

Commission de courtage : Le témoignage recueilli en appel confirmant le partage de la rémunération entre les intermédiaires justifie l'infirmité du jugement de condamnation (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68799	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1288
Date de décision 20200616	N° de dossier 2018/8201/4874	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Preuve en matière commerciale, Commercial		Mots clés Témoignage, Rejet de la demande, Preuve en matière commerciale, Partage de la commission, Infirmité du jugement, Enquête, Contrat de courtage, Commission de courtage, Charge de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un intermédiaire au paiement d'une commission de courtage, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante d'un témoignage établissant l'extinction de l'obligation. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement formée par l'un des courtiers.

L'appelant soutenait que la commission litigieuse avait déjà fait l'objet d'un partage entre les trois intermédiaires impliqués dans la vente. Ordonnant un complément d'instruction par voie d'enquête, la cour a procédé à l'audition d'un témoin qui, après prestation de serment, a confirmé le partage effectif de la somme réclamée.

La cour retient que cette déposition, corroborée par une attestation écrite émanant d'un autre courtier partie à l'opération, suffit à établir l'extinction de la créance. Par conséquent, le jugement entrepris est infirmé et la demande initiale en paiement rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد خالد (ع.) بواسطة دفاعه ز / عبد المجيد (ب.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 27/07/18 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/04/19 تحت رقم 1630 في الملف رقم 817/8201/2018 و القاضي عليه بادائه لفائدة المستأنف عليه حميد (ح.) مبلغ (20.000 درهم) برسوم واجب السمسرة مع تحميله الصائر و رفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث سبق قبول الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي عدد 1060 الصادر بتاريخ 03/12/2019.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه الأول تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 01/03/2016 يعرض من خلاله أنه سبق وأن كلف من طرف السيدة عتيقة (ب.) من أجل إيجاد مشتري للملك المسمى افريحة 2" ذي الرسم العقاري عدد 58/19467 الكائن بدوار أولاد العياشي مساحته 59 آر 28 سنتيار المتكون من أرض فلاحية والكائن بمنطقة عامر وأنه خلال عملية البحث تعرف على المشتري عبد الله (ب.) وعمد إلى تقريب وجهات النظر وانتهت المفاوضات ببيع العقار بمبلغ إجمالي قدره 1.460.000 درهم ، وأنه خلال عملية إتمام إجراءات البيع أبرم عقد شراكة بينه وبين المدعى عليه الأول والثاني قصد إتمام إجراءات استخلاص أتعاب السمسرة من طرف البائعة والمشتري وبما أن المدعى عليهم تقاعسوا عن الوفاء بالتزاماتهم تجاهه فإنه يلتمس الحكم عليهم تضامنا بادائهم لفائده مبلغ 36.500 درهم كعمولة للسمسرة في بيع العقار مع النفاذ المعجل وتحميلهم الصائر مدليا بشهادة الملكية وصورة طبق الأصل لعقد البيع وعقد اتفاق ومشاركة .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف، نائب المدعى عليه الرابع ملتصقا من خلالها الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا الحكم برفضه لانعدام أساسه القانوني مؤكدا أنه أدى ما بذمته لفائدة خالد (ع.) بموجب وكالة خاصة عن المدعي مدليا بنسخة من إشهاد وصورة لوكالة خاصة.

وبعد تبادل المذكرات و الردود اصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الحكم المطعون فيه بالاستئناف ضعف التعليل الذي ينزله منزلة العدم، كما يعيب عليه تحريفه للوقائع و خرق القانون اللازم التطبيق في النازلة .

و أن تعليل الأحكام يقصد به بيان الأدلة الواقعية و الحجج القانونية التي بني عليها، و أنه بالرجوع للحكم المطعون فيه الذي اعتبر أن العارض هو من استخلص مبلغ العمولة معتبرا أن الطلب الموجه إلى السيد عبد العزيز (د.) غير وجيه، فيكون بذلك قد خرق الوقائع دون التحري في شأنها و لم يجعل لحكمها أساس من القانون.

و أنه بالرجوع للحكم المستأنف تجدونه قد خرق قواعد قانونية أمره تتعلق بالأساس حول الإثبات، حيث إن المحكمة استعجلت البث في النازلة دون التحقق منها على الوجه المطلوب قانونا، و هو ما أضر بمصالح العارض فاستنادا للفصل 399 من قانون الالتزامات و

العقود فإن من يدعي ملزم بالإثبات و هو المكلف بإقامة الدليل على دعواه، و أن المحكمة لا تجمع الأدلة للخصوم، فيكون بذلك الحكم المستأنف قد ساير منطق المستأنف عليه بكل ما إدعاه في مقاله باعتبار هو وحده من قام بالمفاوضات التي أفضت إلى بيع العقار. حيث إن الملف لا يوجد به ما يفيد تكليف البائعة للمستأنف عليه للقيام بالمطلوب.

