

**Contrat de courtage : La preuve de la mission du courtier peut être rapportée par témoignages et sa rémunération est fixée souverainement par le juge en l'absence d'accord (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71962	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1658
<b>Date de décision</b> 20190416	<b>N° de dossier</b> 2018/8202/4780	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Contrats commerciaux, Commercial		<b>Mots clés</b> Vente immobilière, Témoignage, Preuve du contrat, Pouvoir d'appréciation du juge, Obligation de paiement, Intermédiation, Fixation de la rémunération, Contrat verbal, Contrat de courtage, Commission du courtier	
<b>Base légale</b> Article(s) : 405 - 415 - 418 - 419 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 443 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les conditions de preuve et de rémunération d'un contrat de courtage immobilier. Le tribunal de commerce avait condamné l'acquéreur au paiement d'une commission au profit du courtier, tout en rejetant la demande formée contre le vendeur. L'acquéreur contestait l'existence même du mandat de courtage en l'absence d'écrit, tandis que le courtier sollicitait la majoration de la commission fixée par le premier juge. La cour écarte le moyen tiré de l'absence d'écrit, retenant que si la preuve des conventions excédant un certain montant ne peut être faite par témoins, cette règle ne s'applique pas à l'établissement de la réalité même de l'opération de courtage, qui constitue un fait juridique pouvant être prouvé par tous moyens. Elle considère que la mission du courtier est suffisamment établie par les témoignages concordants, notamment celui du notaire instrumentaire. Concernant le montant de la rémunération, la cour rappelle qu'en l'absence d'accord entre les parties, sa fixation relève du pouvoir d'appréciation du juge du fond en application de l'article 419 du code de commerce, et que la commission est fonction des diligences accomplies et non de la valeur de la transaction. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد هشام (ب.) بواسطة نوابه الأستاذ المهدي (ا.) ، حميد (ب.) و منصف (ا.) بمقال استئنافي بتاريخ 07/09/2018 في إطار المساعدة القضائية يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/07/2018 تحت عدد 6511 في الملف عدد 11049/8202/2017 و القاضي :

في الشكل :

قبول الطلب في مواجهة المدعى عليها الثانية و عدم قبوله في مواجهة المدعى عليه الأول .

في الموضوع :

بدأ المدعى عليها الثانية شركة (ا. ف.) لفائدة المدعي مبلغ 200.000,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و الصائر و رفض باقي الطلبات .

وحيث تقدمت شركة (ا. ف.) بواسطة نائبيها (ب.) و (ع.) بمقال استئنافي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/02/2019 تستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه .

في الشكل:

في الاستئناف المقدم من قبل السيد هشام (ب.) :

حيث دفعت نائبتا شركة (ا. ف.) بعدم قبول الاستئناف المقدم من طرف السيد هشام (ب.) في مواجهة مراد (ب.) رغم انعدام أهليته بسبب الوفاة و كذا لعدم أداء الرسوم القضائية أو الادلاء بما يفيد منحه المساعدة القضائية زيادة على أنه لم يدل بنسخة طبق الأصل من الحكم المستأنف و في ذلك مخالفة للفصل 142 من ق.م.م .

وحيث إن الملف خال من أية وثيقة تفيد أن السيد مراد (ب.) قد وافته المنية زيادة على أن الثابت من تأشيرة كتابة ضبط المحكمة التجارية على المقال الاستئنافي أن هذا الاخير معفى من الرسوم القضائية في إطار المساعدة القضائية كما أن المحكمة من خلال اطلاعها على المقال الاستئنافي اتضح على أنه أرفق بنسخة طبق الأصل من الحكم المطعون فيه مما يتعين معه رد الدفوع المثارة من قبل المستأنف بهذا الخصوص .

وحيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه إلى المستأنف مما يكون معه الاستئناف المقدم من قبله قد تم داخل الأجل القانوني و باعتبار المقال الاستئنافي جاء مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله .

