقال

افتتاحي للدعوى مقدم في 31/10/2024، وأن أحد التوقيعين يبقى بالتالي غير صحيح وأن هذا العقد لا يمكن مواجهة المدعية به لكونه (1) محرر باللغة الانجليزية و (2) غير مصادق على التوقيعات الواردة فيه عملا بما تنص عليه المادة 425 من ق ل ع وكذا 426 من ق ل ع. وأنه ينبغي بناء عليه سماع الطرف المدعي القول بعدم قبول الدعوى مع إبقاء الصائر على عاتقه وفيما يخص سقوط الحق للتقادم فإنه وحتى إذا ما سايرنا الطرف المدعي فيما جاء في مقاله الافتتاحي، بالرغم من المستحيل، فإن الدعوى الحالية تستوجب الحكم بسقوط الحق للتقادم ذلك أن الطرف المدعي يقر من خلال مقاله الافتتاحي بأنه أبرم عقد سمسرة في 26/02/2018، وأنه لم يتقدم بدعواه إلا في 31/10/2024 أي بعد مرور أكثر من 6 سنوات على إبرام عقد السمسرة وأن المادة 389 من ق ل ع تنص صراحة على أنه "تتقادم أيضا بسنة ذات 365 يوما، دعوى الوسطاء من أجل استيفاء السمسرة ابتداء من إبرام الصفقة." وأن الطرف المدعي يقر بأنه أبرم العقد في سنة 2018 ويبقى من الثابت بأنه لم يتقدم بدعواه الحالية إلا في سنة 2024، أي بعد مرور أكثر من 6 سنوات وبذلك فإن الدعوى الحالية، وأنه وبما أن أجل التقادم يبدأ من تاريخ إبرام العقد بصريح الفصل 389 من ق ل ع، فإنه وحتى إن اعتمد تواريخ عقدي بيع العقارين التي لم يكن الطرف المدعي طرفا فيها فإنه ينبغي التصريح بسقوط الحق للتقادم، خاصة وأن المادة 390 من ق ل ع صريحة في كون أنه يسري التقادم المنصوص عليه في الفصلين 388 و 389 من ق ل ع ولو حصل الاستمرار في التوريدات أو التسليم أو خدمات أو الأعمال وأنالدعوى تبقى بالتالي مستوجبة للقول برفضها لسقوط الحق للتقادم. وبخصوص عدم أحقية الطرف المدعي في أية عمولة فإنه وكما سبق بيانه، فإن الطرف المدعي أدلى بمجموعة وثائق عبارة عن صور شمسية لا يمكن الاعتماد عليها ذلك أن المدعية ادلت بوثيقة معنونة ب Letter of Intent. وأن هذه الوثيقة تبقى هي الأخرى مجرد صورة شمسية ومحررة باللغة الإنجليزية، بالإضافة الى أنه ليس هناك أي بند فيها يشير على أنها صادرة عن المدعية أو بمبادرة منها. وأن هذه الوثيقة صادرة عن مجموعة (ب.) الاسبانية، وتنهض كحجة ضد المدعية. وأن من أدلى بحجة فهو قائل بها، وبالتالي فإن الطرف المدعي لا يمكن أن يتراجع عن هذه الوثيقة. ثم أن الطرف المدعي قد أدلى كذلك بعقود بيع مبرمة بينها والمشتري شركة (ب. م.). وأنها تدلي طيه بمراسلة إلكترونية صادرة في 27/02/2024 عن السيد (E. Angel). المدير الجهوي لمجموعة (ب.) الاسبانية يؤكد من خلالها بأنه لم يكن للشركة المدعية أي تدخل في تفويت فنادق المدعى عليها. وأنه وبخصوص المراسلة الصادرة عنها في 26/10/2023 المرفقة بالمقال الافتتاحي وإن الأخرى مجرد صورة شمسية فإنها لا تتعلق بالدعوى الحالية ولا بالطرف المدعي. وأن السيد عمر (ص.) هو محام مسجل بهيئة المحامين بالدار البيضاء، ولا يمكن للمدعية اقامه في الدعوى ذلك أن الزميل الأستاذ عمر (ص.) لا يمكن له أي يبرم أي عقد سمسرة خاصة وأن صفته المهنية الأهلية لإبرام أي عقد تجاري وان الفصل 6 من مدونة التجارة ينص صراحة في فقرته 9 على انه تكتسب صفة تاجر بالممارسة الاعتيادية أو الاحترافية لنشاط السمسرة والوكالة بالعمولة وغيرهما من أعمال الوساطة، وان الاجتهاد القضائي مستقر على اعتبار ان عند المسيرة يعتبر من الاعمال التجارية الأصلية ولو تعلق ببيع عقار، وهكذا فإن هذه المراسلة الموجهة المحام والمتضمنة العبارة أعاب "مكتبكم" لا يمكن الاعتماد عليها من أجل إثبات أية عمولة مستحقة للشركة المدعية بصفتها شركة تجارية تمتهن السمسرة ونشاطها التجاري هو الاستشارة في التعبير حسب الثابت من مستخرج السجل التجاري المرفق طيه، خاصة وأنه بطبيعة نشاطها الذي يكمن في السمسرة لا يمكن أن يكون المحام أي دخل فيه وأنه لا يمكن مواجهتها بهذه المراسلة الموجهة للزميل المحترم الأستاذ عمر (ص.) بأي حال من الأحوال وأنه ينبغي بالتالي سماع المدعية القول برفض الطلب وإبقاء الصائر على عاتقها، استطراديا - فيما يخص عدم خضوع البيع للفصل 415 من مدونة التجارة ذلك أن المشرع من خلال المادة 415 من مدونة التجارة قد عرف السمسرة على أساس أنها عقد يكلف بموجبه السمسار من طرف شخص بالبحث عن شخص آخر لربط علاقة بينهما قصد إبرام عقد وأن المشرع قد أبرز أن السمسار ولو لم يكن مكلفا إلا من طرف واحد ملزم نحو الطرفين (أي البائع والمشتري) بأن يقدم الخدمات بصدق ودقة وحسن نية. وأن خبرهما بجميع الظروف المتعلقة بالخدمة وهو مسؤول تجاه كل منهما بما ينشأ عن تديسه أو أخطائه وأن المشرع من خلال المادة 411 قد أوجب على السمسار أن يضمن هوية الأطراف أي البائع والمشتري. وأنها قد أدلت بما يفيد أن شركة (ب.) لم تدخل في أية مفاوضات مع المدعية بالإضافة الى ذلك فإن (ب.) الاسبانية غير معنية بالعقود المدلى بها من طرف المدعية لكون المشتري بحسب عقدي بيع العقارين المدلى بهما من طرف المدعية هي شركة (ب. م.) المغربية وانه ليس هناك في الملف ما يبين أن شركة (ب. م.) المغربية قد اقتنت العقار المدعية ملتزمة أساسا سماع المدعية القول بعدم قبول الدعوى مع إبقاء الصائر على عاتقها، واحتياطيا سماع المدعية القول بسقوط الدعوى للتقادم واحتياطيا جدا سماع الطرف المدعي الحكم برفض الطلب وإبقاء الصائر على عاتقه. وعززت مذكرتها ب صورة من قرار محكمة النقض عدد 120، ومستخرج السجل التجاري للمدع عليها،

وصورة من الصفحة الأخيرة للعقد حاملة لتوقيع بعبارة SAY O □ وصورة من الصفحة الأخيرة للمقال الافتتاحي حاملة لنفس التوقيع بعبارة SAY O □ وصورة من المراسلة الإلكترونية ل(ب.ب)، ومستخرج السجل التجاري للمدعية وصورة من قرار محكمة النقض عدد 52.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 2025/01/13، والتي جاء فيها أنه بالرجوع إلى البند الرابع من العقد الرابط بين الطرفين ووفقا للبند أعلاه، فإن العمولة قد تم تحديدها بين الطرفين على أساس ثمن البيع الإجمالي المضمن في عقود البيع النهائية. وأن عقود البيع تشكل الأساس القانوني لاحتساب العمولة. وأن المدعى عليها تدلي بترجمة رسمية للعقد، وكذا ترجمة للفواتير ونسخة طبق الأصل منها. وأنه بخصوص ادعاءات المدعى عليها بكون أن العقد غير ملزم لها لكونه غير موقع من طرفها، فإنها تؤكد أن العلاقة التعاقدية مثبتة بموجب مجموعة من الوثائق كما يلي : المراسلات الإلكترونية المتبادلة بين المدعى عليها ووكيلها خلال المفاوضات المؤرخة في 6 شتنبر، والمراسلات الإلكترونية المتبادلة بين ممثلي المدعى عليها ووكيلها بعد إتمام الصفقة، من خلالها بأداء العمولة القانونية المقررة وفق العقد المبرم بين الطرفين. وأن ما يؤخرها فقط هو توصلها بالمبالغ المالية المتحصل عليها من عملية البيع والرسالة الرسمية المتوصل بها بتاريخ 26 أكتوبر 2023 التي يعترف فيها الممثل القانوني للمدعى عليها بالعلاقة التعاقدية وجواب المدعى عليها بواسطة دفاعها المؤرخ في 14/05/2024 على الإنذار الموجه للمدعى لها بتاريخ 07/05/2024 ورسالة الفسخ المؤرخة في 05 يونيو 2024 الموجهة من طرف المدعى عليها للمدعية وبذلك، فإن العقد الرابط بين الطرفين يبقى منتجا لكافة آثاره القانونية ما دام أنه موقع من طرف ممثل المدعى عليها الذي يتوفر على الصفة القانونية لإبرام العقود باسمها، وهو ما تؤكد الوثائق المرفقة بالملف والمشار إليها أعلاه هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه صحة الوثيقة لا تتوقف على المصادقة على التوقيع لترتيب الآثار القانونية، ما دام أن التوقيع صادر عن الممثل القانوني للشركة، وأن العلاقة التعاقدية ثابتة بين الطرفين ومن جهة ثالثة، فإن توقيع ممثلها وكذا توقيع دفاعها لا يعني المدعى عليها في شيء ما دام أنها لا تتوفر على الصفة والمصلحة في ذلك، وأن المتضرر هو الذي يبقى من حقه إثارة هذا الأمر، غير أنه جوابا على المدعى عليها وخلافا لادعاءها فإن السيد عمر (ص.) إضافة إلى صفته كمحامي بهيئة المحامين بالدار البيضاء هو مؤسس الشركة المدعية، كما أن المدعى عليها تعلم ذلك كما هو مبين برسالة الفسخ، والتي خاطبت الأستاذ عمر (ص.) بصفته مؤسس الشركة وشريكا بها ووكيلا للممثل القانوني للشركة السيدة لمياء (ع.إ.). وأنه يبقى من حقه توقيع العقود نيابة عنها. وأنه ليس هنالك أي مقتضى قانوني في قانون المهنة يمنعه من ذلك خلافا لتلميح المدعى عليها بكون الأستاذ عمر (ص.) يقوم بمهام تسييرها، الأمر الذي يبقى مخالفا للواقع، هذا من جهة، وأنه من جهة أخرى بخصوص التوقيع الوارد في المقال الافتتاحي للدعوى فإن الأستاذ عمر (ص.) بصفته محام بهيئة المحامين بالدار البيضاء يبقى من حقه التوقيع نيابة عن زميله بإذن منه ما دام أنه ليس هنالك ما يمنع قانونا أن يوقع محام نيابة عن زميله وحول ادعاء المدعى عليها بخصوص سقوط حق المدعية للتقادم فإن المدعى عليها تدعي أن حقها سقط للتقادم استناداً إلى الفصل 389 من قانون الالتزامات والعقود لكون أن المدعية لم تباشر الدعوى إلا بتاريخ 31/10/2024 ، وأنه تم توقيع العقد الرابط بين الطرفين بتاريخ 26 فبراير 2018 وحيث خلافا لادعاءات المدعى عليها، فإنها تؤكد أن بدء احتساب امد التقادم يكون من تاريخ إبرام الصفقة موضوع عقد الوكالة، وبما أن عقدي البيع الأولين المتعلقين ببيع الأصل التجاري والعقار الخاصة بفندق (ف.) الدار البيضاء قد تمت بتاريخ 14 يونيو 2023 وعقدي البيع المتعلقين ببيع الأصل التجاري والعقار الخاصة بفندق (ف.) الرباط قد تمت بتاريخ 17 أكتوبر 2023، فإن الإنذار الموجه للمدعى عليها بتاريخ 7 ماي 2024 قصد الأداء تم قبل انصرام أجل التقادم وفقا لمقتضيات الفصل 381 من قانون الالتزامات والعقود. وأن المدعية تؤكد أن هوية المشتري تدخل في إطار تحويل النقاش عن مساره الطبيعي والمتعلق بعدم الأداء. وأن وثائق الملف تبقى كافية لإثبات دور المدعية في إتمام عملية البيع، غير أنه، تفنيديا لكل ادعاءات المدعى عليها فإنه بالرجوع إلى النظام الأساسي لشركة (ب.ب.م.) ستيبين للمحكمة أن الشريك الوحيد ووفقا للنظام الأساسي أعلاه، فإن شركة مجموعة فنادق (ب.) هي من تمتلك حصص (ب.ب.م.) باعتبارها الشريك الوحيد في هذه الشركة، وتزاول نشاطها في المغرب بهذه التسمية ، وأن عبارة . ومنه فإن الأمر يتعلق بنفس الطرف وأن هي اختصار لاسم BAH Barcelo Hotels Mediterraneo مجموعة فنادق برسيلو بالمغرب تعود ملكيتها لشركة (ب.ب.م.) التي تديرها، وأنه في هذا الصدد وتعزيزا لترحها، فإن المدعى عليها تارة تستشهد برسالة (ANGEL (E. بصفته المدير الجهوي لمجموعة (ب.)، الذي تبدي تحفظها بخصوص صحتها ومحتواها، التي تتضمن اشهادا صادر عن هذه الأخيرة يكون أنها لم يكن لها أي دور في الصفقة، وتارة تعتبر أن شركة (ب.ب.م.) هي التي

قامت بإبرام الصفقة وليس شركة (ب.)، غير أنه في جميع الأحوال فإنها تؤكد أن (E) ANGEL. هو أحد مسيري شركة (ب. م.) التي تمتلك مجموعة فنادق برسيلو بالمغرب وأنه بالرجوع إلى الصفحة الأخيرة من عقود البيع، فيما يتعلق بالأطراف، يتبين أن العنوان الإلكتروني للممثل الشركة يتضمن اسم (ب.) ([البريد الإلكتروني])، وأن السيد (E) ANGEL. يقدم نفسه كمدير عام المجموعة فنادق (ب.) في شمال إفريقيا من خلال مقابلة صحفية مع جريدة LE MATIN كما أن هذا المقال الصحفي يشير لعملية اقتناء الفندقين موضوع الدعوى الحالية، كما أن صفحته الشخصية على موقع LINKEDIN يقدم نفسه بهذه الصفة. كما أن الرسالة الإلكترونية المدلى بها من طرف المدعى عليها نفسها صادرة عنه باسم (ب.) وتبعاً لذلك فإن ادعاء المدعى عليها بهذا الخصوص تتم عن سوء نيتها وتخالف في جميع الأحوال مقتضيات الفصل 5 من م م ق م الذي ينص على أن التقاضي يجب أن يتم وفق قواعد حسن النية. وأنه من جهة ثانية، فإن تسليمها لخطاب النوايا التي اعتبرته المدعى عليها غير صادر عنها تم تنفيذاً للالتزامات الواردة بعقد Non-exclusive sale mandate من أجل إتمام الصفقة، وأن هذا الخطاب صادر عن شركة (ب.) الذي قامت بتسليمه للمدعى عليها، وأنه لا يمكن أن يكون صادراً عنها، ومنه فإن دفع المدعى عليها في هذا الصدد يفتقد للمنطق ولا يرتكز على أي أساس ومن جهة ثالثة، فإنه بتاريخ 06 سبتمبر 2022، تعزيزاً لخطاب النوايا المذكور في الفقرة أعلاه، قامت بتوجيه رسالة الكترونية إلى السيد حمد توفيق (ع.) بصفته المدير العام للمدعى عليها تؤكد من خلالها رغبة مجموعة (ب.) في الشراء، توصلت على إثرها، بجواب من طرفها، يبدي من خلاله موافقته على زيارة الفنادق على هذا الأساس ويطلب منها موافقاته بمال مجهوداتها وأنه من جهة رابعة، فيما يتعلق بصفة الأستاذ عمر (ص.) وتلميح المدعى عليها بكونه يحمل صفة تاجر، فإنه هذا الأخير يعتبر وكيلاً للممثل القانوني لها بتفويض من مسيرها، كما أنه يعتبر شريكاً في الشركة، وأنه في هذا الصدد ليس هنالك ما يمنع المحامي من أن يكون شريكاً في شركة تجارية، غير أنه لا يحق له أن يكون مسيراً لها وأن الأستاذ يخاطب الشركة وتخاطبه بصفته وكيلاً للشركة بتفويض من المسير، ولا يعني ذلك قيامه بنشاط تجاري الصالح للشركة. وأنه من خلال هذه المذكرة تؤكد أنها أدري بمن يمثلها وأن توضيحاتها في هذا الصدد لا تعني المدعى عليها في شيء وأنها فقط من باب التوضيح تفندياً لكل الشبهات مادام أنها ليست مؤهلة لتقييم الوضعية القانونية لممثليها ولا تتوفر على أي تفويض إداري من السيد نقيب هيئة المحامين بالدار البيضاء من أجل الرقابة حول أهلية وكيل مسير العارضة الممارسة نشاط تجاري. وأن هذا الأمر يدخل في باب التدخل فيما لا يعينها وتحوير النقاش عن سياقه الطبيعي وتبعاً لذلك فإن المراسلة ترتب جميع آثارها وتعتبر دليلاً على قيامها بجميع التزاماتها وتمثل اقراراً بقيام العارضة بجميع الأدوار المنوطة بها ونجاحها في اتمام العملية والتزاماً من خلالها من طرف المدعى عليها بأداء العمولة القانونية المقررة وفق العقد المبرم بين الطرفين وأن ما يؤخرها فقط هو توصيلها بالمبالغ المالية المتحصل عليها من عملية البيع، تأكيداً لرسالتها الإلكترونية المذكورة أعلاه، ملتزمة بالحكم وفق المقال الافتتاحي لها ومحركاتها.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 2025/02/03، والتي جاء فيها عن الرد على الدفع بعدم قبول الطلب فإن الطرف المدعى ارتأى محاولة إصلاح دعواه من خلال إدلائه بترجمة رسمية للعقد والفواتير لكن الدعوى تبقى مستوجبة للقول بعدم قبولها ذلك أنه وكما أبرزت المدعى عليها من خلال مذكرتها المدلى بها بجلسة 23/12/2024 وهو ما لم يجب عنه الطرف المدعى، هو أن العقد غير موقع عليه من قبل الممثل القانوني للمدعى عليها، وأن الطرف المدعى لم يقو من خلال مذكرته المعقب عنها بيان عكس ذلك، ثم إن الطرف المدعى يقر من خلال مذكرته المعقب عنها بأن العقد غير موقع عليه كذلك من طرف المسيرة الوحيدة للشركة وهي السيدة لمياء (ع. إ.). وأن العقد يشير في ديباجته إلى اسم السيدة (ع. إ.). دون الإشارة إلى اسم أي وكيل أو موكل أو ممثل قانوني للمسيرة من أجل التوقيع. وأنها تتمسك بالدفع المثار في محركاتها السابقة بخصوص عدم المصادقة على التوقيعات الواردة بالعقد عملاً بما تنص عليه المواد 425 و426 من قانون الالتزامات والعقود وعن سقوط الحق للتقادم، فإنها قد أبرزت في الصفحة 3 من مذكرتها المدلى بها بجلسة 23/12/2024 أن الدعوى الحالية تبقى مستوجبة للقول برفضها لسقوط الحق للتقادم عملاً بمقتضيات المادة 389 من قانون الالتزامات والعقود. وأن المدعية اكتفت في الصفحة 4 من مذكرتها المعقب عنها باعتبار أن احتساب أمد التقادم يكون من تاريخ إبرام الصفقة موضوع عقد الوكالة، حتى دون تكليف نفسها عناء بيان الأساس القانوني لما تدعيه وأنه وتفادياً لكل تكرار تود تأكيد ما جاء في محركاتها السابقة بشأن سقوط الحق للتقادم خاصة وأن المدعية تقر بأن تاريخ العقد هو 26/02/2018 وبأنها لم تتقدم بدعواها إلا في 31/10/2024. وأن الإنذار المؤرخ في 07/05/2024 لا يمكن اعتباره قاطعاً للتقادم عملاً بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 371 من قانون الالتزامات والعقود، وهو أن " التقادم خلال المدة التي يحددها القانون يسقط الدعوى الناشئة عن الالتزام. وأن