وأن العارض وسيط تجاري محترف مهمته تتجلى في ربط العلاقة بين الأشخاص من أجل تسهيل إبرام العقود مقابل أجر يتقاضاه، و ليس كما زعمه المستأنف عليه أنه تم تكليف العارض و المدعى عليه الثاني فقط من أجل إجراءات استخلاص أتعاب السمسرة من طرف البائعة و المشتري، فلا المنطق ولا العقل يقبل ذلك.

و أن العارض يفضل خبرته و اتصالاته أمكنه أن يجد مشتريا العقار موكلته السيدة عتيقة (ب.) بمساعدة المدعي، حيث تم إبرام عقد اتفاق و مشاركة بين أطرافه الثلاثة العارض من جهة و المستأنف عليه السيد حميد (ج.) و السيد عبد العزيز (د.)، و أنه بعد إتمام العملية و كل كل من طرفي عقد اتفاق و مشاركة العارض من أجل استيفاء أجرة السمسرة المحددة في مبلغ 20.000 درهم، و بعد ذلك تم اقتسام المبلغ المذكور بالتساوي بين أطرافه الثلاثة كما يشهد بذلك الاشهاد الموقع من طرف السيد عبد العزيز (د.).

وأن ما يزكي صدق أقوال العارض و حجته في ذلك هو إقرار المدعي نفسه لما أبرم عقد شراكة بينه و بين باقي أطرافه و يكون بذلك الحكم المطعون فيه قضى بشيء غير مستحق شملت واجب سمسرة العارض و المدعى عليه الثاني السيد عبد العزيز (د.) و حملت العارض ما لا يمكن تحميله إياه. حيث سلبته نصيبه الشرعي من السمسرة و حكمت عليه بأدائه واجب سبق أن تسلمه المستأنف عليه و السيد عبد العزيز (د.).

وأن قضاء الدرجة الأولى قد حرف الوقائع من خلال مسابته الادعاءات و مزاعم المستأنف عليه و تبين وجهة نظره الخاطئة التي افتقدت للإثبات مما يجعل من قضائه عليم الأساس و معرض الإلغاء و هو ما يلتمسه العارض.

وأنه برجوع المحكمة سيبتين له أن المحكمة بنت قضاءها على أساس هش، فكان عليها للتحقق من كافة هذه الوقائع أن تأمر بإجراء بحث بين أطراف الدعوى كإجراء من إجراءات التحقيق في الدعوى قبل الفصل في جوهر القضية.

و إن العارض يلتمس في إطار إظهار الحقيقة و بناء قضاءها على اليقين و في إطار ما يجيزه قانون المسطرة المدنية، الأمر تمهيدا بإجراء بحث يحضره كافة الأطراف و الشهود يتبين من خلاله ما انجلى على قضاء الدرجة الأولى، و يتبين من خلاله أن المستأنف عليه قد حكم لفائدته بشيء غير مستحق.

وأنه أمام جدية الأسباب المثارة و استيضاح موقع كل طرف في عقد اتفاق و شراكة و إشهاد السيد عبد العزيز (د.) باقتسام واجب السمسرة على الأطراف الثلاثة، يكون الحكم قد جاء فاسدا في تعليقه خرقا للوقائع ولم يطبق القانون بالوجه السليم مما يتعين إلغاؤه و بعد التصدي الحكم برفض الطلب.

و أنه بصفة احتياطية الأمر تمهيدا بإجراء بحث كإجراء من إجراءات التحقيق في الدعوى لكي يبين الحكم على اليقين يحضره كافة الأطراف و الشهود مع حفظ حق العارض في الإدلاء بمستنتجاته و مطالبه النهائية .

لذلك يلتمس القول بالغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و احتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث بين أطراف الدعوى مع الاستماع للشاهد السيد علي (ب.) بعنوانه الكائن بزقة [العنوان] سلا وذلك للوقوف على حقيقة النزاع و لبيان أن الحكم قضى بشيء غير مستحق للمستأنف عليه و حفظ حق العارض في الادلاء بملاحظاته و مستنتجاته النهائية و البت في الصائر وفق القانون .