2- في الاستئناف المقدم من قبل شركة (ا. ف.) :

حيث إن الملف خال مما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه إلى المستأنفة مما يكون معه الاستئناف مقدا داخل الأجل القانوني و باعتبار

المقال الاستثنائي جاء مستوفيا لكافة شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيد هشام (ب.) تقدم بواسطة نائبه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/11/2017 بمقال افتتاحي لدعوى في إطار المساعدة القضائية عرض من خلاله أنه سبق له أن اتصل به المدعى عليه المسمى صفيان (س.) باعتباره الممثل القانوني لشركة (ا. ف.) للبحث له عن عقار يقتنيه لفائدة الشركة . وأنه على اثر ذلك و تلبية لرغبة زبونه كثف أبحاثه لإيجاد عقار بالمواصفات التي يشترطها إلى أن عثر على العقار ذي الرسم العقاري عدد 22853/33 المسمى "سهب الرتم" الكائن بدوار [العنوان] الدار البيضاء وأنه اتصل بمالك العقار المذكور المسمى مراد (ب.) و عقد لقاء بينه وبين المشتري المدعى عليه فتم الاتفاق على ثمن البيع المحدد في 56.150.000,00 درهم و تم الاتفاق في نفس الوقت على تعيين الموثق الذي سيبرم عقد البيع بينهما وأنه لما أدرك رغبة طرفي العقد المذكورين في التخلص منه و عدم تمكنه من عمولته وجه انذار إلى المدعى عليهما لتمكينه من واجب السمسرة المستحق له في وساطته بعد التأكد من عملية البيع و التمس الحكم على المدعى عليهما بأداء كل واجد منهما لفائدته مبلغ 1.403.750,00 درهم عن واجب السمسرة مع الفوائد القانونية من تاريخ إبرام العقد المذكور إلى غاية التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر .

وحيث إنه بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف

في الأسباب المثارة من طرف الطاعن هشام (ب.):

حيث جاء في أسباب استئناف الطاعن أن المحكمة و هي بصدد تحديد أتعابه عن الوساطة التي قام بها استندت إلى سلطتها التقديرية عندما قضت بأداء المدعى عليها الثانية لفائدته مبلغ 200.000,00 درهم و الحال أن هذا المبلغ هزيل جدا و لا يتناسب مع ما قام به لفائدة الطرفين و لا مع قيمة الصفقة المبرمة بينهما و لا مع ما استقرت عليه المعاملة في هذا الصدد و بناء على ثبوت واقعة الوساطة بين المستأنف عليه الأول و الثاني خصوصا من خلال شهادة الشهود التي جاءت واضحة والتي اثبتت أن المستأنف سبق تكليفه من طرف السيد مراد (ب.) من أجل القيام بالوساطة المطلوبة منه و بناء على انه كان على المحكمة أن تعتمد على رأي الخبراء في مجال المعاملات العقارية المماثلة لتحديد الاتعاب بشكل عادل و التمس أساسا تعديل الحكم الابتدائي و الحكم على كل واحد من المستأنف عليهما بأدائهما لفائدته مبلغ 1.403.750,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ إبرام العقد المذكور إلى غاية التنفيذ و احتياطيا اعمال مقتضيات الفصل 419 من مدونة التجارة بالاستناد إلى رأي الخبراء و اعتماد على ما جرى به العمل في الخدمات المماثلة .

وارفق المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم المطعون فيه .

اسباب الاستئناف المثارة من طرف شركة (ا. ف.):

أ – حول بطلان الحكم القطعي عملا بقاعدة أن ما بني على باطل يكون باطلا و لمساسه بحقوق العارضة في الدفاع :

أنه خلافا لما ورد في تعليل الحكم القطعي الذي صدر غيابيا في حق المستأنفة فإن هذه الاخيرة لم تتوصل بأي استدعاء لا قبل صدور الحكم التمهيدي الذي قضى بتاريخ 06/02/2018 بإجراء بحث و لا حتى بأي استدعاء لإجراء بحث و أن هذا يترتب عليه أيضا بطلان البحث المجرى لأنه انجز دون استدعاء المستأنفة سيما و أن الحكم القطعي لا يشير بتاتا إلى استدعاء هاته الاخيرة لإجراء البحث و أن نتيجة هذا المساس بحقوق الدفاع فإن البحث المجرى بخصوص نازلة الحال يكون باطلا لخرق محكمة الدرجة الأولى لحقوق الدفاع و لا تواجه المستأنفة بكل ما راج في هذا البحث لأنها لم تستدع له و اجري البحث في غيبتها ما حرمها من الدفاع عن مصالحها وأنه يترتب على بطلان هذا البحث أيضا بطلان الحكم القطعي الصادر على ضوئه عملا بقاعدة أن ما بني على باطل يكون باطلا.