الاستثناء الوارد في المادة 389 من قانون الالتزامات والعقود من أجل احتساب أجل 365 يوما من يوم تاريخ الصفقة، يبقى هو الآخر غير مجد في النازلة، لأن الصفقات لم تبرم بوساطة من المدعية هذا من جهة، ثم إن هذه الأخيرة لم تتقدم بدعواها داخل هذا الأجل بعد إبرام بيع عقار الدار البيضاء في 14/06/2023، وعقار الرباط في 17/10/2023، وتقديم المدعية لدعواها في 31/10/2024، هذا من جهة أخرى وأنها لن تناقش عقد بيع الأصل التجاري للدار البيضاء لأن العقد المدلى به مجرد صورة شمسية وبخصوص عدم أحقية الطرف المدعى في أية عمولة فإن الطرف المدعي من خلال مذكرته المجاب عنها أكد ما جاء في مذكرتها السابقة وما جاء فيها بالصفحة 3 بالضبط من كون أن خطاب النوايا المدلى به صادر عن شركة (ب). وأن العقود مبرمة مع شركة (ب.م). وأنه اعتبر بأن هوية المشتري تدخل في إطار تحويل النقاش عن مساره الطبيعي لكن تحديد هوية المشتري تعتبر هي كنه النزاع لأن الغاية من ذلك هو إبراز أن السمسار المدعية لم يكن له أي دخل ولا تدخل في عملية التفويت ولا في ربط العلاقة بين البائع والمشتري. وأن شركة (ب.م)، وهي الطرف المشتري لبيان العلاقة التي تربطها ومجموعة (ب). الإسبانية ومن خلال ذلك، يثبت أن المراسلة الصادرة عن مجموعة (ب.) والتي تفيد لم تتدخل في أية مفاوضات معها تبقى صحيحة ولا يمكن المنازعة فيها من قبل التي أبرزت العلاقة القائمة بيت (ب.) والمشتري (ب.م). وأنه وكما سبق بيانه من قبلها، فإن الشرط الوارد بالفقرة 2 من المادة 415 من مدونة التجارة لم يتحقق حتى يحق للسمسار المطالبة بعمولة وأن هذا ما لم تجب عليه الشركة المدعية من خلال مذكرتها المعقب عنها. وأنها تدلي كذلك بقرار حديث المحكمة النقض صادر في 19/01/2023 في الملف عدد 1425/3/2/2020، اعتبرت من خلاله محكمة النقض بأن "إن عقدا السمسرة وفق المادة 415 من مدونة التجارة هو التزام بتحقيق النتيجة التي تمثله أساسا في إبرام العقد الذي توسط فيه السمسار أو نتيجة المعلومات التي قدمها للأطراف.. وأن المدعية لم تجب كذلك على ما سبق لها إثارته بخصوص تطبيق المادة 411 من مدونة التجارة. وأنه يبقى من الواضح أن المدعية لا تستحق أية عمولة، خاصة وأنها تبقى عاجزة عن إثبات أنها قامت بتسليمها مسبقا خطاب النوايا الرسمي الصادر عن مجموعة (ب.) سواء المجموعة الإسبانية أو الشركة المغربية المثبتة للالتزام المرتبط برابط الاتصال ذلك إن المدعية تؤسس طلبها الرامي إلى القول بأداء عمولة على طلب النوايا الصادر عن شركة (ب.) والذي تزعم أنها هي من تلقت من شركة (ب.) وسلمته لها، وهذا ما أكدته المدعية في مذكرتها المجاب عنها وأرفقته بمذكرتها لكن هذا الكتاب موجه من (ب.) إلى المدعى عليها. وأن المدعية لم تدل وإلى حدود الآن بأصل هذا الخطاب، ولم تدل إلا بصورة شمسية منه علما أن هذه الصورة الشمسية لا تحمل أي ختم ذي تاريخ يمكن من خلاله التحقق من تاريخ توصل المدعى عليها بهذا الخطاب ثم إن المدعية لن تستطيع الإدلاء بما يفيد أنها حضرت الاجتماعات المنعقدة بين (ب.) والمدعى عليها، ولا أنه كان لها أي تدخل من قريب أو بعيد في ربط الاتصال بينهما، ولا في مفاوضات البيع والشراء وأنه وكما سبق بيانه أعلاه، فإن الإدلاء بصورة شمسية لهذه الرسالة لا يجعل المدعية محقة في المطالبة بأي مبالغ. وحيث كيف يعقل تسبيق هذه الرسالة - التي حصلت المدعية على صورة شمسية منها والتي تبقى المدعية أجنبية عنها وغير موقعة عليها - على المراسلة الصادرة عن شركة (ب.) ذلك أنها أدلت رفقة مذكرتها المدلى بها لجلسة 13/12/2023 بمراسلة إلكترونية صادرة في 27/02/2024 عن السيد (E.) المدير الجهوي لمجموعة (ب.) يؤكد من خلالها بأنه لم يكن للشركة المدعية أي تدخل في تفويت فنادق المدعى عليها لشركة (ب.م). وأن المدعية أدلت رفقة مذكرتها المجاب عنها بالنظام الأساسي لشركة (ب.م.) الذي يفيد أن الشريك الوحيد في الشركة المغربية هي الشركة الإسبانية. وأن المدعية مشكورة أدلت بالنظام الأساسي للشركة المغربية الذي يوضح في البند 11 منه أن أحد مسيرها هو السيد (E.) وهو في نفس الوقت محرر الرسالة الإلكترونية التي يؤكد من خلالها أن المدعية لم تتوسط في إبرام عقد التفويت. وأن كل ما أدلت به المدعية بشأن السيد (E.) يزي موقفا، ويجعل من المراسلة الإلكترونية الصادرة عنه في 27/02/2024 حجة تنهض ضد المدعية لكونها هي نفسها تفر بأن السيد (E.) الذي يصرح بأن المدعية لم يكن لها أي تدخل في شراء فنادق المدعى عليها مسير شركة (ب.م.) المغربية. وأن الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية الذي تدفع به المدعية، ينبغي عليها أن تلتزم هي به وأن سوء نية المدعية في التقاضي ومحاولاتها الإثراء بلا سبب على حسابها تبقى ثابتة بالنظر لكون المدعية لم يكن لها أي تدخل لا من قريب ولا من بعيد، سواء مباشرة أو بطريقة غير مباشرة في تفويت العقارين لمجموعة (ب.) التي تمثلها في المغرب شركة (ب.م). وأن انعدام الوساطة في بيع العقارين هو ما أبرزتها من خلال رسالتها الجوابية على الإنذار وهو المرفق رقم 7 المدلى به من طرف المدعية بمذكرتها المجاب عنها. وأنه ينبغي معاملة المدعية بنقيض قصدتها عملا بمبدأ من أدلى بحجة فهو قائل بها. وأنها تركز على الاجتهادين القضائيين المستدل بهما في الصفحة 5 من مذكرتها المدلى بها لجلسة 13/12/2024 للتأكيد على أنه لا يسوغ للوسيط أن يطالب برسوم السمسرة إلا إذا أبرمت المعاملة بواسطته أو بسبب المعلومات التي قدمها للأطراف. وأن الشركة المدعية لن تستطيع إثبات مدى

أحقيتها في عمولة تقارب المليار من السنتيمات بناء على مجرد صورة شمسية من خطاب النوايا الموجه من شركة (ب.) إلى المدعى عليها. وأن ما أدلت به المدعية منمقتطفات جرائد ومستخرجات من مواقع التواصل الاجتماعي لن ينفعها في الحصول على عمولة عن صفقة لم يكن لها فيها أي دخل أو تدخل وأنه ينبغي سماع المدعية القول والحكم برفض الطلب مع إبقاء الصائر على عاتقها وعن الدفع بالمادة 4 فإن المدعية من خلال مذكرتها المجاب عنها ركزت على البند 4 من العقد معتبرة أن العمولة قد تم تحديدها بين الطرفين على أساس ثمن البيع الإجمالي المضمن في العقود النهائية لكن وبالرغم من أن المدعية لم تتدخل في عقد صفقة بيع العقارين من الشركة المدعى عليها إلى شركة (ب. م.) التي تعتبر مجموعة (ب.) شريكا وحيدا فيها فإن البند 4 من هذا العقد ينهض كحجة ضد المدعية. وأنه وحتى إذا ارتأت المحكمة تطبيق هذا البند، بالرغم من المستحيل، فإنه لا يخدم مصالح المدعية ذلك أنه وكما جاء بالحرف في ترجمة هذا البند المدلى بها من طرف المدعية، فإنه جاء على النحو التالي: تعتمد شروط وطرق التعويض فقط على نجاح الوكيل في الحصول على صفقة تلي " القيمة المستهدفة " المحددة في المرفقة 1 المقدمة من الزبون والتي تحمل اسم رسوم النجاح لكن الشرط الأول لهذا البند لم يتحقق لأن المدعية لم تحصل على أية صفقة ثم إن الشرط الثاني هو الآخر لم ولن يتحقق لأن المدعية لم تتدخل في بيع فندي الدار البيضاء الرباط و ثم إن الأهداف المسطرة في المرفق رقم 1 لم تصل إليها المدعية، فالمدعية لم تدل بما يفيد تدخلها لبيع فندق الدار البيضاء بمبلغ 383 مليون درهم، ولا فندق الرباط بمبلغ 247 مليون درهم وأن المدعية التي لم تستطع الادلاء بما يثبت أنها توسطت في إبرام صفقتي التفويت، تحاول إيهام المحكمة من أجل إقناعها بأنها قد توسطت في هذه الصفقات من خلال الادلاء بعقدي بيع العقارين في حين ان عقود بيع العقارات المحفوظة يمكن لاي كان الحصول عليها من المحافظة العقارية مقابل أداء بعض الصوائر. وأن هذه العقود تفيد بيع العقارات بأقل قيمة من الأهداف المسطرة بالملحق رقم 1 الذي تدلي ب ذلك أن عقار الدار البيضاء بيع بمبلغ 171 مليون درهم أي بما يقل عن 212 مليون درهم عن الأهداف المسطرة. وأن عقار الرباط بيع بمبلغ 110 مليون درهم. وأنها تود التأكيد على أنه ليس هناك بالملف ما يفيد أن المدعية قد توسطت في إبرام هذه الصفقات أو كانت سببا فيها، ثم إن شروط الملحق رقم 1 لم تتحقق عن صفة الأستاذ عمر (ص.) تاجرا وأن الموقع أسفله لا يود الدخول في الوقوف على صفة الأستاذ عمر (ص.) ويكتفي بالتوضيح على أن لم تشر إلى أي تلميح وإنما دفاعا عن الزميل اعتبرت بأنه لا يحق للمدعية إقحامه في الدعوى واعتباره تاجرا وقد جاء بالحرف في الصفحة 4 من المذكرة المدلى بها لجلسة 13/12/2024 وأنه وبما أنه جاء في مذكرة المدعية بأن الأستاذ عمر (ص.) هو شريك في الشركة المدعية والممثل القانوني لمسيرتها السيدة (ع. إ.)، وبأنه قد قام بالتوقيع على العقد نيابة عنها وكذا على الفواتير المدلى بها فإنه يعتبر بذلك مسيرا فعليا لهذه الشركة [un gerant de fait] ذلك أن كل شخص يتدخل في تسيير شؤون الشركة ويحل محل المسير القانوني من أجل مزاوله مهام الإدارة سواء بمفرده او مع المسير المعين يعتبر مسيرا فعليا ثم إن المدعية قد اعتبرت في مذكرتها المجاب عنها "تفنيدا" لكل الشبهات". أنها أو الموقع أسفله لا يتوفر على أي تفويض إداري من السيد نقيب هيئة المحامين بالدار البيضاء من أجل الرقابة حول أهلية وكيل مسير الشركة المدعية لممارسة نشاط تجاري لكنه وأمام الإقرار بكون الأستاذ (ص.) يعتبر مسيرا فعليا للشركة المدعية، فإن الموقع أسفله لن يجيب بالممثل على عبارات من قبيل تفنيدي الشبهات" و "التفويض للنقيب" احتراماً منه للأعراف والتقاليد المهنية وعلاقات الزمالة ولمقام المحكمة، وكذا لأن مناقشة قانون المهنة وخاصة المواد 7 و 30 منه والنظام الداخلي لهيئة المحامين للدار البيضاء ليس هو موضوع الملف الحالي، ولا يمكن الخوض فيه أمام المحكمة التجارية، ملتزمة بالحكم وفق ما جاء بمذكرتها المدلى بها لجلسة 13/12/2024 . وعززت مذكرتها ب: مستخرج السجل التجاري للشركة المدعية الذي يثبت أن مسيرتها هي السيدة (ع. إ.)، وصورة من قرار محكمة النقض عدد 52، وصورة من المراسلة الالكترونية، وصورة الملحق رقم 1 من العقد الذي يحدد الأهداف المسطرة Target Value.

