

**Action en paiement d'une
commission de courtage : l'agent
immobilier doit prouver
l'existence d'un mandat conféré
par le propriétaire du bien (CA.
com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 61193	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3538
Date de décision 20230525	N° de dossier 2023/8202/1013	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Propriétaire du bien, Preuve du mandat, Mandat de vente, Irrecevabilité de la demande, Contrat de courtage, Conjoint non-proprétaire, Commission, Charge de la preuve, Agent immobilier	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de contrat de courtage, la cour d'appel de commerce rappelle que la preuve de la mission confiée au courtier incombe à ce dernier, conformément à l'article 405 du code de commerce. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande en paiement de commission formée par une agence immobilière à l'encontre des vendeurs d'un bien immobilier. L'appelante soutenait que le mandat de courtage pouvait être prouvé par tous moyens, y compris par des conversations électroniques tenues avec le conjoint du propriétaire du bien vendu. La cour retient cependant que les conversations produites, ayant eu lieu avec le conjoint non propriétaire, sont inopposables à la venderesse, seule titulaire du droit de propriété, dès lors que cette dernière n'a pas expressément mandaté l'agence. Faute pour le courtier de rapporter la preuve d'un mandat qui lui aurait été confié par la propriétaire elle-même, le contrat de courtage n'est pas établi. Le jugement ayant déclaré la demande irrecevable est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 22-02-2023 تقدمت الوكالة العقارية E.H. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 6751 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21-06-2022 في الملف عدد 4223/8202/2022 القاضي بعدم قبول الطلب.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن الوكالة العقارية E.H. تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله بانها كلفت من طرف المكي (ز.) وزوجته بشرى (و.) ببيع عقارهما موضوع الرسم العقاري عدد 47880/01 عبارة عن فيلا مساحتها 302 متر مربع توجد بـ [العنوان] بالدار البيضاء، وأنها بعد تسلمها لجميع الوثائق المتعلقة بالعقار المبيع بحثت لهما عن مشتر الذي أبدى رغبته في الشراء وبعد توافق الطرفين على الثمن قامت المشتريّة بتقديم طلب للبنك للحصول على قرض واشعرت بذلك بتاريخ 02/12/2021، إلا أنه بعد إبرام عقد البيع امتنعا عن أداء واجب السمسرة بالرغم من الإنذار الذي وجه لها والذي رفضا تسلمه والتمست في آخر مقالها الحكم على المدعى عليهما بالتضامن مع إحلال أحدهما محل الآخر في أداء واجب السمسرة وذلك في مبلغ 107.500,00 درهم و 20% عن الضريبة على القيمة المضافة في مبلغ 21.500,00 درهم أي مجموع قدره 129.000,00 درهم، مع تعويض عن التماطل قدره 30.000,00 درهم وأشفاغ الحكم بالفوائد القانونية من تاريخ الحكم وتحديد مدة الإكراه البدني في حقهما في الأقصى، وبعد جواب المدعى عليها بما يرمي للحكم برفض الطلب، وتامم الاجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بعدم قبول الطلب استأنفته المدعية موضحة اوجه استئنافها فيما يلي:

أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تطلع على وثائقها خصوصا المكالمات الهاتفية التي تمت بينها وبين السيد المكي مالك مركز الاتصال وأخيه المسمى اسماعيل بحيث إنه بالرجوع للمكالمات الهاتفية يتبين أن العارضة حددت مع الطرف البائع موعدا على الساعة 15 و 20 دقيقة بمقر الفيلا بـ [العنوان] وأشعرته بأن المشتريّة هي الدكتورّة نوال (غ.) وطلبت من البائعين تصميم العقار موضوع البيع وان المشتريّة تسلمت التصميم بتاريخ 02 دجنبر 2021 عن طريق اسماعيل أخ السيد المكي وبنفس التاريخ المذكور أوضحت المشتريّة للعارضة بأنها ترغب في استعمال العقار في الميدان التي تعمل فيه وهو الفحص الإشعاعي فأجابها السيد المكي بأنه يفهم ذلك باللغة الفرنسية، كما أشعرتها بأنها حصلت على موافقة من البنك بمنحها قرضا بمبلغ 3.800.000 درهم وبأن البيع سيتم بمبلغ 4.300.000 درهم وبأن التسبيق حدد في مبلغ 500.000,00 درهم، وأنه عند استفسار العارضة عن أتعابها أصبحت البائعة تتفادى الحديث عن ذلك مع أنها توصلت بكافة المعلومات عن البيع سيما أنها حددت لهما موعدا لدى الموثق وتمت الصفقة دون حضورها ولكن المكالمات الهاتفية تثبت ذلك متمسكة بمقتضيات المادتين 334 و 405 من مدونة التجارة وبأن المشرع في مثل النازلة لم يشترط الكتابة لاثبات العقد وبأن ما ذهب إليه الحكم في تعليقه قد خالف وثائق الملف والتمست الغاءه والحكم من جديد بالغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق الوارد في مقالها الافتتاحي. مدلية بنسخة من الحكم المستأنف.