وأدلى بنسخة الحكم المطعون فيه و اصل طي التبليغ و اصل اشهاد عبد العزيز (د.) و صورة للبطاقة الوطنية للشاهد علي (ب.) و اصل تصريح و اشهاد علي (ب.) و صورة طبق الأصل من عقد اتفاق و مشاركة.

و بجلسة 13/11/2018 أدلى دفاع المستأنف عليه الأول بمذكرة جوابية جاء فيها عابت الجهة المستأنفة على الحكم موضوع الطعن ضعف التعليل و تحريف الوقائع إذ بالرجوع إلى الحكم المذكور نجد أنه تضمن الإشارة في معرض جواب المدعى عليه الرابع السيد عبد الله (ب.) أقر من خلاله بصفته أنه مشتري قد سلم ما بذمته لفائدة خالد (ع.) حسب ما سطر بوقائع الحكم و أن المشتري أقر قضائيا أنه سلم مبالغ السمسرة لفائدة خالد (ع.) وهو ما أخفاه هذا الأخير عن المحكمة و أن وقائع الأحكام تعتبر حجة على الوقائع التي تضمنها حسب منطوق الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود الذي جاء فيه "... الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية والأجنبية بمعنى أن هذه الأحكام يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ ان تكون حجة على الوقائع التي تتبناها ."

و ان جواب المدعى عليه الرابع تضمن أن سبب تمكين المستأنف من المبالغ هو توفره على وكالة خاصة من العارض وليس لكونه توسط في عملية الشراء بصفته مشتري .

و أن المستأنف ظل يذكر السيدة عتيقة (ب.) البائعة دون ذكر المشتري الذي صرح قضائيا انه سلم المبالغ له ، مما يفيد انه يتقاضى بسوء نية ويسعى للإثراء على حساب العارض .

و أن العارض سلم وكالة خاصة للمستأنف وعقد شراكة من أجل إتمام إجراءات الإدارية مع البائعة فقط وانه لم يساهم في أجاد المشتري أو تقريب وجهة النظر بين البائعة والمشتري مما يجعل مطاعنه الموجهة للحكم على غير أساس ويتعين عدم الالتفات إليها .

و أن المستأنف توصل بالمبالغ قبل توصله بالوكالة حسب الثابت من وثائق الملف ، رغبة في المنوب عنه لاستخلاص مبالغه المستحقة على البائعة وما التجأه الى هذا الأخير إلا لحنكته الادارية .

و أن الحكم الابتدائي صادف الصواب في ما قضى به وعلل النتيجة المنتهى إليها بما فيه كفاية ، وان ما وجه إليه من طعن يبقى على غير أساس ويتعين رده والحكم بتأييد الحكم الابتدائي .

و بتاريخ 03/12/2019 أصدرت هذه المحكمة قرارا تمهيدا تحت رقم 1060 القاضي باجراء بحث استدعي له الاطراف و نوابهم و الشاهد علي (ب.) و ذلك ليوم 24/12/19 وبه تقرر تاخير البحث ليوم 21/01/2020 لاستدعاء الشاهد و المستأنف و المستأنف عليه حميد (ح.) ونائبه و المستأنف و نائبه وبها حضر ذ/ الحبيب (م.) الذي أدلى بطلب تسجيل نيابته عن المستأنف كما أدلى بتنازل نيابة ذ/ (ب.) عن هذا الأخير و حضر المستأنف خالد (ع.) و المستأنف عليه الثاني عبد العزيز (د.) و تخلف باقي المستأنف عليهم رغم سبق التوصل و تبين أنه لا يوجد بالملف ما يفيد توصل الشاهد مما تقرر معه التأخير لاعادته استدعائه ليوم 18/02/20 و بها تخلف نائب المستأنف رغم الاعلام وحضر المستأنف خالد (ع.) وحضر كذلك ذ/ مراد (ج.) وحضر المستأنف عليه الاول حميد (ج.) و تخلف ذ/ (س.) وحضر نيابة عنه ذ/ (ب.) و تخلف موكله رغم سبق التوصل و حضر المستأنف عليه الثاني عبد العزيز (د.) وحضر الشاهد علي (ب.) بطاقته الوطنية [رقم بطاقة التعريف] وبعد أن صرح بأن لا سوابق له بذكره و لا عداوة له مع اطراف النزاع و لا قرابة وأدائه اليمين القانونية صرح بانه يشتغل كحارس بالعمارة وأنه يعرف حميد (ج.) و خالد (ع.) و عبد العزيز (د.) وأنه رآهم يقتسمون بعض الاموال تقريبا 20.000 درهم خالد (ع.) 6500 درهم عبد العزيز (د.) 6500 درهم و حميد (ح.) 7000 درهم وأن ذلك حصل تقريبا مدة سنتين من هذا اليوم و عن سؤال ذ/ مراد (ج.) اجاب الشاهد أنه رآهم يقتسمون المبلغ دون معرفة السبب وعن سؤال آخر لنفس الدفاع حول ما إذا سبق له أن رآهم يسلكون نفس العملية اجاب بالنفي .