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 306 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 24/02/2025 القاضي بإجراء بحث بين الطرفين.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ: 14/04/2025، كما حضر نائباً الطرفين، كما حضر محمد (بن.) هويته [رقم بطاقة التعريف] وأدلى بوكالة خاصة. وحضر المسمى عبد الاله (أب.) [رقم بطاقة التعريف] وأدلى بوكالة خاصة من الطرف المدعى عليه لتمثيلها بجلسة البحث. وأكد الممثل القانوني للمدعية أنه تم إبرام عقد السمسرة مع المدعى عليها لبيع مجموعة فنادق من بينها الفندقين موضوع الدعوى الحالية، وأنه تم بيع فندق مراكش وتم أداء الثمن لفائدتها وان عملية بيع الفندقين موضوع الدعوى الحالية تم بنفس الطريقة غير ان البيع المتعلق بالفندقين قامت المدعية بإبرام عقد من الباطن مع شركة (س. س. ت.) من أجل إيجاد المشتري للفندقين الرباط

والدارالبيضاء، وادلى بعقد من الباطن مرفق برسالة الكترونية وملحق العقد مؤرخ في: 03/08/2023، وأفاد ان طريقة السمسرة تتم من خلال تقديم خطاب النوايا LOI المتضمن لشروط الشراء للشركة المدعى عليها بعد ذلك تقوم هذه الأخيرة بالاجتماع مع المشتري دون حضور المدعية وبعده تقوم المدعى عليها بمطالبة المدعية بتقديم RECOMONDATION للشركة المدعى عليها، وذلك قصد عرضها على مجلس إدارة هذه الأخيرة، والذي بعد تحديد موقفه من تقديم اما الإيجاب او الرفض. وفي حال قبول العرض تتم عملية البيع بحضور الموثق. وأفاج ان مبلغ البيع تم اداؤه فعلا للموثق كاملا وأضاف انه سبق وراسل المدعى عليها بأداء المبلغ المستحق عن السمسرة الا انها رفضت بعلة انه لم تتحصل على المبلغ كاملا. وأنه رغم الإنذار الذي ارسله نائب المدعية الا انها لم تقم بالاداء علما ان صفقة البيع بمراكش تمت بحسب نسب البيع المتوصل بها، وليس حسب المبلغ الكلي. وأفاد ان هناك وثائق سيتم الادلاء بها بموجب مذكرة بعد البحث في الموضوع. وأفاد الطرف المدعى عليه انه لم تكن المدعية طرف في الصفقة المتعلقة ببيع الفندقين بالبيضاء والرباط موضوع الدعوى. وان المدعى عليهما تعاقدت مع شركة مارسلو احتياطيا دون وسيط. وان خطاب النوايا بالملف لا تعترف به. ويتعلق شراء خمسة فنادق. وانها تعريف بخطاب النوايا الموجه للمدعى عليه المؤرخ في فبراير 2023 كما افادة ان الصفقة من الباطن ليس له أساس على اعتبار ان هناك اتفاق بين المدعى عليه والمدعى عليه يعيد تكليف وسيط وادلى بنفس العقد. وأفاد المدعى عليه ان بيع فندي الرباط والبيضاء تم لشركة بارسلوا اسبانيا (المجموعة)، وأفاد ان المدعية ليس لها علاقة بالتوسط في بيع فندي الرباط والدارالبيضاء. وأفاد ممثل المدعى عليها أنه لم يتم التوصل بالمبلغ الإجمالي للبيع. وأدلى الطرف المدعى عليه برساسة موجهة من شركة (ب.) الاسبانية في فرعها بالمغرب حسب الثابت من تأشيرة جوابها المؤرخ في: 12/03/2025 التي تفيد ان الإدارة الجهوية بالمغرب التابع لمجموعة (ب.) للفندقة لم تقم باي اتصال مباشر مع عمر (ص.) بخصوص شراء فندق (ف.) الدارالبيضاء والرباط. وأنهم لم يق وموا باي وساطة في شراء الفنادق المذكورة وتم عرض الوثيقة على الطرف المدعي. وأدلى هذا الأخير برسالة الكترونية بتاريخ: 03/08/2022 افاد من خلالها ان المدير العام لشركة (س. س. ت.) ممثلا لكروب (ف.) يطلب منهم اقتراح للقاء مرتين او ثلاثة لاجل اقتناء الفندقين و ابرام عقد الشراء مع مجموعة كروب (ب.) للفنادق وافاد الطرف المدعى عليها ان أحمد (ز.) هو وسيط لشركة (ب.) ولا علاقة لهم به. وأكد المدعي انه أوضح أن هناك مراسلات الكترونية بينه وبين مجموعة كروب (ب.) واعلمت بها المدعى عليها في شخص المسيرة السابقة التي طلبت منه الاستمرار في العمل البيع المتعلقة ببيع الفندقين. وأكد المدعى عليه ان الوثيقة لا تتعلق بشركة باماروك وانما ببارسلو. وأفاد كذلك ان المراسلات المحتج بها لا تتعلق كلها باماروك وان المراسلات صادرة عن مكت دنطون عمر (ص.) وانها مجرد استشارات قانونية لا علاقة لها بالبيع. وأفاد الطرف المدعى عليه ان مكتب عمر (ص.) كانوا يستعينون به لتقييم جدية عرض المشتري بخصوص بيع الفندقين بالدارالبيضاء والرباط. وأكد الطرف المدعي ان الأستاذ (ص.) لديه وكالة من طرف المدعية للتوقيع على جميع عمليات الصفقة بصفته مكلفا عن المدعية لا تسلم البيع للفندقين البيضاء والرباط وعن سؤال نائب المدعي حول التوصل بمبلغ البيع النهائي أجاب الطرف المدعى عليه انه تم التوصل بمبلغ بيع العقار فقط. وحضر محمد (أم.) شاهدا هويته [رقم بطاقة التعريف] وأفاد انه كانت تربطه علاقة شغل مع المدعى عليها وتم فسخ العقد معهم تراضيا وصرح نائب المدعية وجود علاقة تبعية مع المدعى عليها. وبالنظر لوجود نزاع وعلاقة التبعية قررت المحكمة عدم الاستماع للشاهد، ولاستيفاء عناصر الملف، وتمسك كل طرف باقواله، وقررت المحكمة ختم البحث، واحالة الملف على الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 05/05/2025 للتعقيب على البحث.

وبناء على المذكرة يعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 05/05/2025، والتي جاء فيها بخصوص ثبوت قيام المدعية فعليا بمهام السمسرة في الصفقة محل النزاع فإنه بناء على ما راج خلال جلسة البحث، سيتبين للمحكمة بما لا يدع مجالاً للشك، قيامها بكافة المهام الموكولة لها قانوناً وتعاقدياً فقد صرح ممثلها بشكل واضح بأنها أبرمت عقد سمسرة مع المدعى عليها يهم بيع مجموعة من الفنادق من ضمنها الفندقين موضوع الدعوى، وأن المدعى عليها سبق أن أدت لها عمولة عن صفقة فندق بمراكش والتي تمت بنفس الكيفية، الأمر الذي يفند ادعاءاتها الحالية بشأن غياب العلاقة تعاقدية وغياب أي دور لها في إتمام الصفقة، ويكشف تناقضها ومحاولتها التملص من التزاماتها بعد ابرام الصفقة كما أكد ممثلها أن هذه الأخيرة استعانت في إطار الصفقة بشركة (س. س. ت.) بموجب عقد سمسرة من الباطن، وأن ممثل المدعى عليها ذاته أقر خلال جلسة البحث بحضور السيد أحمد (ز.) ممثل هذه الشركة خلال المرحلة التفاوضية، مما يشكل إقراراً ضمناً بالدور الفعال لها وقد أدلى دفاعها خلال الجلسة بنسخة من عقد السمسرة من الباطن مع الشركة المذكورة، والذي يفيد بأنها هي من قامت بإيجاد المشتري والتفاوض معه، وقدمت بعد ذلك خطاب النوايا الذي تضمن شروط الشراء

لفائدة المدعى عليها. وبناء عليه، قامت المدعية بإخبار هذه الأخيرة عبر رسالة إلكترونية بزيارة مجموعة "بارسيلو" للفنادق موضوع النزاع تلتها اجتماعات مباشرة مع المشتري دون حضورها، احتراماً لرغبتها ثم طلبت منها تقديم توصياتها بشأن الصفقة والمشتري قصد عرضها على مجلس إدارتها، الأمر الذي قامت بتنفيذها وبلغتها بهذه التوصيات قبل أن يتم إبلاغها بقبول العرض وإتمام الصفقة فعلياً وبخصوص توصل المدعى عليها بثمن البيع، فقد أكد ممثل المدعى عليها أنه تم أدائه فعلاً من طرف المشتري، مما يفيد تحقق الشرط الموجب لأداء عمولة السمسرة، غير أن المدعى عليها امتنعت عن الوفاء بالتزامها رغم توصلها بالفواتير وإبذار بالأداء، ورغم إقرارها السابقة من خلال مراسلات صريحة بعد إتمام الصفقة، بدورها في إتمام الصفقة واستحقاقها للعمولة وأرجعت التأخير فقط إلى عدم توصلها بثمن البيع والتي اختتمت برسالة رسمية بتاريخ 26 أكتوبر 2023 موقعة من ممثلها القانوني فينفس السياق وحول ثبوت العلاقة التعاقدية بين الطرفين من خلال وثائق رسمية وتناقض مواقف المدعى عليها فإن العلاقة التعاقدية بين الطرفين ثابتة بموجب وقائع وأدلة دامغة منها المراسلات الإلكترونية الرسمية، وعلى رأسها رسالتها بتاريخ 6 شتنبر 2022 الموجهة إلى المدير العام للمدعى عليها السيد حمد توفيق (ع.) التي تضمنت إشعاراً باهتمام مجموعة (ب.) بشراء الفندقين وقد جاء الرد إيجابياً، حيث طلبت المدعى عليها تنظيم زيارة ميدانية واطلاعها على مستجدات المفاوضات، مما يشكل اعترافاً ضمناً منها بالدور الوسيط الذي قامت به العارضة كما أن تأكيد ممثل المدعى عليها خلال جلسة البحث لحضور ممثل شركة (س. س. ت.) خلال مراحل التفاوض يعكس بوضوح الدور المحوري الذي اضطلعت بها في الصفقة كما أن تصريحاتها نفسها، خلال ذات الجلسة، تُظهر تناقضاً صارخاً في مواقف المدعى عليها، إذ أنكر في البداية وجود أي علاقة تعاقدية معها، ثم وصف دورها بأنه "استشاري"، قبل أن يعترف في نهاية المطاف بإتمام الصفقة وبمشاركة ممثل الشركة المذكورة في المفاوضات مما يُفقد دفع المدعى عليها كل مصداقية ويُعد إقراراً ضمناً بالعلاقة التعاقدية القائمة بين الطرفين وإن ادعائها بإنكار العلاقة التعاقدية تنهار تماماً أمام مجموعة من الوثائق الدامغة التي نوردها كما يلي: المراسلات الإلكترونية المتبادلة خلال مرحلة المفاوضات (06 شتنبر) بين المدعى عليها ووكيلها، وأن المراسلات الإلكترونية بعد إتمام الصفقة، والتي تتضمن التزاماً صريحاً بأداء العمولة، مع التأكيد على أن التأخير ناجم فقط عن انتظار العائدات؛ الرسالة الرسمية المؤرخة في 26 أكتوبر 2023، الموقعة من الممثل القانوني للمدعى عليها والتي تقرّ بالعلاقة التعاقدية وحول جواب المدعى عليها عن طريق دفاعها، بتاريخ 2024/05/14، رداً على الإنذار المؤرخ في: 2024/05/07 وأن هذه الوثائق مجتمعة تكشف التناقض البين في مواقف المدعى عليها، التي أقرت بالعلاقة التعاقدية حين كانت تنتظر التوصل بثمن البيع، ثم أنكرت تلك العلاقة بمجرد التوصل به أمام استغرابها، وبخصوص ادعائها الطعن في صفة وكيلها، فإن ما أثارته المدعى عليها بخصوص صفة الأستاذ عمر (ص.) كممثل قانوني لها لا يستند على أي أساس قانوني. فالمعني بالأمر يتصرف بتفويض رسمي صادر عن مسير الشركة وفقاً لأحكام القانون، ولا يحق للمدعى عليها الاعتراض على هذا التفويض خصوصاً وأنها ليست جهة وصاية ولا تملك تفويضاً من هيئة المحامين أو من السيد النقيب للرقابة على مشروعية تمثيلها، وأن إثارة هذا الدفع في هذه المرحلة لا يعدو كونه محاولة لصرف النقاش عن جوهر النزاع، ومحاولة يائسة للتشكيك في صفته دون أي سند واقعي أو قانوني، ملتصا بالحكم وفق المقال الافتتاحي ومحركاتها. وعزز مذكرته ب: رسائل إلكترونية وعقد السمسرة من الباطن المبرم مع شركة (س. س. ت.) الذي يمثلها السيد أحمد (ز.).

وبناء على المستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 05/05/2025، والتي جاء فيها جاء فيها بخصيص السند المعتمد عليه طرف المدعية في دعواها، فإن السيد (بي.) ممثل الشركة المدعية صرح خلال جلسة البحث بأنه تم إبرام عقد سمسرة في 2018/02/20 على أساس بيع جميع الفنادق بما فيها فندي الرباط والدار البيضاء، واستند ممثل الشركة المدعية على خطاب النوايا المؤرخ في 2022/08/11 وأوضح بأنه ومن أجل البيع قامت المدعية بإبرام عقد من الباطن في 2022/08/03، وهو تاريخ سابق لتاريخ خطاب النوايا هذا والذي لا يمكن اعتماده كسند في الدعوى الحالية. وان ممثل الشركة المدعى عليها أبرز خلال جلسة البحث بأن تصريحات المدعية تبقى متناقضة وغير مبنية على أي أساس ذلك أن العارضة ومن أجل بيع فنادقها أبرمت عقود غير حصرية مع العديد من الشركات التي تمتهن حرفة السمسرة والبيع والشراء بما فيها المدعية. وأن بيع فندي الرباط والدار البيضاء لم يتم عن طريق أي واحد هؤلاء المتعاقد معهم بل باتصال مباشر لمجموعة (ب.) بالعارضة ثم أن بيع المدعى عليها لفندي الرباط والدار البيضاء لم يتم عن طريق خطاب النوايا المؤرخ في 2022/08/11 والذي كان يتعلق ببيع 5 فنادق بل على أساس خطاب النوايا المؤرخ في شهر فبراير 2023 والذي يوضح في محتواه العرض المقدم والمتعلق بفندي الرباط والدار البيضاء لا غير بصريح عبارة:

We are sending you this letter to record the principal terms and conditions under which Barcelo Hotel Group is interested to purchase (...) the following hotels (...): FARAH CASABLANCA, FARAH RABAT

ومن المعلوم أن خطاب النوايا أو Letter of Intent هو مستند يحدد اتفاق بين طرفين قبل صياغة العقد النهائي وهو مفهوم مماثل لما يسمى أساسيات الاتفاق، الغاية منه توضيح النقاط الرئيسية التي سيتم على أساسها إبرام العقد وأن خطاب النوايا الأول الذي توصلت به كذلك المدعية من (ب.) مباشرة يتعلق ببيع 5 فنادق وليس فندقين، وهو الخطاب الذي لم يتم تفعيله، وهذا يكفي للقول بأن المدعية لم يكون لها أي تدخل في عملية بيع الفندقين، موضوع خطاب النوايا الثاني أنه وبالرجوع إلى خطاب النوايا المؤرخ في 2022/08/11 يثبت بأنه صادر عن (ب.) وموجه مباشرة لها دون أي تدخل من المدعية الصادرة عن ONS. وأنه ومما يؤكد بأن الشركة المدعية لم يكن لها أي تدخل في توصلها بخطاب النوايا هو أنها حينما توصلت بهذا الخطاب راسلت مكتب (د.) للمحاماة الذي يشتغل فيه السيدان عمر (ص.) و مجيد (بي.) بتاريخ 2022/09/08، أي بعد مرور شهر، قصد الحصول على رأي هذا المكتب بخصوص المستثمر، سمعته، قدرته المالية 2022/10/07 وأنها لم تطالب مكتب (د.) للمحاماة بأية دراسة عن مقترح الشراء المتوصل به بل فقط معلومات عن المستثمر وأنه ومن خلال هذه المراسلة الالكترونية يثبت أنها هي اخبرت مكتب (د.) للمحاماة بكون أن مجموعة (ب.) تود شراء 5 فنادق وبالتالي يبقى التساؤل مشروعاً لمعرفة كيف يعقل ان يدعي السيد عمر (ص.) المحام بمكت (د.) بأن شركة (س. ه. ل.) التي أسسها هي حصلت على خطاب النوايا من عند (ب.) وسلمته لها. وأن السيد مجيد (بي.) بصفته مستشار أساسي (Senior counsel) بمكتب (د.) للمحاماة قد اجابها بتاريخ 2022/09/08 موضحاً أن مجموعة (ب.) تحظى بسمعة طيبة وبأنها تبقى من أكبر المجموعات الفندقية في إسبانيا. وأنه ومن خلال هذه المراسلة الصادرة عن (د.) للمحاماة يبقى التساؤل مشروعاً لمعرفة أين يتجلى تدخل المدعية (س. ه. ل.) في عملية البيع؟ خصوصاً وأنه يبقى ثابت أن الشركاء في (د.) للمحاماة هم أنفسهم الشركاء في (س. ه. ل.) (المدعية) وأنهم استغلوا صفاتهم في الشركة الأولى لمحاولة الاثراء بلا سبب على حسابها باسم الشركة الثانية المدعية والزمع بأنها هي من تدخلت في بيع فندق الرباط والدار البيضاء ثم أن السيد (بي.) قد أدلى للمحكمة بمراسلة مؤرخة في 2022/10/07 محاولاً إيهام المحكمة بأنها تتعلق بتدخل المدعية في عملية البيع هذه الوثيقة صادرة عن (د.) للمحاماة وتعلق برأي استشاري صادر عن هذا المكتب بخصوص مختلف المقترحات المقدمة لها من

وأن هذه المراسلات الصادرة عن السيد (بي.) تدحض ما صرح به خلال جلسة البحث وأن المحكمة خلال جلسة البحث حينما واجهت ممثل المدعية بخطاب النوايا الثاني وهو الخطاب المتعلق بالفندقين والمؤرخ في شهر فبراير 2023 (وبعدما فطنت المحكمة بان عملية البيع الأولى المتعلقة ببيع 5 فنادق لم تتم) لم يستطع ممثل الشركة المدعية تقديم أي جواب