وحيث اجاب المستأنف عليهما بواسطة محاميها أن المكي (ز.) زوج بشرى (و.) لا يملك العقار وليس له أخ يدعى اسماعيل الذي ادعي أنه كان طرفا في عمليتي البيع والشراء كما أن العارضة لم تكلف أحدا بالقيام بعملية الوساطة ولا موجب الحكم بالتضامن لأن زوجها لا

علاقة له بالعقار، علاوة على ذلك أن المكالمات الهاتفية المتمسك بها لا تخصها ولا يمكن بأي حال أن تنسب لها سيما أن عقد السمسرة هو عقد يكلف بموجبه السمسار للبحث عن شخص لإبرام عقد ويستحق أجرته من الطرف الذي كلفه ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو عادة تنص على خلاف ذلك عملا بالمنصوص عليه في الفقرة الأولى من الفصلين 405 و 418 من مدونة التجارة ومضيفين على أنه بمطالعة عقد البيع يتبين على أنه لم يتضمن أي إشارة لعملية الوساطة والتمسا رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به فيما أدلت الطاعنة بمذكرة أكدت من خلالها أسباب طعنها والتمست الحكم وفق الوارد في مقالها الاستئنافي.

وحيث ادرج الملف بجلسة 04/05/2023 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 25/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من عدم قبول لطلبها الرامي للحكم على المستأنف عليها بالتضامن لأداء واجبها عن توسطها في بيع الفيلا موضوع الرسم العقاري عدد 47880/04 للأسباب الواردة في مقالها الاستئنافي.

وحيث إن المادة 405 من مدونة التجارة تنص على " أن السمسرة عقد يكلف بموجبه السمسار من طرف شخص بالبحث عن شخص آخر لربط علاقة بينهما قصد إبرام عقد ... " كما أنه وبمقتضى الفقرة التاسعة من المادة التاسعة من المادة 6 من ذات المدونة فإن السمسرة تعتبر من الأعمال التجارية بالطبيعة، ذلك أن السمسار يكتسب الصفة التجارية دون النظر إلى المعاملة التي توسط فيها، هل هي معاملة تجارية أم مدنية علاوة على ذلك فإن صفة الطرف المتعاقد مع السمسار لا تؤثر في الطبيعة التجارية لعقد السمسرة أي سواء كان هذا الطرف تاجرا أم مدنيا.

وحيث لإثبات عقد السمسرة استدلت المستأنفة بعقد بيع وشهادة الملكية والتي بتفحصها يتبين أنها تتعلق بالسيدة بشرى (و.) بصفتها المالكة الوحيدة للعقار، أما المحادثات التي تمت عن طريق الواتساب فإنها تخص المكي (ز.) والذي ليس مالكا للعقار، كما يتبين من المذكرات الجوابية أن بشرى (و.) مالكة العقار نفت تكليف الطاعنة ببيع عقارها وبأن ما تم الاستدلال به من محادثات تخص الغير ولا تواجه بها وبالتالي فإن المستأنفة التي تعتبر شركة تجارية وتعمل في مجال السمسرة تكون ملزمة وطبقا لنص المادة 405 السالفة الذكر أن تثبت وجود عقد السمسرة وبأنها كانت وسيطا في إبرام عقد البيع، وأنه بعدم إدلائها بما يثبت تكليفها من لدن بشرى (و.) صاحبة الملك في البحث عن مشتر لعقارها تكون دعواها مختلة شكلا وخلافا لما جاء في أسباب طعنها يكون الحكم المستأنف لما قضى بعدم قبول طلبها لم يخرق في ذلك المقترضيات المحتج بخرقها بل طبق صحيح أحكام الفصلين الأول والثاني والثلاثين من قانون المسطرة المدنية وكذا المادة 405 من مدونة التجارة مما يتعين بذلك التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم فيما قضى به.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.