

**Contrat de courtage : La preuve de la médiation et du droit à la commission supérieure à 10.000 dirhams ne peut être rapportée par la seule preuve testimoniale (CA. com. Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 66238	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5412
<b>Date de décision</b> 20251029	<b>N° de dossier</b> 2025/8202/2647	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Preuve en matière commerciale, Commercial		<b>Mots clés</b> Seuil de 10.000 dirhams, Preuve testimoniale, Preuve en matière commerciale, Insuffisance de preuve, Inadmissibilité de la demande, Contrat de courtage, Confirmation du jugement, Commission de courtage, Charge de la preuve, Acte de commerce par la forme	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de contrat de courtage immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur les modes de preuve de la mission du courtier et de son droit à rémunération. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en paiement de la commission irrecevable au motif que le courtier n'avait pas produit l'acte de vente final.

L'appelant soutenait que la preuve de sa mission pouvait être rapportée par tous moyens, notamment par des témoignages, et ne nécessitait pas la production de l'acte de vente auquel il n'est pas partie. Après avoir rappelé que le courtage constitue un acte de commerce par la forme justifiant la compétence de la juridiction commerciale, la cour examine les preuves produites.

La cour retient que les attestations de témoins versées au débat sont insuffisantes à établir la réalité de l'intermédiation dans une vente portant sur un immeuble immatriculé. Elle considère que la preuve de la mission du courtier et de son rôle décisif dans la conclusion de l'opération fait défaut en l'absence de tout document probant, tel qu'une attestation du notaire instrumentaire.

La cour souligne en outre que, le montant réclamé excédant le seuil légal, la preuve par témoins est en tout état de cause irrecevable. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد الرحيم (س.) بواسطة دفاعه بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 14/05/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/01/2025 تحت عدد 349 ملف عدد 10655/8202/2024 والقاضي: في الشكل بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

من حيث الاختصاص النوعي:

حيث انه بخلاف ما اثاره الطرف المستأنف عليه فان البين من مقال الدعوى أن المعاملة المدعى بها بين الطرفين ذو طبيعة تجارية تتمثل في تقديم خدمات سمسرة ووساطة في بيع عقار محفظ و انه من المقرر قانونا ان السمسرة عقد تجاري شكلي و ان المحكمة التجارية مختصة للبت في النزاعات المتعلقة به بصرف النظر عن صفة اطرافه مما يجعل الاختصاص منعقد للمحكمة التجارية و يتعين معه رد الدفع المثار.

من حيث الشكل :

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه إلى المستأنف الذي تقدم بالاستئناف بالتاريخ المشار إليه اعلاه مما يكون معه الاستئناف قدم مستوف لكافة شروط قبوله و يتعين لذلك التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أن المدعى عليه مدين بمبلغ يقدر ب 25.000 درهم وذلك على إثر معاملة بين الطرفين وأنه بصفته وسيط عقاري وسبق له أن توسط لهم في شراء بقعة أرضية مقابل منحه أتعابه فور إتمام العملية، وبالفعل تم شراء البقعة رقم 12 ذات الرسم العقاري عدد 118/808 مساحتها 120 متر مربع الكائنة بواداية (ت. أ. م.) المحمدية من محمد (ب.) بصفته رئيس الواداية وأن المدعي عندما طالب المدعى عليه بأتعابه امتنع عن ذلك بل واجهه بالنكران التام وأنه لم يسبق له أن تعامل معه، علما أن عملية الشراء تمت على مرأى ومسمع حسن (أ.) بصفته رجل أمن خاص بالتجزئة المذكورة وحسن (ط.) واللذان يشهدان بأن عبد الرحيم (س.) هو من توسط للسيد إبراهيم (أ. م.) في شراء البقعة المشار إليها و ثمنها 1.000.000 درهم وعليه فإنه أتعابه البالغة 2.5 بالمائة تتمثل في 25.000 درهم، وأن المدعي قام بجميع الوسائل الحبية من أجل إرجاع الدين المتخذ بذمة المطلوب ضده غير أن تلك المحاولات باءت بالفشل، وأن أرسل إنذارا للمدعى عليه قصد الأداء بواسطة أحد المفوضين القضائيين الذي توصل به بتاريخ 2024/07/01، ولم يستجب ملتصا في الشكل قبول المقال لنظاميته وفي الموضوع الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 25.000 درهم (خمسة وعشرون ألف درهم)، والحكم لفائدة المدعي بمبلغ 10.000 درهم كتعويض عن الضرر الناتج عن امتناع المطلوب ضده عن إرجاع الدين المتخذ بذمته، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى والنفاد المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وأرفق المقال ب: أصل محضر تبليغ إنذار مبلغ المدعى عليه مبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2024/07/01، أصل محضر نزاع حرفي مؤرخ في 2024/05/09، شهادة موقعة ومصححة بالإمضاء بتاريخ 2024/04/26 من طرف حسن (أ.) وشهادة موقعة ومصححة بالإمضاء