وأنه وتأكيداً للمراسلة الالكترونية الصادرة عن مجموعة (ب.) أدلى ممثل الشركة المدعية بجلسة البحث بإشهاد مصحح الامضاء مؤرخ في 2025/03/12، يؤكد من خلاله السيد (R Juan Carlos). بصفته مدير منطقة المغرب لمجموعة (ب.) بأنه لم يكن لهذه المجموعة الفندقية أية علاقة مباشرة لا السيد عمر (ص.) ولا مع الشركة المدعية في إطار شراء فندق الرباط والدار البيضاء وأن السيد (بي.) لم يستطع خلال جلسة البحث الجواب على هذه الوثيقة مكتفياً باعتبار أن طريقة السمسرة تتم من خلال تقديم خطاب النوايا المتضمن لشروط الشراء للشركة المدعى عليها بعد أن تقوم هذه الأخيرة بالاجتماع مع المشتري دون حضور المدعية وأنه وكما سبق بيانه أعلاه فإن خطاب النوايا ليس الا وثيقة مكتوبة غير ملزمة تحدد اتفاقاً مبدئياً بين طرفين قبل إبرام العقد وان خطاب النوايا المؤرخ في 2022/08/11 الذي تنجح به المدعية لم يتم تفعيله وان خطاب النوايا المؤرخ في فبراير 2023 هو الذي تم تفعيله بإبرام عقد بيع الفندقين، وهو الخطاب الذي لم يسبق للمدعية أن علمت بوجوده الا خلال جلسة البحث وحيث أن شركة (ب.) تنفي تدخل المدعية في عملية البيع والمدعية نفسها تقر بأنه لم يسبق لها ان اجتمعت مع شركة (ب.) ثم أن تصيح السيد (بي.) يبقى مجاناً للمنطق القانوني والواقعي، إذ كيف يُعقل أن يكون خطاب النوايا الأول قد تسلمته المدعية من مجموعة (ب.) لتقديمه للعارضة وفقاً لما تدعيه، في الوقت الذي صرحت فيه مجموعة (ب.) بأنها لم تكن لها أية علاقة مباشرة أو غير مباشرة لا مع (س. ه. ل.) ولا مع السيد عمر (ص.)، وهو ما يُسقط زعم المدعية بشأن دورها المزعوم في التوسط أو التفاوض في هذه الصفقة وأن هناك تناقض صارخ بين ما ضمن بالمقال الافتتاحي وما جاء في تصريحات السيد (بي.) خلال جلسة البحث، إذ لا يعقل أن يطالب سمسار بعمولة وهو لم يتدخل في عملية البيع وهكذا يتضح بأن المدعية لم تقو خلال جلسة البحث على الرد بمقبول وعلى مناقشة وثيقتنا الأولى هي خطاب النوايا المؤرخ في فبراير

2023 والذي على أساسه تمت عملية البيع وهو الخطاب الذي لم تكن المدعية تعرفه ولا تعلم به والوثيقة الثانية هي الاشهاد الصادر عن مجموعة (ب.) المشتري التي تفيد من خلاله بأن المدعية لم تتدخل لا من بعيد ولا من قريب في عملية البيع وإبراز وساطتها في عملية البيع وهكذا فإن الدعوى تبقى عديمة الأساس لكون المدعية لا تتوفر على أي سند يمكنها الاعتماد عليه للقول بأنها تدخلت في عملية البيع وبأنها تستحق عمولة عن السمسرة وعن الادلاء بعقد من الباطن مبرم مع (س. س. ت.) فإن ممثل الشركة المدعية حينما وجه بخطاب النوايا المؤرخ في فبراير 2023 ورسالة مجموعة (ب.) التي تؤكد بأن المدعية لم تتدخل في عملية بيع الفندقين أخرج خلال جلسة البحث ما اعتبره عقد مقاوله من الباطن مبرم بينها وبين شركة (س. س. ت.) يدعي بأنه قد تم بيع الفندقين من طرف (س. س. ت.) في إطار عقد من الباطن ممثل الشركة المدعى عليها أبرز خلال جلسة البحث ما يلي أنه لا يمكن مواجهة الشركة المدعى عليها بهذا العقد من الباطن لأنها تبقى هي أجنبية عنه خاصة وأن العقد غير موقع عليه من طرفها وأن العقد الأصلي يمنع بمقتضى البند 9 منه من إبرام أي اتفاقية من الباطن ذلك أن عقد السمسرة الغير الحصرية المسمى Mandate يلزم في البند 9 منه موافقة الأطراف القبلية في حالة اسناد تنفيذه لطرف وأن الاتفاقية المبرمة بين (س. س. ت.) والمدعية كانت في 2022/08/03 أي بتاريخ سابق لتاريخ خطاب النوايا الأول المؤرخ في 2022/08/11 وكذا كذا الثاني المؤرخ في فبراير 2023 وهو ما يجعل هذه الاتفاقية لا تعني لا الشركة المدعى عليها ولا مجموعة (ب.) ، وأنها لا يمكن أن تلزم الا من وقعها وفق ما ينص عليه الفصل 228 من ق ل ع وعملا بمبدأ الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد وأن البند الأول من العقد من الباطن يحدد موضوعه ويبرز أن هناك علاقة بين (س. س. ت.) والمدعية ولا علاقة لها بالعلاقة القائمة بينهما وأن تصريحات ممثل المدعية تبين مدى تناقضه في تصريحاته حينما يدعي بأن المدعية تبقى محقة في مطالبة العارضة بعمولة بناء على عقد معنون ب Contrat de sous-Mandat تبقى المدعى عليها أجنبية عنه وأن ما لم يقو ممثل المدعية على الجواب عليه كذلك، هو مواجهته بما سبق للسيد (ص.) أن أخبر به المدعى عليها من كون أن شركة (س. س. ت.) تعود ملكيتها للسيد (ز.) الذي يملك كذلك شركة (ت. إ.) وهي الشركة التي حصلت على العمولة عن عملية البيع مباشرة من شركة (ب.) بتاريخ 2023/08/08 وأنه أن كان السيد (ز.) لم يحترم البند 8 من عقد المقاوله من الباطن المعنون ب Comportement Loyal et de Bonne Foi فإنه ينبغي على الشركة المدعية مقاضاة شركة (س. س. ت.) وليس الشركة العارضة وينبغي معاملة المدعية بمبدأ Nemo auditur propriam turpitudinem allegans لأنه لا يحق لأي كان الدفع بهفواته الشخصية وأن المدعية لا يمكنها مطالبتها بأداء عمولة بناء على عقد أبرمه السيد (ص.) عن المدعية مع السيد (ز.) وهو عقد لا علاقة لها بذلك أن السيد عمر (ص.) عن مكتب (د.) للمحاماة كان قد راسل في 2024/05/14 الشركة المدعى عليها يخبرها بأنه قد أبرم باسم شركة (س. ه. ل.) عقد من الباطن مع شركة (س. س. ت.) في 2022 وبأن شركة (س. س. ت.) قد دخلت في مفاوضات مع (ب.) وحيث أن السيد (ص.) من خلال مراسلته المؤرخة في 2024/05/14 يؤكد بأن مكتبه يبقى على استعداد من أجل عقد جولة ثانية من المفاوضات وأنه وإن كانت مراسلة السيد (ص.) لا تلزم المدعى عليها في شيء، فإنها تؤكد بأنها لم توكل عنها شركة (س. س. ت.) بدليل أنها أخبرت بالعلاقة من الباطن بين (ب.) و (س. س. ت.) في ماي 2024 أي بعد سنة من بيع الفندقين، وأن السيد (ص.) قد أرسل لها كذلك مراسلة موجهة في 2022/08/03 من طرف السيد (JAVIER (AN) للسيد أحمد (ز.) يؤكد من خلالها بأن هذا الأخير هو سمسار شركة (ب.) عن عملية شراء 5 فنادق وأنه وفي جميع الأحوال فإن عملية بيع 5 فنادق موضوع خطاب النوايا الذي أسست عليه المدعية دعواها لم تتم وأنه وحتى إن كانت هناك علاقة بين السيد (ز.) و (ب.) أو علاقة (ز.) و السيد عمر (ص.) فإن ذلك شأن لا يهمها لأنه ليس هناك أي بين السيد (ز.) و شركة (ف. م.) وأن هذه المراسلة المؤرخة في 2024/05/14 الصادرة عن السيد عمر (ص.) صاحب مكتب (د.) للمحاماة وكذا المساهم والمسير الفعلي لشركة (س. ه.) تؤكد بأن هذه الأخيرة تحاول الإثراء بلا سبب على حسابها، خصوصا وأنه يبقى من الثابت عدم وجود أي علاقة بين (س. س. ت.) والمدعى عليها وأن تصريحات ممثل الشركة المدعية في جلسة البحث تُبين بجلاء ما يلي أن المدعية غير متيقنة من الرواية التي تدعيها، إذ تنتقل من كونها الطرف المباشر في الوساطة كما جاء في مقالها الافتتاحي إلى القول بأنها لم تحضر لا المفاوضات ولا مجلس العقد جوابا على سؤال للمحكمة خلال جلسة البحث ثم تقفز للقول بوجود طرف الباطن حينما تواجه بالاشهاد الصادر عن مجموعة (ب.) وأن المدعية تعترف صراحة بأن علاقة الوساطة بينها وبارسيلو تبقى غير قائمة، وحيث ينبغي معاملة المدعية بنقيض قصدتها عملا بمبدأ من تناقضت أقواله سقطت دعواها وبالتالي يبقى من الواضح أن الادعاء بوجود عمولة مستحقة لا يقوم على أساس قانوني أو واقعي سليم وعن ثبوت عدم تدخل المدعية في المفاوضات وإقرارها بعدم حضورها مجلس العقد فإنه وعن سؤال وجيه للمحكمة بخصوص الدور الذي قامت به المدعية في المفاوضات بينها و (ب.) أو (ب. م.) بصفتها فرعها

بالمغرب، صرح ممثل المدعية بأن "طريقة السمسرة تتم من خلال تقديم خطاب النوايا المتضمن لشروط الشراء بعد أن تقوم هذه الأخيرة (أي المدعى عليها) بالاجتماع بالمشتري دون حضور المدعية وأن هذا الجواب يبين مدى هشاشة موقف المدعية التي عجزت عن إثبات أنها قد تدخلت فعلا كوسيط بين العارضة ومجموعة (ب.) في بيع الفندقين وأن خطاب النوايا المدلى به من طرف المدعية ليس هناك ما يفيد أنه صادر بعد تدخل المدعية لدى شركة (ب.) أو التوسط في عملية البيع، خاصة بعد تأكيد المشتري مجموعة (ب.) على عدم وجود علاقة له بطريقة مباشرة أو غير مباشرة مع المدعية من خلال البريد الإلكتروني الذي تم الإدلاء به سابقا ومن خلال الإشهاد المصحح الامضاء والمؤرخ في 2025/03/12 وأن خطاب النوايا المعتمد عليه في إبرام عقد البيع هو ذلك المؤرخ في فبراير 2023 وليس الخطاب المؤرخ في 2022/08/11 والتي تحاول يائسة تأسيس دعواها عليه وأنه يبقى من الثابت بأن المدعية لم تتدخل كسمسار في عملية بيع فندي الرباط والدار البيضاء وأنه وبما أن عقد السمسرة يعتبر من عقود المعاوضة، فإنه يبقى من اللازم على السمسار لكي يستحق العمولة عن السمسرة أن ينجز التعاقد وأن يتم التعاقد بين الطرفين لأصليينوهكذا فإن استحقاق السمسار للأجر يستوجب أن يؤدي المهمة المكلف بها، وهذا ما لم تستطع المدعية إبرازه لأنها لم تتدخل ابدأ كوسيط بين العارضة ومجموعة (ب.) في عملية بيع عقاري الرباط والدار البيضاء وأن قرار مجلس المنافسة عدد 2023/ق/113 الصادر بالتريخيص لعملية البيع الصادر في 2023/06/05 لا يشير هو الآخر لأي تدخل للمدعية في هذه العملية، كما أن بلاغ المجلس الصادر في 2023/05/11 لا يشير الى أي تدخل من طرف المدعية وبناء عليه، يبقى من الواضح أن المدعية لم تقم بأي تدخل في عملية البيع وبأنها لم تقم بأي مساعي أو جهود لعقاري الرباط والدار البيضاء لمجموعة (ب.) الاسبانية الممثلة من طرف فرعها بالمغرب شركة (ب.م.) ، خاصة وأن الالتزام الناشئ عن عقد السمسرة هو التزام بتحقيق نتيجة ، مما يعني أن مجرد الادلاء بصورة شمسية من خطاب النوايا الذي لم يتم تفعيله لن يجدي المدعية في الحصول على مبالغ تقارب المليار سنتيم وأنه ينبغي بالتالي سماع المدعية الحكم برفض الطلب وإبقاء الصائر على عاتقها، ملتزمة أساسا التصريح بسقوط الدعوى للتقادم واحتياطيا بالحكم برفض الطلب مع إبقاء صائر الدعوى على عاتق رافعتها. وعزز مذكرته ب: صورة من القرار، وصور من خطاب النوايا وصور من مراسلات بصورة مشهود بمطابقتها للاصل للاشهاد الصادر عن مجموعة (ب.) الفندقية وصورة من الأمر بالتحويل البنكي من (ب.) لشركة (ت.) وصورة من بلاغ مجلس المنافسة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 19/05/2025، والنتيجة فيها حول ادعاءات المدعى عليها بخصوص سقوط حقها للتقادم فإن المدعى عليها تدعي أن حقها سقط للتقادم استناداً إلى الفصل 389 من قانون الالتزامات والعقود، لكونها لم تباشر الدعوى إلا بتاريخ 2024/10/31، وأنه تم توقيع العقد الرابط بين الطرفين بتاريخ 26 فبراير 2018 وخلافا لادعاءات المدعى عليها، فإنها تؤكد أن بدء احتساب امد التقادم يكون من تاريخ إبرام الصفقة موضوع عقد الوكالة. وبما أن عقدي البيع الأولين المتعلقين ببيع الأصل التجاري والعقار الخاصة بفندق (ف.) الدار البيضاء قد تمت بتاريخ 14 يونيو 2023 ، و عقدي البيع المتعلقين ببيع الأصل التجاري والعقار الخاصة بفندق (ف.) الرباط قد تمت بتاريخ 17 أكتوبر 2023 ، فإن الإنذار الموجه للمدعى علا بتاريخ 7 ماي 2024 قصد الأداء، تم قبل انصرام أجل التقادم وفقا لمقتضيات الفصل 381 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على ما يلي: ينقطع التقادم بكل مطالبة قضائية أو غير قضائية يكون لها تاريخ ثابت ومن شأنها أن تجعل المدين في حالة مطل لتفويض التزامه ولو رفعت أمام قاض غير مختص أو قضي بطلانها لعيب في الشكل وتبعاً لذلك فإن مطالبتها تكون قد تمت قبل مضي أمد التقادم ، وأنه لا مجال للمدعى عليها للتمسك بالتقادم ويتعين تبعاً لذلك من المحكمة رد ادعاءات المدعى عليها والحكم وفق للمقال الافتتاحيها وحول ادعاءات المدعى عليها بخصوص عدم استحقاقها لأي عمولة بخصوص صفقة بيع الفندقين الرباط والدار البيضاء ودورها في إتمامها فإنها، كما سبق أن أوضحت كانت قد باشرت إجراءات التسويق وبيع مجموعة من فنادق المدعى عليها، من بينها الفندقين موضوع النزاع، وذلك استجابة لطلب المدعى عليها وقد تم بالفعل الشروع في مفاوضات جديدة مع مجموعة (ب.) ، بناء على تواصل مباشر منها الذي جلبته بواسطة عقد سمسرة من الباطن مع شركة (س. س. ت.) وتوصياتها الكتابية الموجهة للمدعى عليها والتي تضمنت تحليلاً شاملاً للعروض المتاحة وسيناريوهات البيع، بخصوص الفنادق وأن المدعى عليها اختارت في النهاية تحديد الصفقة في بيع فندي الرباط والدار البيضاء للمستثمر ذاته الذي جلبته المدعية عبر عقد سمسرة من الباطن مع شركة (س. س. ت.)، وهو عقد لا يلزم المدعى عليها مباشرة، وإنما ينظم العلاقة بينها وهذه الشركة التي مثلها السيد أحمد (ز.)، والذي حضر المفاوضات بشهادة ممثل المدعى عليها نفسها في جلسة البحث مما يُشكل إقراراً صريحاً وغير قابل للتأويل بدورها في إتمام الصفقة. وأن ادعاء المدعى عليها