و بجلسة 03/03/2020 أدلى دفاع المستأنف بمستنتاجات بعد البحث جاء فيها أن الشاهد بعد أدائه اليمين القانونية صرح بكون البائعة و المشتري مكنوا الوسيط من مبلغ 20.000 درهم و تم اقتسام هذا المبلغ الى ثلاث تحوز المستأنف عليه مبلغ 7000 درهم و العارض مبلغ 6500 درهم و السيد عبد العزيز (د.) مبلغ 6500 درهم الشيء الذي يكون معه ادعاء المستأنف عليه بكون العارض استولى لوحده على مبلغ السمسرة هو ادعاء لا يرتكز على أساس و يستوجب استبعاده ، لذلك يلتمس الحكم بالغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر .

و بنفس الجلسة أدلى دفاع المستأنف عليه الأول بمذكرة بعد البحث جاء فيها أن الشاهد حضر خلال جلسة 18/2/2020 وصرح أنه سبق وأن شاهد المنوب عنه و المستأنفين يقتسمان مبالغ مالية دون أن يتذكر تاريخ هذه الواقعة أو سببها أو العملية التي نتجت عنها وصرح أن سبب معرفته أن الامر يتعلق بمبلغ 20.000 درهم أنه سمع حوار حول هذا المبلغ وان أن العارض سبق وأن أوضح للمحكمة أنه يمتن السمسرة في بيع العقارات كما هو الحال لباقي الاطراف ، وأنه بناء على الثقة و معاملة التجارية مكن المستأنف من وكالة قصد القيام بالاجراءات و استخلاص المبالغ .

وحيث عند ادراج القضية بجلسة 03/03/2020 تخلف نائبا الطرفين رغم الاعلام و الفي لهما بالملف بمستنتجات بعد البحث فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار بجلسة 10/03/2020 وبها وقع التمديد لجلسة 16/06/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بأوجه الاستئناف المبسوسة أعلاه مدليا للمحكمة باشهاد مصادق عليه بتاريخ 16/07/18 صادر عن المسمى عبد العزيز (د.) مفاده أن المستأنف قام باقتسام واجب السمسرة على ثلاثة بنسب متساوية بينهم هم الثلاثة : حميد (ج.) (المستأنف عليه الاول) و عبد العزيز (د.) (المستأنف عليه الثالث) و المستأنف وأن ذلك تم امام شاهدين كما أدلى المستأنف بتصريح و اشهاد صادر عن المسمى علي (ب.) محرر و مصادف عليه بتاريخ 25/07/2018 مفاده أيضا أن المستأنف اقتسم واجب السمسرة عليهم الثلاثة بنسب متساوية .

وحيث أنه وأمام هذه المعطيات و لحسن سير العدالة ارتأت هذه المحكمة وقبل البت في الجوهر اجراء بحث بحضور اطراف النزاع و نوابهم و الشاهد المسمى علي (ب.) الذي عند الاستماع اليه من طرف المحكمة وأدائه اليمين القانونية أكد ما ورد بالاشهاد الصادر عنه و المدلى به بالملف .

وحيث إنه بخصوص ما دفع به المستأنف عليه حول ما ورد بشهادة الشاهد أمام المحكمة لا يستقيم على أساس ويعوزه الاثبات مادام أن هذا الاخير ادى اليمين القانونية و صرح بما رآه بعينه و هو الامر الذي يزكيه ما ورد باشهاد المستأنف عليه الثاني عبد العزيز (د.) المؤرخ في 16/07/18 المدلى به بالملف من كونهم اقتسموا الثلاثة مبلغ السمسرة على ثلاث نسب متساوية الامر يكون ما ذهب اليه الحكم المستأنف عليه غير مصادف للصواب و يتعين لذلك الغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا في حق المستأنف عليه الأول و الثاني و غيابيا في حق الباقي .

في الشكل: سبق البت في الاستئناف بالقبول .

في الموضوع : باعتباره والغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع ابقاء الصائر على رافعه .