بتاريخ 2024/05/13 من طرف حسن (ط.).

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

#### أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى فساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن القاضية المقررة ورد في حكمها أن العارض " لم يدل بما يفيد عقد البيع ، وبالتالي فإنه لم يثبت ما يفيد تنفيذ عملية البيع حتى يستحق أجرة سمسرته وخاصة أن الأمر يتعلق بعقار محفظ، وبذلك يكون الطلب قدم سابق لأوانه ويتعين التصريح بعدم قبوله ، و غير أنه بالرجوع إلى المادة 415 التي يبدو أن القاضية المقررة لم تفلح في قراءة مقتضياتها قراءة سليمة ، ذلك أن المشرع المغربي لم يشترط على السمسار الإدلاء بعقد البيع من أجل المطالبة بأجرة سمسرته، وإنما يستحقها بمجرد إبرام العقد الذي توسط فيه ، أو يستحق تلك الأجرة نتيجة المعلومات التي يقدمها للأطراف ، ذلك أنه بالرجوع إلى وثائق هذه النازلة وحججها ، سيتأكد للمحكمة أن العارض أثبت واقعة السمسرة عن طريق شهادة الشهود الصادرة عن حسن (ط.) وحسن (ا.) اللذان أكدا أن عبد الرحيم (س.) قام بالتوسط للمطلوب ضده في شراء البقعة الأرضية الكائنة بتجزئة (أ.م.) رقم 12 المحمدية ، وأن هذه العملية تمت بمحض محمد (ب.) رئيس ودادية (ت.أ.) بصفته المكلف بالبقعة الأرضية موضوع البيع ، هذا من جهة ومن جهة ثانية ، فإن العارض تقدم بشكاية إلى السيد المحتسب من أجل الحصول على أجرة سمسرته غير أنه واجهه بالإنكار ، وأن هذا الإنكار يفنده شهادة الشهود المشار إليهم أعلاه ، أضف إلى ذلك أن المدعى عليه تلقى إنذارا بواسطة المفوضين القضائيين بتاريخ 2024/07/01 بصفة شخصية، ولم يقدم أي جواب له وينازع في مقتضياته إلى حدود الساعة الراهنة، مما يعطي اليقين أنهسيء النية، وأن القاضية مصدرة هذا الحكم المطعون فيه بالاستئناف – بالإضافة إلى فساد التعليل الناتج عن سوء فهم الفصل 415 من مدونة التجارة – فإنها لم تأخذ في الحسبان كل هذه المعطيات الواقعية والقانونية الثابتة بالحجج والوثائق ، وأن اشتراطها إدلاء العارض بنسخة من العقد لتقديم طلبه لا سياق له ولا منطق في هذه القضية لكون المشرع لا يشترط الإدلاء بنسخة من العقد ، ذلك أن عملية السمسرة هي عملية مستقلة ، وليس من المنطق أن يسلم طرفي العقد نسخة منه للسمسار ، فالعقد يخص طرفيه ولا علاقة للسمسار به ، وأن المطالبة بأجرة السمسرة يمكن إثباتها بكافة وسائل الإثبات سواء كانالعقار محفظا أو غير محفظ ، وأنه والحالة هاته ، فإن العارض يكون محقا في الطعن بالاستئناف في الحكم الابتدائي الصادر على نمة هذه القضية ، ملتصقا شكلا بقبول المقال الاستئنافي وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به ، والحكم من جديد بقبول الطلب و الحكم لفائدة العارض وفق مطالبه المسطرة في مقاله الأصلي للدعوى و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المستأنف عليه صوائر الدعوى.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 22/10/2025 جاء فيها من حيث الاختصاص النوعي : انه برجع المحكمة لطلبات المستأنف سيتبين أنها غير مضمنة بأي عقد تجاري كما ان الاطراف ليسوا تجار بالإضافة الى ان العقار المشار له في الدعوى يوجد بمدينة المحمدية ،في حين أن المحاكم التجارية تختص في التعاوي بين التجار و نزاعات العقود التجارية .. لذلك يلتمس العارض القول والحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا بالدار البيضاء و القولو الحكم بأن الاختصاص ينعقد للمحكمة المدنية الابتدائية بالمحمدية .