بانعدام العلاقة التعاقدية معها يتهاوى أمام الأدلة الثابتة، نخص بالذكر: الأداء السابق لعمولة بيع فندق مراكش بنفس الطريقة، بموجب فواتير ومراسلات وأشعارات بنكية بالتحويل يفيدان إجراء تحويلين بنكيين لفائدة العارضة من طرف المدعى عليها: الأول بنسبة 80% من مبلغ العمولة بتاريخ 2022/12/09، والثاني بنسبة 20 بتاريخ 2023/02/23) المراسلات الإلكترونية المتعلقة بصفقة الرباط والدار البيضاء، بدءاً من إشعارها للمدعى عليها باهتمام (ب.) بتاريخ 2022/09/06 وصولاً إلى تقديم توصياتها ثم قبول العرض وإبرام الصفقة والذي سبق المدعية أن أدلت بكل هذه الوثائق إقرار المدعى عليها في رسالة رسمية موقعة بتاريخ 26 أكتوبر 2023 بدورها واستحقاقها للعمولة؛ والذي سبق لها أن أدلت بها. تبرير المدعى عليها تأخير الأداء سابقاً بعدم توصيلها بثمن البيع عبر مراسلات الكترونية، وهو ما انتفى بعد تصريحها بأنها توصلت به مما يعني استيفاء الشرط الموجب للأداء والذي سبق لها وأن أدلت بهذه الوثائق وبخصوص ادعاء المدعى عليها بكون أن الصفقة أنجزت بناء على خطاب نوايا لاحق (فبراير 2023) لا ينفي بأي حال دورها، إذ أن عمل السمسار يتمثل في التقديم والتقريب بين الأطراف والمساهمة الفعلية في إبرام الصفقة، سواء في مراحلها الأولى أو في السياق التفاوضي اللاحق وقد ثبت حضور ممثل الشركة المتعاقدة معها خلال هذه المراحل كما أن وجود خطاب نوايا جديد لا يعني القطعية مع ما سبق، بل هو توثيق لمسار تفاوضي شاركت فيها، وأن تغيير الفنادق موضوع العملية لا يُلغي حقيقة أن العارضة هي التي قدمت مجموعة (ب.) كمشتري محتمل، وأن هذا المعطى هو الذي فتح باب التفاوض مع المجموعة لاحقاً وحصره في فندي الرباط والدار البيضاء، أي أنها كانت السبب الفعلي والفاعل في نشوء العلاقة التي انتهت بالبيع، وأن اقتراحات المدعية كانت عملية وميدانية ولفائدة المدعى عليها بشكل مباشر. وأنه في هذا الصدد فإنها لم تكف بمجرد تقديم معلومات، بل قدمت توصيات محددة حول الفنادق وتفاعلت مع طلبات المدعى عليها بشأن المعطيات والمقترحات أما كون بعض التخاطب تم من خلال عنوان إلكتروني مرتبط بشركة (د.)، فلا يُغَيِّر من جوهر العلاقة، ما دامت تلك المراسلات كانت لفائدة Holding وبطلب منها، وهو ما تؤكد مضمين الرسائل المتبادلة وبخصوص مزاعم المدعى عليها بأنها أبرمت عقداً من الباطن قبل خطاب النوايا المؤرخ في 2022/08/11، فهو دفع غير منتج لأن السمسرة من الباطن لا تؤسس للدعوى، وإنما تثبت جدية العارضة في تنفيذ التزامها، وجاءت كإجراء تنفيذي من قبلها قبل الحصول على موافقة نهائية من المدعى عليها وأما القول بأن العارضة كانت واحدة من عدة وسطاء، فلا ينفي أن الصفقة تمت فعلياً بوساطتها، ولا يمنح المدعى عليها الحق في التنصل من أداء العمولة بعد أن استفادت من نتائج عملها وبخصوص ادعاءاتها المدعى عليها بأن الرسالة الصادرة عن مجموعة (ب.) تنفي فيها علاقتها بالعارضة، غير أن هذه الرسالة لا يُعتد بها قانوناً طالما أنها صادرة عن طرف غير معني بالنزاع ومصالحته متقاطعة مع مصلحة المدعى عليها. كما أن اجتهاد القضاء لا يشترط وجود علاقة مباشرة بين الوسيط والمشتري، بل يكفي بثبوت أن المعلومات أو العلاقة التي أوجدها الوسيط هي التي أدت إلى إبرام الصفقة، وهو ما تحقق في هذه النازلة خامساً وبخصوص ادعاءاتها المدعى عليها حول علاقتها بالسيد أحمد (ز.) واحترام شروط عقد سمسرة من الباطن مع شركة (س. س. ت.)، فإن ذلك لا يعني المدعى عليها في شيء، ما دامت ليست طرفاً فيه، ولا صفة لها لإثارة بطلانه أو التشكيك في آثاره، غير أنه من باب التوضيح فإنها تؤكد أنه ليس هنالك ما يمنع السمسار بأن يتوصل بالعمولة من البائع والمشتري. وأن معطيات الصفقة تؤكد أن السيد (ز.) اشتغل في الآن ذاته، مع الطرفين، مما يجعل من المشروع قانوناً أن يتلقى عمولة من البائع والمشتري طالما لم تثبت العارضة أنه تصرف ضد مصالحها أو أن هناك تعارض مصالح ثابت وبخصوص مزاعم المدعى عليها بكونها لم توكل شركة (س. س. ت.) للتصرف باسمها، هو دفع لا يغير من الواقع المادي المتمثل في تحقق الصفقة بفضل جهود الوسيط، كلفته المدعية من الباطن، وأن الثابت من وثائق الملف وتصريحات الأطراف أن السيد أحمد (ز.)، بصفته ممثلاً لكل من (س. س. ت.) و (إ. ت.)، كان هو الطرف الذي بواسطته تحقق التواصل بينها ومجموعة (ب.) وهو نفس الشخص الذي سبق له أن تلقى العرض من طرف مجموعة فنادق (ف.) من خلالها، مما يثبت أن العلاقة التي أنتجت الصفقة وحيث إن الاجتهاد القضائي والمبادئ العامة في السمسرة (وخاصة في غياب طابع الحصرية تقر بأن السمسار علاقة متسلسلة ومتكاملة. يستحق العمولة متى ثبت أنه ساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في إنجاح الصفقة، بغض النظر عما إذا كان العقد مكتوباً أو ما إذا كانت العمولة ستؤدى من طرف البائع أو المشتري أو كليهما وأن محاولة المدعى عليها نفي أنها استفادت فعلياً من جهود العارضة، تتهاوى أمام الدلائل الدامغة وأمام اثبات العارضة أن مجموعة (ب.) أصبحت على علم بعقاربها نتيجة هذه الجهود وختاماً فإن جميع الوقائع والوثائق، بما في ذلك تصريحات ممثلي الطرفين، والمراسلات الكتابية، والإنذارات الموجهة تفيد دون أدنى شك بأنها قامت بكافة المهام الموكولة لها تعاقدياً، وأسهمت بشكل مباشر وفعال في إنجاز صفقة بيع الفندقين، وهو ما يوجب رد ادعاءات المدعى عليها، والحكم وفقاً للمقال الإفتتاحي ومحركاتها، ملتزمة بالحكم وفق المقال الإفتتاحي ومحركاتها. عزز مذكرته

ب: رسالة الكترونية منها للمدعى عليها مرفقة بتحليل مختلف الخيارات بخصوص الفنادق الخمسة وإشعارين بنكيين.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 19/05/2025، والتي جاء فيها عن ادعاء بثبوت قيام المدعية بمهام السمسرة فإن المدعية تزعم بأنها قامت بكافة المهام الموكولة لها قانونا وتعاقديا في عملية بيع فندقى (ف.) الدار البيضاء والرباط ولكنها تبقى عاجزة عن إبراز ما قامت به من تدخل لدى شركة (ب.) قصد فندقى الرباط والدار البيضاء بناء على خطاب النوايا المؤرخ في فبراير 2023 كما سبق لها توضيحه بتفصيل في مستنتاجاتها بعد البحث المدلى بها لجلسة 2025/05/05. وأن الطرف المشتري هو الآخر (شركة (ب. م.)) قد أكد عدم وجود أي علاقة له، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، مع المدعية من خلال البريد الإلكتروني الذي تم إيداعه به سابقا ومن خلال الإشهاد المصحح الامضاء والمؤرخ في 2025/03/12 المدلى به في جلسة البحث و المرفق كذلك بمستنتاجاتها بعد البحث. وأنه يبقى التساؤل المشروع هو كيف يعقل أن تكون المدعية قامت بالوساطة في عملية بيع فندقى (ف.) الدار البيضاء والرباط في حين أن المشتري ينفي علاقته الوساطة الوهمية التي تدعيها مع المدعية ودورها. وأن المدعية تدفع بكونها أدت مبلغ العمولة عن صفقة مراكش. وانها تؤكد بأن صفقة بيع فندق (ف.) مراكش لا علاقة لها بعملية بيع فندقى (ف.) الدار البيضاء والرباط ذلك أن صفقة بعد فندق (ف.) مراكش تمت مع مستثمر آخر لا علاقة له مع مجموعة. وأنه وبخصوص ما جاء في المذكرة المعقب عنها بخصوص استعانة المدعية في إطار الصفقة بشركة (س. س. ت.) فإنها وتفاديا للتكرار تود تأكيد ما جاء بالصفحات 7 - 8 و 9 من مذكرتها المدلى بها لجلسة 2025/05/05 من كون أنه لا علاقة للعارضة بشركة (س. س. ت.). البحث وان المدعية هي التي أقحمت شرك (س. س. ت.) من خلال ادائها بعقد من الباطن في جلسة البحث. وأنها وكما اوضحته بتدقيق في مستنتاجاتها بعد البحث المدلى بها لجلسة 2025/05/05 تبقى اجنبية عن هذا العقد ولا علاقة لها به وبشركة (س. س. ت.). وأن ما جاء في الصفحة 2 من المذكرة المجاب عنها من كون أن ممثل الشركة قد أقر خلال جلسة البحث بحضور السيد أحمد (ز.) ممثل هذه الشركة خلال المرحلة التفاوضية" ما هو إلا افتراء كذب وبهتان على ممثلها. وأن ممثلها أكد خلال جلسة البحث كما جاء بالحرف في الصفحة 4 من محضر الجلسة" أفاد المدعى عليه أن (ز.) المشار إليه هو مسير لشركة تغازوتانفيسست وأفاد أن (ز.) أحمد هو مسير لشركة (س. س. ت.) وادلى بتحويل بنكي لشركة تغازوت وأفاد أن أحمد (ز.) هو وسيط لشركة (ب.) ولاعلاقة لهم به"ومن خلال هذا التصريح اين تكمن العلاقة المدعى بها بينها وادزورد. وأن انعدام العلاقة العقدية بينها وادزورد تدحض ما تحاول المدعية ايها المحكمة بهتم انه لا يمكن في أي حال من الأحوال اعتبار ما جاء على لسان ممثل الشركة المدعية إقرارا ضمنيا بالدور الذي تدعيه المدعية في التفاوض. وأن ما تم الترويج له من طرف المدعية بخصوص استعانة المدعية بشركة (س. س. ت.) يبقى إدعاء عارٍ من الصحة، لا يستند على أي وثيقة صادرة عنها او عقد مبرم بينها و (س. س. ت.). وأن ما تعتبره المدعية اقرارا ضمنيا منها ما تضليلية الهدف منها إبهام المحكمة بوجود صلة غير قائمة في الواقع. وانه وكما سبق توضيحه في مستنتاجاتها بعد البحث فإن المدعية ادلت خلال جلسة البحث بمراسلة صادرة عن السيد عمر (ص.) عن مكتب (د.) في 2024/05/14 (أي بعد بيع العقارات يُخبر فيها لأول مرة المدعية عن وجود عقد بينالمدعية و (س. س. ت.)). وانه وكما اوضحته المدعية في مستنتاجاتها بعد البحث فان هذه المراسلة تنهض الأخرى كحجة ضد المدعية وتوضح بجلاء انها لم تكن تعرف أصلا هذه الشركة. وانه يثبت من خلال هذه المراسلة المدلى بها من طرف المدعية أنها لم تكن طرفا في العقد من الباطن ولا تربطها اية علاقة بشركة (س. س. ت.). وانه لا يمكن قانوناً تحميلها التزامات ناشئة عن علاقة تعاقدية بين طرفين أجنبيين عنها، خصوصا أنها لم تُفوض عنها (س. س. ت.) بالإضافة الى ذلك فإن عقد الوساطة المبرم بين المدعية والمدعى عليها بتاريخ 26 فبراير 2018 ينص على أن المدعية هي التي يجب عليها القيام بدور الوساطة مباشرة وليس طرف ثالث كالسيد (ز.) أو شركة (س. س. ت.) أو زيد أو عمر ثم أنه وكما ابرزت المدعى عليها في مستنتاجاتها بعد البحث، فإن المدعية لا تستطيع إثبات أي تدخل لها في عملية بيع الفندقين وهذا ما تؤكد هي نفسها حينما تحاول يائسة إيهام المحكمة بأن ممثل الشركة قد أقر بحضور السيد (ز.) لأن دور السمسار بمعنى الفصل 405 من مدونة التجارة ينبغي ان يكون دورا إيجابيا وظاهرا وليس دورا "ضمنيا" وأن المدعية تقر بأنها لم يكن لها أي تدخل في عملية البيع مع مجموعة (ب.) وتقر بأنها لم تحضر مباشرة مع المشتري احتراماً لرغبته. وأن أقوال العقلاء منزّهة عن العبث كيف يعقل المطالبة بعمولة تقارب 8 مليون درهم دون إبراز الدور الإيجابي للتدخل والتوسط كسمسار في عملية بيع فندقين واعتبار بأن الوسيط (أو السمسار) لم يجتمع لا بالبائع ولا بالمشتري احتراماً لرغبة المشتري وأنه ومن خلال مستنتاجات المدعية بعد البحث يتضح بأن المدعية تبقى عاجزة عن إثبات ما يقتضيه الفصل 415 من مدونة التجارة حتى تستطيع المطالبة بعمولتها عن هذه العملية

التي لم يكن لها فيها أي تدخل لا من قريب ولا من بعيد وعن الزعم بوجود علاقة تعاقدية بناء على مراسلات إلكترونية فإن العلاقة التعاقدية بين المدعية والمدعى عليها مؤطرة فقط بالعقد المبرم بتاريخ 26 فبراير 2018 وليس بالمراسلات الإلكترونية الصادرة عن (د.) أو العقد من الباطن المبرم بين المدعية وشركة (س. س. ت.) ثم انه وتعميما للفائدة فإن المراسلات الإلكترونية لا تعتبر وثائق رسمية إذا لم تكن تتوفر فيها شروط المادة 1417 وما يليها من ق ل .عثم أن المرفق رقم 4 المدلى به من طرف المدعية وهو الرسالة الإلكترونية الصادرة في 2022/09/06 عن السيد مجيد (بي.) عن مكتب (د.) للمحاماة ينهض كحجة ضد المدعية ويوضح بجلاء مدى سوء نية المدعية في التقاضي وانه قد سبق بيان في مستنتجات العارضة بعد البحث انها هي من أرسلت خطاب النوايا الأول لمكتب (د.) قصد الحصول على معلومات حول مجموعة (ب.) وان المعلومات التي قدمها مكتب المحاماة (د.) لا علاقة لها بالشركة المدعية والتي يتأكد بأنها لم يكون لها أي تدخل في عملية البيع والتي على أي حال لم تتم بناء على خطاب النوايا الأول كما ابرزته العارضة بتفصيل في مستنتجاتها على ضوء البحث. وحيث أن المراسلة الصادرة عن (د.) وليس الشركة المدعية) في شتنبر 2002 لا تبين أي دور للمدعية في عملية البيع التي تمت بعد خطاب النوايا المؤرخ في 2023/02/01 ثم أنه يبقى من اللازم تأكيد ما جاء في مستنتجاتها بعد البحث بخصوص خطاب النوايا الصادر في 2022 عن شركة (ب.) الذي كان يضم 5 فنادق والذي لم يتم تفعيله، وخطاب النوايا المؤرخ في فبراير 2023 والذي على أساسه تم التعاقد مباشرة مع (ب.) بخصوص فندق الرباط والدار البيضاء وأن ما تزعمه المدعية بكونها قد دخلت في تفاوض معها عن طريق وكيلها يدحضه ما تم الادلاء به من وثائق وتمنعه مقتضيات المادة 9 من العقد كما سبق للمدعى عليها إبرازه من خلال مستنتجاتها على ضوء البحث وعن الطعن في صفة وكيل المدعية. وأنها لم يسبق لها أن طعنت في سفة الزميل الأستاذ عمر (ص.) كمحام وأن الموقع أسفله وعلى عكس ذلك أكد بأنه لا ينبغي إقحام الأستاذ عمر (ص.) كسمسار لأن صفتها المهنية تمنعه من ممارسة هذه الحرفة لكنه وبما أن المدعية (ودفاعها) يؤكدان نشاط الأستاذ عمر (ص.) في مجال السمسرة من خلال المذكرات المدلى بها في هذا الملف، فإن الموقع أسفله لن يجيب على ذلك أخذا بعين الاعتبار لعلاقة الزمالة وعملا بحكمة لكل مقام مقال " واحتراما لوقت المحكمة المعروض عليها هذا النزاع والتي لا يمكن أن تنظر في شؤون مهنية صرفة وان المدعية لن يجديها التمييز الذي تحاول التستر وراءه بين صفة الأستاذ عمر (ص.) كمحام وصفته كوكيل أعمال ذلك أن مناط التنافي لا يتمثل في وصف الشخص وصفته وانما بالمهام المسندة اليه بصفة فعلية وعملية داخل الشركة وان المدعية لم تدلي بأي تفويض ممنوح للأستاذ (ص.) كوكيل اعمال الى غاية يومه و انه وحتى اذا ما ادلت المدعية به فإنه سيكون حتما مصحح الامضاء بتاريخ لاحق لتاريخ جلسة البحث. وأن الوكالة لا تستند على أي تفويض مكتوب ولا على أية علاقة تبعية وانه من المعلوم فقها، قانونا وقضاء بأن القانون المنظم لمهنة المحاماة قد حدد طبيعة عمل المحامي وجعله متنافيا مع الوظائف المأجورة وأن العلاقة التي تربط المحام بموكله لا تجعله في حالة تبعية له. وأنه هكذا وحتى إن ارادت المدعية الادلاء بهذا التوكيل فسيكون حتما باطلا لمخالفته لمقتضيات المادة 7 من القانون 28.08 التي جاء فيها تنافي مهنة المحاماة مع كل نشاط من شأنه أن يمس باستقلال المحامي والطبيعة الحرة للمهنة، وخاصة مهنة وكيل الأعمال، وغيرها من المهن الحرة الأخرى، سواء زاولها المحامي، مباشرة أو بصفة غير مباشرة وانه وكما اتضح للمحكمة خلال جلسة البحث وادته المدعى عليها في مستنتجاتها المدلى بها لجلسة 2025/05/05 فإنه يبقى من الواضح أن المدعية لم تقم بأي تدخل في بيع فندق الرباط والدار البيضاء وبأنها لم تقم بأية مساعي أو جهود أو توسط لدى مجموعة (ب.) او حتى لدى المشتري لدى المشتري شركة (ب. م.) ، ملتزمة أساسا التصريح بسقوط الدعوى للتقادم واحتياطيا الحكم برفض الطلب مع إبقاء صائر الدعوى على عاتق رافعتها .

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف تحوير قاضي الدرجة الأولى للدفع المثارة بخصوص عدم قبول الطلب: ذلك انها قد ابرزت في مذكرتها المدلى بها لجلسة 2024/12/23 بان الدعوى تبقى مستوجبة للقول بعدم قبولها لخرق العقد المستدل به لشروط الفصل 425 من قانون الالتزامات والعقود، و ذلك أن التوقيعات المضمنة بعقد Non-exclusive Sale Mandate غير مصادق عليها من قبل السلطات المختصة وغير موقع عليه من قبل شخص من الأشخاص المخول لهم التوقيع باسم الشركة حسب الثابت من مستخرج

السجل التجاري للشركة المستانفة وغير موقع عليه من طرف السيدة لمياء (ع.إ.). ممثلة الشركة المدعية ، وانها ركزت على انه لا يمكن أن يكون عقد مبرم في 2018/02/26 حامل لنفس توقيع مقال افتتاحي للدعوى مقدم في 2024/10/31 ، وان أحد التوقيعين يبقى بالتالي غير صحيح، و لكن أن الحكم المستأنف اعتبر في تعليقه بأن الورقة العرفية المعترف بها ممن يقع التمسك بها ضده يكون لها نفس قوة الدليل التي للورقة الرسمية عملا بمقتضيات المادة 424 من ق ل ع ، وأن هذا التعليل يبقى غير قويم ، و ذلك انها لم تدفع بقوة الورقة العرفية وبمقتضيات المادة 424 من ق ل ع، بل أنها ركزت على أن توقيع المستأنف عليها لا يمكن أن يكون هو نفسه التوقيع الوارد بالمقال الافتتاحي المودع بالمحكمة ، و أن ما لم تجب عنه المحكمة التجارية هو التساؤل الذي يبقى مطروحا من أجل معرفة كيف يمكن أن يكون عقد مبرم في 2018/02/26 حامل لنفس التوقيع الوارد بمقال مقدم في 2024/10/31 ، و أن المحكمة لم تجب على الدفع المثار بعدم صحة أحد التوقيعين سواء ذلك الوارد بالعقد عن ممثلة المستأنف عليها أو ذلك المضمن بالمقال الافتتاحي للدعوى ، و أن هذا الدفع يبقى من الأهمية بما كان لأنه سواء تعلق الأمر بالعقد أو بالمقال فإن عدم صحة التوقيع الوارد بهما أو بأحد منهما ينبغي معه التصريح بعدم قبول الدعوى ، و أن عدم جواب المحكمة على دفع أثر بصفة نظامية ومتعلق بعدم قبول الدعوى يجعل الحكم المستأنف عديم الأساس ويستوجب القول بإلغائه وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى مع تحميل المستأنف عليها الصوائر.

و عن سوء ما عللت به محكمة الدرجة الأولى قضاءها عند ردها للدفع للتقادم : وانها كانت قد أثارته منذ مذكرتها المدلى بها في 2024/12/23 الدفع المتعلق بسقوط الحق للتقادم عملا بالفصل 389 من ق ل ع ، وانها قد ركزت في مذكرتها المدلى بها على ضوء البحث على هذا الدفع وأدلت لقاضي الدرجة الأولى ، وانها من خلال مذكرتها المدلى بها لجلسة 2025/05/05 ركزت على أن قرار المحكمة المستدل به ما هو إلا تطبيق للمبدأ الذي وضعته محكمة النقض من خلال قرارها عدد 381 الذي جاء فيه بأن مقتضيات المنظمة لتقادم الدعوى المنصوص عليها في المادة 389 من ق ل ع هي مقتضيات خاصة تقدم في التطبيق على المادة 5 من مدونة التجارة التي تنظم التقادم في المادة التجارية بصفة عامة والتي استثنيت هي نفسها من هذه العمومية المقتضيات الخاصة المخالفة إن وجدت والمحكمة بهذا التعليل لم تقل أن قانون الالتزامات و أن قاضي الدرجة الابتدائية لم يشير إلى ما جاء في مذكرة العارضة هذه بسقوط الحق سرد الوقائع ولم يجب على هذا الدفع في تعليقه ، و أن عدم الجواب على دفع أثر بصفة نظامية يعتبر خر أثر بصفة نظامية يعتبر خرقا لحق من حقوق الدفاع وخرق القاعدة مسطرة جوهريّة، و ذلك محكمة الدرجة الأولى لم تجب على ما أثارته المستانفة بخصوص الأولوية في تطبيق مقتضيات المادة 389 من ق ل ع على التقادم المنصوص عليه في المادة 5 من مدونة التجارة ولا على ما ركزت عليه محكمتكم الموقرة من خلال قرارها المدلى به والذي يشير إلى أن أمد احتساب أجل سنة المنصوص عليه في المادة 389 من ق ل ع يحتسب من تاريخ إبرام العقد ، و أنه وبالإضافة إلى انعدام التعليل بخصوص ما أثارته ، فإن قاضي الدرّج الأولى قد أساء التعليل حينما اعتبر بأن المستأنف عليها قد قطعت التقادم من خلال توجيهها للانداز بالأداء في 2024/05/07 وتقديمها لدعوى الأداء في 2024/10/31 ، ولأن امد التقادم ينطلق احتسابه من تاريخ إبرام عقد السمسرة وهو 2018/02/26 ، وانه يستشف من هذا التعليل ان محكمة البداية أقرت قاعدة جديدة هو أن الدعاوى المتعلقة بالعمولة لا يشملها التقادم ويبقى لاصحابها الحق في اقامتها الى ما لا نهاية، وهو الأمر الغير المستساغ في المجال القانوني ولا وجود لاي نص قانوني يتجه في الاتجاه الذي عللت به المحكمة التجارية بالدار البيضاء قضاءها عند ردها للدفع بالتقادم ، وعليه، فإنه ينبغي إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصوائر.

وعن عدم جواب الحكم المستأنف على الدفع المثار بعدم أحقية المدعى في العمولة : ذلك انها قد أبرزت في مذكرتها المدلى بها لجلسة 2024/12/23 بان المدعية ادلت بوثيقة معنونة ب Letter of Intent وبأنه أنه ليس هناك أي بند فيها يشير على أنها صادرة عن المستأنف عليها أو بمبادرة منها، وأن هذه الوثيقة صادرة عن مجموعة (ب). الاسبانية، وتنهض كحجة ضد المستأنف عليها، و أن من ادلى بحجة فهو قائل بها، وبالتالي فإن الطرف المدعي لا يمكن أن يتراجع عن هذه الوثيقة ، وانها ادلت بمراسلة إلكترونية صادرة في 2024/02/27 (عن السيد Angel E). المدير الجهوي لمجموعة (ب). الاسبانية يؤكد من خلالها بأنه لم يكن للشركة المستأنف عليها أي تدخل في اقتناءهم فنادقها ، وانها قد ركزت من خلال مستنتاجاتها على ضوء البحث على عدم تدخل المدعية في أية عملية بيع مع شركة (ب.) وهي الواقعة الثابتة كذلك من خلال المراسلة الالكترونية الصادرة عن مجموعة (ب.) وهي المراسلة التي سبق الادلاء بها ، و أنه وتأكيدا للمراسلة الالكترونية الصادرة عن مجموعة (ب.) أدلى ممثل الشركة العارضة بجلسة البحث بإشهاد مصحح الامضاء مؤرخ في

2025/03/12، يؤكد من خلاله السيد (R Juan Carlos). بصفته مدير منطقة المغرب لمجموعة (ب.) بأنه لم يكن لهذه المجموعة الفندقية أية علاقة مباشرة لا مع السيد عمر (ص.) ولا مع الشركة المستأنف عليها في إطار شراء فندقى الرباط والدار البيضاء، و أن السيد (بي.) لم يستطع خلال جلسة البحث الجواب على هذه الوثيقة مكتفياً باعتبار أن طريقة السمسرة تتم من خلال تقديم خطاب النوايا المتضمن لشروط الشراء للشركة المدعى عليها بعد أن تقوم هذه الأخيرة بالاجتماع مع المشتري دون حضور المدعية، و ان قاضي الدرجة الأولى زكى التناقض البين في مواقف المدعية و ان عدم الجواب على الدفع المثار بعدم أحقية الطرف المدعى في الحصول على أية عمولة يبقى هو الأخر صورة من صور خرق حقوق الدفاع وخرق قاعدة مسطرية جوهرية وخرق القانون التي عرفها الحكم المستأنف ، و أن قاضي الدرجة الابتدائية ذهب وبطريقة تدفع للاستغراب إلى استبعاد الشواهد الرسمية الصادرة عن المشتري وإلى اعتماد عقد تبقى العارضة أجنبية عنه لاعتبار بأنه العمولة ، و ان هذا التعليل يبقى غير مؤسس و خارقاً للوثائق المدلى بها ، و أنه ينبغي بناء عليه، القول بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها جميع الصوائر.

وعن خرق الحكم المستأنف لمبدأ نسبية العقود : وانه جاء في تعليل الحكم المستأنف : بأن الثابت من الاعلان بالمساهمة المؤرخ في 2022/08/03 بأن (س. س.) هي التي قدمت المستثمر المحتمل بهدف تنفيذ المعاملة وفقاً للمادة 6 من العقد وأن هذه الوثيقة لا تشكل التزاماً من جانب المدعى عليها بتنفيذ المعاملة ولكنها دليل على مساهمة المستثمر المحتمل من قبل (س. س.) ، و لكن أن هذا التعليل يبقى غير جدي ، و ذلك أنه لا يمكن مواجهة المستأنفة بعقد مبرم بين المستأنف عليها وشركة (س. س.) ، و أن هذا التعليل يعتبر خرقاً واضحاً للمادة 230 من ق ل ع .

و عن التناقض في التعليل : ذلك أنه جاء في تعليل الحكم المستأنف وبالضبط في الصفحة 25 منه بأن شركة (س. س.) هي من استقدمت شركة (ب.) ، و أن هذا يشكل تناقضاً في التعليل ، و ذلك أنه ليست هناك أية علاقة تربطها ب (س. س.) ، و أنه إن كانت (س. س.) هي من استقدمت المشتري فلماذا يتم بأدائها عمولة للمدعية ، و يستنتج مما سبق أن محكمة الدرجة الأولى ضربت عرض الحائط بمبادئ قانون الالتزامات والعقود.

و عن العيب في التعليل : ذلك أنه جاء في التعليل بأن الثابت من العقد الرابط بين المستأنف عليها و (س. س.) أنها قامت بتنفيذ العقد وفق المتفق عليه وبأن المستأنف عليها قد أثبتت علاقتها بشركة (س. س.) ، و لكن أن هذا التعليل يبقى معيباً ، و وأنه من جهة أولى، فإن العارضة لم تبرم أي عقد مع شركة (س. س.) مما يعني انها تبقى اجنبية عن العقد من الباطن كما أن شركة (س. س.) لا علاقة لها بالمستأنفة ، وانها قد أكدت في مذكرتها المدلى بها لجلسة 2025/05/19 ما جاء على لسان على لسان ممثلها بأن لا علاقة للشركة المستأنفة بالسيد (ز.) مسير شركة (س. س.) ، وانها قد ابرزت في مستنتاجاتها على ضوء البحث بأنه لا يمكن مواجهتها بالعقد المبرم بين المستأنف عليها وشركة (س. س.) لأنها تبقى هي أجنبية عنه وبأن العقد الأصلي يمنع بمقتضى البند 9 منه من إبرام أي اتفاقية من الباطن ، و ان البند 9 من عقد السمسرة يلزم موافقة الاطراف القبلية في حالة اسناد تنفيذه لطرف ثالث ، وانها قد أوضحت كرونولوجيا كذلك بأن الاتفاقية المبرمة بين (س. س.) والمدعية كانت في 2022/08/03 أي بتاريخ سابق لتاريخ خطاب النوايا الأول المؤرخ في 2022/08/11 وكذا الثاني المؤرخ في فبراير 2023 وهو ما يجعل هذه الاتفاقية لا تعني لا الشركة المستأنفة ولا مجموعة (ب.) ، وأنها لا يمكن أن تلزم الا من وقعها وفق ما ينص عليه الفصل 228 من ق ل ع وعملاً بمبدأ الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفاً في العقد ، و أن شركة (س. س.) تعود ملكيتها للسيد (ز.) الذي يملك كذلك شركة (ت. إ.) وهي الشركة التي حصلت على العمولة عن عملية البيع مباشرة من شركة (ب.) بتاريخ 2023/08/08، وانها قد ركزت على انه إن كان السيد (ز.) لم يحترم البند 8 من عقد المقاوله من الباطن المعنون ب Comportement Loyal et de Bonne o فإنه ينبغي على الشركة المدعية مقاضاة شركة (س. س.) وليس الشركة المستأنفة ، أن المستأنف عليها لا يمكنها مطالبتها بإداء عمولة بناء على عقد أبرمته مع السيد (ز.) وهو عقد لا علاقة لها به، و لكن أن هذا ما لم يجب عليه الحكم المطعون فيه.

عن عدم جواب الحكم المطعون فيه على الدفع المثار بشأن وجود علاقة تعاقدية بناء على مراسلات الكترونية : وانها أوضحت في الصفحة 4 من مذكرتها المدلى بها لجلسة 2025/05/19 بأن المراسلات الالكترونية لا تعتبر بمثابة وثائق رسمية إذا لم تكن تتوفر فيها شروط المادة 417 - 1 وما يليها من ق ل ع مركزة على ان المرفق رقم 4 المدلى به من طرف المستأنف عليها وهو الرسالة الالكترونية

الصادرة في 2022/09/06 عن السيد مجيد (بي.) عن مكتب (د.) للمحاماة ينهض كحجة ضد المستأنف عليها ويوضح بجلاء سوء نيتها في التقاضي ، و انه قد سبق بيان في المستنتاجات بعد البحث أن العارضة هي من أرسلت خطاب النوايا الأول لمكتب (د.) قصد الحصول على معلومات حول مجموعة (ب.) ، و ان المعلومات التي قدمها مكتب المحاماة لا علاقة لها بالشركة المستأنف عليها والتي يتأكد بأنها لم يكون لها أي تدخل في عملية البيع والتي على أي حال لم تتم بناء على خطاب النوايا الأول كما ابرزتها بتفصيل في مستنتاجاتها على ضوء البحث ، و أنه ومن خلال هذه المراسلة الصادرة عن (د.) وليس الشركة المستأنف عليها) في شتبر 2002 ينبغي التساؤل أين يكمن دور المستأنف عليها في عملية تمت بعد خطاب النوايا المؤرخ في 2023/02/01 ، و أنه يبقى من اللازم تأكيد ما جاء في مستنتاجات العارضة بعد البحث بخصوص خطاب النوايا الصادر في 2022 عن شركة (ب.) الذي كان يضم 5 فنادق والذي لم يتم تفعيله، وخطاب النوايا المؤرخ في فبراير 2023 والذي على أساسه تم التعاقد مباشرة التعاقد مباشرة مع (ب.) بخصوص فندق الرباط والدار البيضاء ، و أن ما تزعمه المستأنف عليها بكونها قد دخلت في تفاوض معها عن طريق وكيلها يدحضه ما تم الادلاء به من وثائق صادرة عن المشتري وتمنعه مقتضيات المادة 9 من العقد، و لكن أن قاضي الدرجة الأولى لم يجب على هذه الدفوع ، و أن عدم الجواب على دافع مؤثرة في البت في الدعوى أثرت بصفة نظامية يستوجب القول بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

و عن سوء التعليل الموازي لانعدامه : ذلك أن الحكم المستأنف اعتمد في الصفحة 26 من العقد على العقود التوثيقية المبرمة من طرف الموثقة للحكم بالعمولة ، و أن قاضي الدرجة الأولى لم يجب على ما أوضحت من كون أن هذه العقود يمكن لأي كان الحصول عليها من المحافظة العقارية وهذا ما كان في هذه النازلة ، و ثم أن ما لم يجب عليه الحكم المستأنف هو ما أثارها بخصوص عدم أحقية المستأنف عليها في الحصول على أية عمولة حتى على فرض الاعتماد على خطاب النوايا المؤرخ في 2022 والمتعلق ببيع 5 فنادق وذلك لعدم تحقيق الأهداف المتفق عليها في عقد السمسرة، و ذلك أن الملحق رقم 1 للعقد يشير إلى أن الأهداف المتفق عليها في عقد 2018 هي بيع 5 فنادق من بينها فندق الدار البيضاء بمبلغ 383 مليون درهم وفندق الرباط بمبلغ 247 مليون درهم وهي القيمة المستهدفة ، و في حين أنه لم يكون أي تدخل للمستأنف عليها في البيع 1 ولم يتم بيع الا فندقين 2 وان ثمن البيع كان يقل عن القيمة المستهدفة العقدية 3 فقد تم بيع فندق الدار البيضاء بمبلغ 171 مليون درهم كما هو مضمن بالعقد التوثيقي (أي بناقص 212 مليون درهم عن القيمة المستهدفة العقدية وفندق الرباط بمبلغ 110 مليون درهم كما هو مضمن بالعقد التوثيقي ، و أنه يثبت بأنه لم يتم بيع أي فندق من الفنادق الخمس في 2018 وبأنه وحتى لو تم الاعتماد على بيع 2023 فإن القيمة المستهدفة المحددة عقديا لم يتم الوصول إليها حتى تكون المستأنف عليها محقة في المطالبة بالعمولة

ثم أنه وحتى في حالة تطبيق نسبة العمولة عن البيع، فإن العمولة لا يمكن أن تتعدى

عن فندق الدار البيضاء 171.140.054,00 درهم × 1,5 : 2.567.100,819 درهم .