احتياطيا :من حيث اثبات العلاقة التعاقدية :ان العارض لا تربطه أي صلة بالمستأنف و لم يسبق ان اتفق معه ،و ان مقال المدعي مجرد من أي وثيقة تثبت التزام العارض بأداء المبالغ المطالب بها او ما يفيد طلب العارض من المستأنف القيام لفائدته بعمل معين ،وانه ليس تاجر و لا تربطه معاملة تجارية مع المستأنف حتى يكون مبدأ الاثبات ،و ان اثبات المعاملات التي تتجاوز قيمتها 10.000 درهم يكون بالحجة الرسمية او العرفية و لا يجوز اثباتها بشهادة الشهود استنادا للفصل 443 من ق.ل.ع . وحيث نصت المادة 415 من مدونة التجارة على ضرورة وجود عقد بالقول "اذا تم إبرام

العقد الذي توسط فيه ، ملتصقا بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا و احالة الملف على المحكمة المدنية

الابتدائية بالمحمدية واحتياطيا الحكم برفض طلب المستأنف .

و بناء على ملتزم النيابة العامة بخصوص الدفع بعدم الاختصاص النوعي

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 22/10/2025 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 29/10/2025.

محكمة الإستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه.

حيث ان الثابت من خلال الاطلاع على اوراق الملف ان الطاعن التمس في مقاله الافتتاحي الحكم بأداء أجرته عن السمسرة بما قدره 25000 درهم و 10.000 درهم تعويض عن الضرر واستدل لاثبات الادعاء بشهادين ومحضر والذي يستفاد منه ان الطرف المستأنف عليه انكر وساطة الطاعن في عملية البيع مؤكدا ان الذي قام بها شخص اخر .

و حيث إنه و لئن ادلى الطرف الطاعن بالمحضر و الاشهادين المشار اليهما أعلاه فان الملف خال مما يفيد تنفيذه عملية البيع للعقار المحفظ او ما يفيد كونه الوسيط في إتمام البيع بشهاد من الموثق الذي ابرم العقد المذكور مما يجعل الادعاء باستحقاق الأجرة عن السمسرة مفتقر لاثبات في النازلة في غياب الادلاء بوثائق حاسمة لاثبات واقعة الوساطة المدعى بها سيما و ان المبلغ المطالب به لا يقبل الاثبات بشهادة الشهود والحال ان المحكمة لا تتطوع لجمع الادلة للخصوم و اعداد الحجج لهم بل ان الطرف المدعي ملزم بالادلاء بوسائل الاثبات التي تعززها

و حيث إنه اعتبارا للعلل أعلاه تكون الدعوى معيبة شكلا و يتعين التصريح بعدم قبولها و هو ما انتهى اليه الحكم الابتدائي عن صواب مما يتعين التصريح بتأييده .

حيث انه يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع :تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.