عن فندق الرباط 110.404.711,00 درهم × 15 : 1.656.070,66 درهم .

أي ما مجموعه 4.223.171,48 درهم وليس 738 مليون سنتيم التي تم الحكم بها

و أن التبرع هكذا بمبلغ يقارب المليار سنتيم الا ربع دون التأكد من تدخل المستأنف عليها في عملية البيع ودون اعتماد الأهداف المتفق عليها ودون احتساب النسبة المتفق عليها ودون الرجوع لعقود البيع وبالرغم من تأكيدات المشتري لعدم تدخل السمسار في البيع ، وبناء على عقد تبقى العارضة غير معنية به واجنبية عنه، يحق معه للمستأنفة أن تطرح أكثر من تساؤل.

وعن عدم جواب الحكم المطعون فيه على الدفع المتعلق بالسند المعتمد عليه : ذلك أن المستأنف عليها في مقالها الافتتاحي اعتمدت في دعوها على خطاب النوايا المؤرخ في 2018 ، ولكنها قد أبرزت في مستنتاجاتها على ضوء البحث بأن الخطاب الذي تم الاعتماد عليه في عملية البيع هو خطاب 2023 الذي وجهته المشتري لها دون تدخل لا المستأنف عليها ولا شركة (س.س.) ، وانها قد أبرزت في آخر الصفحة 9 من مستنتاجاتها بعد البحث بأن المستأنف عليها لم يكن لها أي دور في عملية البيع ، وكما أبرزت بعد ذلك هشاشة موقف

المستأنف عليها التي عجزت عن إثبات أنها قد تدخلت فعلا كوسيط بين المستأنفة ومجموعة (ب.) في بيع الفندقين ، و ذلك أن خطاب النوايا المدلى به من طرف المستأنف عليها ليس هناك ما يفيد أنه صادر بعد تدخلها هي لدى شركة (ب.) أو التوسط في عملية البيع ، و ثم أن خطاب النوايا المعتمد عليه في إبرام عقد البيع هو ذلك المؤرخ في فبراير 2023 وليس الخطاب المؤرخ في 2022/08/11 والذي أسست المستأنف عليها دعواها عليه ، و أنه وبما أن عقد السمسرة يعتبر من عقودها فإنه يبقى من اللازم على السمسار لكي يستحق العمولة عن السمسرة أن ينجز التعاقد وأن يتم التعاقد بين الطرفين الأصليين ، وبناء عليه، يبقى من الواجب أن المستأنف عليها لم تقم بأي تدخل في عملية البيع وبأنها لم تقم بأي مساعي أو جهود في بيع العارضة لعقاري الرباط والدار البيضاء لمجموعة (ب.) الاسبانية الممثلة من طرف فرعها بالمغرب شركة (ب. م.) ، خاصة وأن الالتزام الناشئ عن عقد السمسرة هو التزام بتحقيق نتيجة ، مما يعني أن مجرد الادلاء بصورة شمسية من خطاب النوايا الذي لم يتم تفعيله لن يجدي المستأنف عليها في الحصول على مبالغ تقارب المليار سنتيم ، و أن هذا الدفع هو الآخر لم يتم الجواب عليه بالرغم من أهميته وبالرغم من إبراز العارضة إلى أن السند المعتمد عليه من قبل السمسار في دعواه ليس هو السند الذي تم الاعتماد عليه في عملية البيع ، وبالرغم من ذلك تبرع قاضي الدرجة الأولى على سمسار لم يكن لديه أي تدخل في عملية البيع بمليار الاربعة ، ملتزمة بقبول الاستئناف وموضوعا الحكم برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها جميع الصوائر

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 18/09/2025 جاء فيها بخصوص مزاعم المستأنفة بكون العقد غير ملزم لها ، و إنه بخصوص مزاعم المستأنفة بكون أن العقد غير ملزم لها لكونه غير موقع من طرفها، فإنها تؤكد أن الحكم الإستئنافي جاء معللا تعليما سليما، و إنه إضافة الى ذلك بخصوص مزاعم المستأنفة بكون أن العقد غير ملزم لها لكونه غير موقع من طرفها، فإنها تؤكد أن العلاقة التعاقدية مثبتة بموجب مجموعة من الوثائق كما يلي : المراسلات الإلكترونية المتبادلة بين المستأنفة ووكيلها خلال المفاوضات المؤرخة في 6 شتنبر المراسلات الإلكترونية المتبادلة بين ممثلي المستأنفة و وكيلها بعد إتمام الصفقة، يلتزمون من خلالها بأداء العمولة القانونية المقررة وفق العقد المبرم بين الطرفين وان ما يؤخرها فقط هو توصلها بالمبالغ المالية المتحصل عليها من عملية البيع الرسالة الرسمية المتوصل بها بتاريخ 26 أكتوبر 2023 التي يعترف فيها الممثل القانوني للمدعى عليها بالعلاقة التعاقدية ، و جواب المستأنفة بواسطة دفاعها المؤرخ في 14/05/2024 على الإنذار الموجه للمدعى لها بتاريخ 07/05/2024 و رسالة الفسخ المؤرخة في 05 يونيو 2024 الموجهة من طرف المستأنفة للمستأنف عليها ، وبذلك، فإن العقد الرابط بين الطرفين يبقى منتجا لكافة آثاره القانونية ما دام أنه موقع من طرف ممثل المستأنفة الذي يتوفر على الصفة القانونية لإبرام العقود باسمها، وهو ما تؤكد الوثائق المرفقة بالملف و المشار إليها أعلاه هذا من جهة ، و من جهة ثانية فإنه صحة الوثيقة لا تتوقف على المصادقة على التوقيع لترتيب الآثار القانونية ما دام أن التوقيع صادر عن الممثل القانوني للشركة ، و أن العلاقة التعاقدية ثابتة بين الطرفين، و من جهة ثالثة ، و خلافا لمزاعم المستأنفة كون أن المحكمة لم تجب على الدفع المثار بعدم صحة أحد التوقيعين سواء ذلك الوارد بالعقد عن ممثلة العارضة أو ذلك المضمن بالمقال الافتتاحي للدعوى مضيفا أن هذا الدفع يبقى من الأهمية بما كان لأنه سواء تعلق الأمر بالعقد أو بالمقال فإن عدم صحة التوقيع الوارد بهما أو بأحد منهما ينبغي معه التصريح بعدم قبول الدعوى ، فإن الحكم جاء معللا تعليما سليما و أجاب بشكل كافي على الدفع المثار ، و وانها سبق أن أكدت أن توقيع ممثل العارضة ودفاعها لا يعني المستأنفة في شيء ما دام أنها أنه لا تتوفر على الصفة والمصلحة في ذلك ، و أن المتضرر هو الذي يبقى من حقه إثارة هذا الأمر ، و جميع الأحوال و جوابا على المستأنفة و خلافا لمزاعمها فإن السيد عمر (ص.) إضافة الى صفته كمحامي بهيئة المحامين بالدار البيضاء هو مؤسس الشركة المستأنف عليها كما أن المستأنفة تعلم ذلك كما هو مبين برسالة الفسخ المدلى بها في المرحلة الابتدائية والذي تم الإدلاء بها والتي خاطبت الأستاذ عمر (ص.) بصفته مؤسس الشركة وشريكا بها ووكيلا للممثل القانوني للشركة السيدة لمياء (ع. إ.) وأنه يبقى من حقه توقيع العقود نيابة عنها وأنه ليس هنالك أي مقتضى قانوني في قانون المهنة يمنعه من ذلك خلافا لتلميحات المستأنفة بكون الأستاذ عمر (ص.) يقوم بمهام تسيير الشركة المستأنف عليها ، الأمر الذي يبقى مخالفا للواقع ، هذا من جهة ، و حيث من جهة ثالثة ، بخصوص التوقيع الوارد في المقال الافتتاحي للدعوى فإن الأستاذ عمر (ص.) بصفته محام بهيئة المحامين بالدار البيضاء يبقى من حقه التوقيع نيابة عن زميله بإذن منه ، ما دام أنه ليس هنالك يمنع قانونا أن يوقع محام نيابة عن زميله ويتعين تبعا لذلك من المحكمة رد مزاعم المدعى عليها والحكم وفق المقال الافتتاحي للمستأنف عليها

حول مزاعم المستأنفة بخصوص سقوط حقها للتقادم : وانه خلافا لمزاعم المستأنفة بخصوص التقادم استناداً إلى الفصل 389 من قانون الالتزامات والعقود لكون انها لم تباشر الدعوى إلا بتاريخ 2024/10/31 و أنه تم توقيع العقد الرابط بين الطرفين بتاريخ 26 فبراير 2018 مضيئة أنها لم تناقش الأحكام المدلى بها فإن الحكم المستأنف جاء معللاً تعليلاً سليماً، وانه و تبعاً لذلك ، فإن مطالبها تكون قد تمت قبل مضي أمد التقادم ، و أنه لا مجال للمستأنفة للتمسك بالتقادم ويتعين تبعاً لذلك من المحكمة رد مزاعم المستأنفة و الحكم بتأييد الحكم المستأنف.

حول مزاعم المستأنفة بخصوص عدم استحقاقها لأي عمولة لكون شركة (ب.) تنفي العلاقة التعاقدية، و وانه خلافا لمزاعم المستأنفة التي اعتبرت أن الوثيقة المعنونة بخطاب النوايا (LOT) غير صادر عن العارضة، أن المحكمة لم تجب على الدفع المثار بعدم أحقية المدعية في الحصول على أي عمولة، و شركة (ب.) تنفي العلاقة التعاقدية من خلال الرسالة الإلكترونية و الإشهاد الصادر عنها ،

و بذلك فإن المحكمة مصدرية الحكم المستأنف تكون قد اقتنعت بثبوت العلاقة التعاقدية من خلال وثائق الملف و أنه لا مجال للتمسك بالرسالة الصادرة عن مجموعة (ب.) التي تتشبهت بها المستأنفة. لأنه لا يُعدت بها قانوناً مادام أنها صادرة عن طرف أجنبي عن النزاع ومصالحته متقاطعة مع مصلحة المستأنفة مما ينزع عنها صفة الحجية ويجعل الدفع المبني عليها مردوداً ، و من جهة أخرى فإنه بالرجوع إلى عقد الوساطة المؤرخ في 2018/02/26، فإنه لا يشترط قيام المدعية شخصياً بأعمال الوساطة، بل يخول لها اتخاذ التدابير اللازمة والاعتماد على أفضل معارفها وقدراتها للقيام بالخدمات المتفق عليها، بما في ذلك الاستعانة بأطراف أخرى، وهو ما تحقق بالفعل وحيث إن الاجتهاد القضائي المستقر يشير إلى أن استحقاق السمسار للعمولة لا يقتضي وجود علاقة مباشرة بينه وبين المشتري وإنما يكفي أن تكون المعلومات أو العلاقة التي وفرها الوسيط هي التي أدت إلى إبرام الصفقة، وهو ما تحقق في نازلة الحال؛ وعليه فإن الحكم المستأنف يبقى مؤسساً من الناحية الواقعية والقانونية و حيث يتعين تبعاً لذلك من المحكمة رد مزاعم المستأنفة والحكم بتأييد الحكم المستأنف

حول مزاعم المستأنفة بخصوص عدم استحقاقها لأي عمولة لكون أن العارضة تملك بعقد مبرم مع شركة (س. س.) لا علاقة لها به ، وانه خلافا لمزاعم المستأنفة التي اعتبرت أنها ليست ملزمة بأي عمولة لفائدتها لأن هذه الأخيرة تملك بعقد مبرم مع شركة (س. س.) لا علاقة للمستأنفة به إذ لم تربطها أي علاقة تعاقدية مع الشركة المذكورة، مما يجعلها أجنبية عن العقد من الباطن، خاصة وأن البند التاسع من عقد السمسرة يمنع إبرام أي اتفاق من هذا القبيل إلا بموافقة الأطراف كما أن الاتفاقية المبرمة بينها وشركة (س. س.) بتاريخ 2022/08/03 سبقت خطاب النوايا الأول مع مجموعة (ب.) بتاريخ 2022/08/11، مما يؤكد أنها لا تلزم لا المستأنفة ولا مجموعة (ب.) وإن أن شركة (س. س.) المملوكة للسيد (ز.) هي التي قبضت العمولة بواسطة شركة (ت. إ.) بتاريخ 2023/08/08، فإن أي إخلال محتمل في التنفيذ أو في مقتضيات حسن النية يبقى محصوراً بين العارضة وشركة (س. س.) دون أن تكون المستأنفة طرفاً فيه أو مسؤولة عنه ، فإن المحكمة قد ردت مزاعمها لما اعتبرت " انه ليس بالملف ما يفيد اشتراط المدعى عليها على المدعية ان تقوم باعمال السمسرة بصفة شخصية، خاصة وأنه بالرجوع للفصل 8 من العقد المؤرخ في : 26/02/2018، ينص على انه لا يجوز التنازل عن العقد أو أي حق او التزام ، و بذلك فإن الحكم المستأنف يكون قد أجاب بشكل كافي على مزاعم المستأنفة ، و علل قضاؤه تعليلاً سليماً ، وانه في جميع الأحوال ، فإنها حول علاقتها بالسيد احمد (ز.) و احترام شروط عقد سمسرة من الباطن مع شركة (س. س. ت.) سبق أن أكدت أن ذلك لا يعني المستأنفة في شيء ، ما دامت ليست طرفاً فيه، ولا صفة لها لإثارة بطلانه أو التشكيك في آثاره، غير أنه من باب التوضيح فإنها أبرزت أنه ليس هنالك ما يمنع السمسار بأن يتوصل بالعمولة من البائع والمشتري و أن معطيات الصفقة تؤكد أن السيد (ز.) اشتغل في الآن ذاته، مع الطرفين، مما يجعل من المشروع قانوناً أن يتلقى عمولة من البائع والمشتري و أنه بخصوص مزاعم المستأنفة بكونها لم توكل شركة (س. س. ت.) للتصرف باسمها، هو دفع لا يغير من الواقع المادي المتمثل في تحقق الصفقة بفضل جهود الوسيط الذي كلفته المستأنفة من الباطن ، وأن الثابت من وثائق الملف وتصريحات الأطراف أن السيد أحمد (ز.)، بصفته ممثلاً لكل من (س. س. ت.) و (إ. ت.) ، كان هو الطرف الذي بواسطته تحقق التواصل بين العارضة ومجموعة (ب.)، وهو نفس الشخص الذي سبق له أن تلقى العرض من طرف علاقة متسلسلة مجموعة فنادق (ف.) من خلالها ، مما يثبت أن العلاقة التي أنتجت الصفقة هي متكاملة ، و إن الاجتهاد القضائي والمبادئ العامة في السمسرة (وخاصة في غياب طابع الحصرية تقر بأن السمسار يستحق العمولة

متى ثبت أنه ساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في إنجاح الصفقة، بغض النظر عما إذا كان العقد مكتوباً أو ما إذا كانت العمولة ستؤدى من طرف البائع أو المشتري أو كليهما، وإن محاولة المستأنفة نفي أنها استفادت فعلياً من جهود العارضة، تتهاوى أمام الدلائل الدامغة وأمام اثبات العارضة أن مجموعة (ب.) أصبحت على علم بعقارها نتيجة هذه الجهود، وختاماً فإن جميع الوقائع والوثائق بما في ذلك تصريحات ممثلي الطرفين والمراسلات الكتابية والإنذارات الموجهة تفيد دون أدنى شك بأنها قامت بكافة المهام الموكولة لها تعاقدياً وأسهمت بشكل مباشر وفعال في إنجاز صفقة بيع الفندقين، وأن الحكم المستأنف وقف على حقيقة دورها في الصفقة من خلال الوثائق وكذا من خلال ما راج في جلسة البحث وعلل قضاؤه بشكل كافي وسليم وأنه يتعين تبعاً لذلك من المحكمة الموقرة رد مزاعم المستأنفة و الحكم بتأييد الحكم المستأنف.

وحول مزاعم المستأنفة بخصوص الرسائل الالكترونية وخطاب النوايا المعتمد عليه، وأنه خلافاً لمزاعم المستأنفة التي اعتبرت بأن المراسلات الإلكترونية لا ترقى إلى حجية الوثائق الرسمية وفقاً للمادة 417 من ق.ل.ع، وأن الرسالة الصادرة عن مكتب محاماة (د.) بتاريخ 2022/09/06 تكشف سوء نية المستأنف عليها ولا تشكل دليلاً على وجود علاقة تعاقدية معها، وأوضح أن خطاب النوايا الأول لسنة 2022 لم يُفعل، وأن البيع تم على أساس خطاب النوايا المؤرخ في 2023/02/01 مع مجموعة (ب.) بخصوص فندي الرباط والدار البيضاء، دون أي دورها، وكما أبرزت أن الوثائق المقدمة من المشتري تنفي أي وساطة مزعومة من طرفها، وأن المادة 9 من العقد تمنع ذلك، فإن كون عملية البيع تمت بناء على خطاب نوايا لاحق في فبراير (2023) لا ينفي بأي حال دورها إذ أن عمل السمسار يتمثل في التقديم والتقريب بين الأطراف والمساهمة الفعلية في إبرام الصفقة، سواء في مراحلها الأولى أو في السياق التفاوضي، اللاحق وقد ثبت حضور ممثل الشركة المتعاقدة معها خلال هذه المراحل. كما أن وجود خطاب نوايا جديد لا يعني القطيعة مع ما سبق بل هو تنويع لمسار تفاوضي شاركت فيه المستأنف عليها، تغيير الفنادق موضوع العملية لا يُلغي حقيقة أنها هي التي قدمت مجموعة (ب.) كمشتري محتمل، وأن هذا المعطى هو الذي فتح باب التفاوض مع المجموعة لاحقاً وحصره في فندي الرباط والدار البيضاء، أي أنها كانت السبب الفعلي والفاعل في نشوء العلاقة التي انتهت بالبيع وأن اقتراحاتها كانت عملية وميدانية ولفائدة المستأنفة بشكل مباشر، وأنه في هذا الصدد فإنها لم تكتف بمجرد تقديم معلومات، بل قدمت توصيات محددة حول الفنادق، وتفاعلت مع طلبات المستأنفة بشأن المعطيات والمقترحات أما كون بعض التخاطب تم من خلال عنوان إلكتروني مرتبط بشركة (د.)، فلا يُغيّر من جوهر العلاقة ما دامت تلك المراسلات كانت لفائدة Holding ... وبطلب منها، وهو ما تؤكده مضامين الرسائل المتبادلة.

وبخصوص مزاعم المستأنفة بأن المراسلات الإلكترونية لا ترقى إلى حجية الوثائق الرسمية وفقاً للمادة 417 من ق.ل.ع، وأنه وفقاً للنصوص أعلاه، فإن الدليل الكتابي يمكن أن ينتج كذلك عن المراسلات كيفما كانت دعامتها أو وسيلة إرسالها، كما أن الوثيقة المحررة على دعامة إلكترونية تتمتع بذات قوة الإثبات المقررة للوثيقة المحررة على الورق، ويُعتد بها كوسيلة إثبات مقبولة قانوناً، وبخصوص مزاعم المستأنفة بأن العارضة أبرمت عقداً من الباطن قبل خطاب النوايا المؤرخ في 2022/08/11، فهو دفع غير منتج، لأن السمسرة من الباطن لا تؤسس للدعوى، وإنما تثبت جدية العارضة في تنفيذ التزامها، وجاءت كإجراء تنفيذي من قبلها قبل الحصول على موافقة نهائية من وأما القول بأن العارضة كانت واحدة من عدة وسطاء، فلا ينفي أن الصفقة تمت فعلياً بوساطتها، ولا يمنح المستأنفة الحق في التنصل من أداء العمولة بعد أن استفادت من نتائج عمل المستأنف عليها، وأنه يتعين تبعاً لذلك من المحكمة الموقرة رد مزاعم المستأنفة والحكم بتأييد الحكم المستأنف -6 حول مزاعم المستأنفة بخصوص أساس العمولة وقيمتها حيث إنه خلافاً للمزاعم المستأنفة التي اعتبرت العارضة غير مستحقة لأية عمولة حتى على فرض الاعتماد على خطاب النوايا المؤرخ في 2022 والمتعلق ببيع 5 فنادق وذلك لعدم تحقيق الأهداف المتفق عليها في عقد السمسرة، وأن ثمن البيع كان يقل عن القيمة المستهدفة ثم أنه وحتى في حالة تطبيق نسبة العمولة عن البيع، فإن العمولة لا يمكن أن تتعدى المبلغ في عقود بيع العقار، فإنه بالرجوع إلى البند الرابع من العقد الرابط بين الطرفين،

و حول تأكيد المستأنف عليها استحقاقها للعمولة: وانه ختاماً، فإنها تؤكد أن كافة الوقائع والوثائق المضمومة للملف بما في ذلك تصريحات ممثلي الطرفين أثناء جلسة البحث والمراسلات الكتابية المتبادلة والإنذارات الموجهة تثبت بشكل لا يدع مجالاً لأي شك أنها قد قامت بجميع المهام الموكولة إليها تعاقدياً، وأسهمت بصورة مباشرة وفعالة في إنجاز الفندقين. بل إن المستأنفة نفسها أقرت بذلك

صراحة من خلال رسالتها الرسمية المؤرخة ببيع في 26 أكتوبر 2023 الموقعة من ممثلها القانوني والتي تضمنت اعترافا صريحا بقيامها بكافة الأدوار المنوطة بها ونجاحها في إتمام العملية، مع التزام صريح منها بأداء العمولة القانونية بموجب العقد الرابط بين الطرفين و أن ما يؤخر التنفيذ هو عدم توصلها بالمبالغ المالية الناتجة عن عملية البيع ، و هو ما يشكل تأكيداً إضافياً لما ورد في رسالتها الإلكترونية السابقة، ويرتب جميع آثاره القانونية باعتباره إقراراً مكتوباً غير قابل للتأويل الأمر الذي يكشف تناقض موقف المستأنفة الحالي مع اعترافاتها السابقة، ويجعل إنكارها اللاحق مجرد محاولة يائسة للتوصل من التزامات تعاقدية ثابتة بأدلة قطعية لا يمكن الالتفاف عليها ، و لما كان من المستقر فقهاً وقضاً أن من تناقضت أقواله بطلت حججه، فإن المستأنفة لا تملك اليوم ما تسند إليه ادعاءاتها، بعدما سقطت حججها أمام اعترافاتها الصريحة السابقة ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف في ما قضى به.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 02/10/2025 انها تؤكد ما جاء بمقالها الاستئنافي وتلتزم بالحكم وفقه .

وبناء على مذكرة رد على تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 16/10/2025 جاء فيها حول ثبوت تكرار المستأنفة مزاعمها بكون العقد غير ملزم لها ، و عادت المستأنفة لتكرر مزاعمها بكون أن المستأنف عليها أقرت إقرار من خلال مذكرتها المجاب عنها بأن العقد المبرم هو موقع عليه من طرف محامي بهيئة الدار البيضاء ليست له الصفة في تمثيل الشركة قصد التوقيع على وثائقها و أن الحكم المستأنف حور النقاش ، و من جهة أولى فإنها تؤكد أن العلاقة التعاقدية مثبتة بموجب مجموعة من الوثائق كما يلي : المراسلات الإلكترونية المتبادلة بين المستأنفة ووكيل العارضة خلال المفاوضات المؤرخة في 6 شتنبر ، وانه يتعين تبعاً لذلك من المحكمة رد مزاعم المستأنفة ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف في ما قضى به.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 16/10/2025 حضرها دفاع الطرفين ادلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة رد تسلّم منها دفاع المستأنفة نسخة والتمس اجل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 23/10/2025.

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانته للصواب استنادا للأسباب المسطرة أعلاه.

في السبب المستمد من تحوير الحكم المستأنف للدفع المثارة بخصوص عدم قبول الطلب:

حيث إنه وخلافا لما تمسكت به الطاعنة بكون الدعوى تبقى مستوجبة للحكم بعدم قبولها لخرق عقد السمسرة Non exclusive sale mandate لشروط الفصل 425 من ق ل ع مادام أن التوقيعات المضمنة بالعقد غير مصادق عليها من قبل السلطات المختصة، فإنه من الثابت من العقد المذكور و المؤرخ في 26/02/2018 أن المستأنفة قررت بيع فنادقها و كلفت المستأنف عليها بتقديم خدماتها كمستشار غير حصري للبحث عن مشتري للفنادق مقابل أداء نسبة 1.5 في المائة من قيمة الصفقة في حالة الحصول على صفقة ذات قيمة تساوي القيمة المحددة مسبقا يضاف إليها رسوم التأخير إذا تجاوزت القيمة المستهدفة و أن الطاعنة لم تنازع بمقبول في التوقيع الصادر عنها و عدم المصادقة على التوقيعات الواردة بالعقد موضوع النازلة لا ينقص من قيمته الثبوتية مادام أن صاحبه لا ينكره و أن محكمة البداية لما اعتبرت أن الورقة العرفية المعترف بها ممن يقع التمسك بها ضده أو المعتمدة قانونا في حكم المعترف به يكون لها نفس قوة الدليل التي للورقة الرسمية، تكون قد طبقت الفصل 424 من ق ل ع تطبيقا سليما، أما ما أثارته الطاعنة من عدم توقيع المستأنف عليها للعقد و بأن توقيعها لا يمكن أن يكون هو نفسه التوقيع الوارد في صحتها الافتتاحية فيبقى على غير سند صحيح من القانون على اعتبار أن الدفع بعدم توقيع العقد من طرف الممثل القانوني للمستأنف عليها لم يقرر لمصلحة المستأنفة و التي طالما أنها أقرت بمقتضيات العقد و لم تنازع في التوقيع الصادر عنها مما يضحى النعي على الحكم المستأنف بهذا السبب على غير أساس.

في السبب المتخذ من سوء تعليل الحكم المستأنف عند رده للدفع بالتقادم:

حيث إن ما تنعاه الطاعنة على الحكم المستأنف بكون أمد التقادم ينطلق احتسابه من تاريخ إبرام عقد السمسرة أي بتاريخ 26/02/2018 هو غير سديد فالمقتضيات المنظمة لتقادم دعوى الوسطاء من اجل استيفاء السمسرة منصوص عليها في الفقرة الثانية من الفصل 389

من قانون الالتزامات و العقود التي تعتبر مقتضيات خاصة تقدم في التطبيق على المادة الخامسة من مدونة التجارة التي تنظم التقادم في المادة التجارية بصفة عامة وتتقادم بذلك الدعوى طبقا للفصل 389 من قانون الالتزامات و العقود بسنة واحدة ابتداء من إبرام الصفقة أي من تاريخ إبرام عقد البيع و ليس من تاريخ إبرام عقد السمسرة كما ذهب إلى ذلك الطاعنة، و عقود البيع المدلى بنسخ منها أبرمت بخصوص فندق الدار البيضاء بتاريخ 14/06/2023 و فندق الرباط بتاريخ 17/10/2023 و قد وجهت المستأنف عليها إنذارا للطاعنة بأداء واجب السمسرة المترتب عن بيع الفندقين توصلت به بتاريخ 07/05/2024 و هي مطالبة غير قضائية تمت داخل أجل السنة و تقطع التقادم المقرر في الفصل 389 المذكور مادام ان الثابت من الصحيفة الافتتاحية تثبت تقديم المستأنف عليها لدعواها بتاريخ 31/10/2024 و يبقى السبب على غير أساس صحيح من القانون.

في السبب المؤسس على عدم أحقية المستأنف عليها للعمولة و خرف الحكم المستأنف لمبدأ نسبية العقود:

حيث إن ما تمسكت به الطاعنة بكون خطاب النوايا Letter of intent المؤرخ في فبراير 2023 ليس فيه أي بند يشير بكونه صادر عن المستأنف عليها أو بمبادرة منها بل هو صادر عن مجموعة (ب.) الاسبانية وينهض كحجة ضدها تؤكد المراسلة الالكترونية الصادرة بتاريخ 27/02/2024 عن السيد (E) Angel.) المدير الجهوي لمجموعة (ب.) بأنه لم يكن للشركة المستأنف عليها أي تدخل في اقتنائهم فنادق الطاعنة هي منازعة غير مؤسسة تفندها القرائن القانونية التالية:

- الرسالة الالكترونية المؤرخة في 06/09/2022 الموجهة من المستأنف عليها للمستأنفة في شخص ممثلها القانوني تخبره فيها بأن مجموعة (ب.) ستبدأ بزيارات في الغد للفنادق المقترحة الدار البيضاء و الرباط الى جانب الرسالة المؤرخة في 11/10/2022 أن مستأنف عليها وجهت للطاعنة التحليل و التوصيات المتعلقة برسالة النوايا التي قدمتها مجموعة (ب.) الى المستأنفة بشأن فندقي الدار البيضاء و الرباط.

- إقرار المستأنفة بواسطة ممثلها القانوني السيد حمد توفيق (ع.) من خلال جوابها المرسل إلى المستأنف عليها بتاريخ 26/10/2023 بمجرد توصل الطاعنة بالانذار بأداء الفاتورتين و الذي جاء فيه: " نود في البداية أن نشكركم على مجهوداتكم التي بذلتموها في عملية بيع فندقي (ف.) الدار البيضاء و (ف.) الرباط و تبعا لعقد السمسرة Non exclusive sale mandate المبرم بين شركة (س. ه. ل.) - المستأنف عليها - و (ف. م.) - المستأنفة - بتاريخ 26/02/2018 و كذا لتوصلنا من طرفكم بالفاتورة المتعلقة بأتعاب مكتبكم نحيطكم علما أنه بالنسبة لفندق (ف.) الرباط، نؤكد لكم أننا لم نتوصل بعد بثمن البيع بسبب أن الموثقة في طور إتمام الإجراءات و أنه بالنسبة لفندق (ف.) الدار البيضاء فقد توصلنا فقط بثمن بيع العقار، أما ثمن بيع الأصل التجاري فمزال مرتبطا بإنهاء الإجراءات الإدارية و عليه سنقوم بتسديد أتعاب مكتبكم فور توصلنا بثمن البيع الكامل لفندقي (ف.) الدار البيضاء و (ف.) الرباط - العقار و الأصل التجاري - وذلك تطبيقا لمقتضيات العقد...".

حيث إنه بخصوص ما أثارته المستأنفة بشأن العقد المبرم بين المستأنف عليها و شركة (س. س.) بأنه لا يمكن مواجهتها به مادام أنه ليست هناك أية علاقة تربطها بشركة (س. س.) فإنه لما كانت المستأنف عليها قد استعانت بالشركة المذكورة في الصفقة و البحث عن مشتري للفنادق و أبرمت معها عقد سمسرة بالباطن بتاريخ 03/08/2022 فإن شركة (س. س.) هي التي قدمت للمستأنف عليها شركة مجموعة (ب.) كما هو ثابت من إقرار المستأنف عليها المضمن بإعلان المساهمة Déclaration d'apport المؤرخ في 03/08/2022 و أن هاته الوثيقة لا تشكل التزاما من جانب المستأنفة بتنفيذ المعاملة و لكنها دليل على أن المستأنف عليها في إطار عقد التعاون الذي أبرمته مع شركة (س. س.) هي من قامت بتقديم المشتري للطاعنة أما المشتري فهي أجنبية عن عقد السمسرة الرابط بين طرفي النزاع و تكليفها لشركة أخرى غير المستأنف عليها من أجل إيجاد الفندقين لا تأثير له على الخدمة التي أسدتها المستأنف عليها للطاعنة و باستفادة هاته الأخيرة - بإقرارها - من خدمات المستأنف عليها و الذي نتج عنه إبرامها عقود البيع مع مجموعة (ب.) يجعلها ملزمة بتنفيذ التزامها المقابل كما هو متفق عليه في عقد السمسرة Non exclusive sale mandate طالما أن المستأنف عليها نفذت التزامها الناشئ عن عقد السمسرة بتحقيق نتيجة بإبرام الطاعنة لعقود البيع مع المشتري.

حيث إنه تطبيقا لمقتضيات المادة 415 من مدونة التجارة فإنه: "يحق الاجر للسمسار إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه، أو نتيجة للمعلومات التي قدمها للأطراف" والخدمات التي اسدتها المستأنف عليها للمستأنفة عبر إيجاد مشتري للفندقين الكائنين بالدار البيضاء و الرباط و ما بدلته من جهد لإبرام الطرفين العقد يجعلها تستحق أجرا عما قدمته تنفيذا لمقتضيات عقد السمسرة الرابط بينهما و هو ما أكدته الطاعنة من خلال جوابها المرسل إلى المستأنف عليها بتاريخ 26/10/2023 المشار إليها أعلاه بشأن كيفية تحديد أتعابها مما تبقى معه مستحقة للمبلغ الثابت في الفاتورتين المؤشر عليهما من طرف الطاعنة و المطابق لما تم الاتفاق عليه بخصوص أجرة السمسرة وفق التحديد الوارد في البند الرابع من عقد السمسرة المؤرخ في 26/02/2018 حسب مبلغ بيع الفندقين الثابت بموجب عقود البيع و يكون مستند الطعن غير مؤسس و يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لمصادفته الصواب و تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعته الصائر.