ب - حول خرق الحكم القطعي الفقرة 1 من المادة 405 من مدونة التجارة :

ذلك أن المستأنفة تنفي نفيًا قاطعًا أنها كلفت السمسار السيد هشام (ب.) بالبحث لها على أية قطعة أرضية مزعومة قصد شرائها . وإن شهادة الموثق الأستاذ سعيد (ص.) و حتى كذلك شهادة الشاهد محمد (ل.) و لو ورد فيهما رؤية السيد صفين (س.) رفقة السيد مراد (ب.) مع السمسار السيد هشام (ب.) لدى الموثق الآنف ذكره فإن هذه الشهادة لا تفيد بتاتا أن ممثل المستأنفة كلف السمسار السيد هشام (ب.) لاجراء أية سمسرة أو وساطة عقارية لفائدتها. وإن الدليل أيضا على عدم جدية مزاعم السمسار السيد هشام (ب.) هو أن المعاملة المزعومة التي يدعي أنه تم تكليفه بها في سنة 2013 والحال أن الشركة في ذلك الوقت لم تكن موجودة اطلاقا لانها لم تؤسس إلا في يونيو 2014 زيادة أن عقد السمسرة هو عقد شكلي يجب أن يبرم كتابة و خطأ كما تنص على ذلك الفقرة الأولى من المادة 405 من مدونة التجارة . وأن السمسار لم يدل بأي حجة كتابية صادرة عن ممثل المستأنفة من شأنها أن تفيد أنها كلفته بالبحث لها عن قطعة ارض لشرائها وأن عقد السمسرة لا يفترض و لا يمكن أن يثبت بشهادة الشهود وأن اثباته يتوقف على ضرورة اثباته بعقد كتابي و هي الطريقة الوحيدة المنصوص عليها قانونا وأنه في هذه النازلة لا وجود لأي عقد سمسرة مزعوم الشيء الذي يجعل ادعاءات السمسار السيد هشام (ب.) مستوجبا لصرف النظر عنها و يقتضي الأمر ضرورة رفض طلبه .

ج - حول خرق الفقرة 1 المادة 415 من مدونة التجارة و فساد التعليل الموازي لانعدامه :

ذلك أن الحكم اعتبر أن السمسار السيد هشام (ب.) أدلى بعقد البيع المبرم بين المدعى عليه الأول و المدعى عليها الثانية و الحال أن ذلك السمسار لم يدل في الملف بما يفيد ذلك وأنه في حالة افتراض جدلا أن المستأنفة كلفت ذلك السمسار فإن العبرة هو أن العقد لم يتم وهذا هو ما أكده الموثق السيد سعيد (ص.) وأكده كذلك الشهود وأنه عملا بالفقرة الأولى من المادة 415 من مدونة التجارة التي تفيد أن السمسار لا يستحق أجرته إلا إذا تم ابرام العقد الذي توسط فيه وإن هذا الشرط لم يتحقق في نازلة الحال وبذلك فالحكم القطعي يكون قد خرق أيضا الفقرة الأولى من الفصل 415 من مدونة التجارة لما قضى على المستأنفة بالأداء .

د - حول خرق الحكم القطعي المادة 418 من مدونة التجارة و فساد التعليل الموازي لانعدامه :

ذلك أنه لا شيء في الملف بتاتا يفيد أن المستأنفة كلفت السمسار السيد هشام (ب.) بأي شيء وأنه رغم هذا فإن الحكم القطعي المستأنف لما قضى عليها بالأداء للسمسار السيد هشام (ب.) رغم عدم اثباته بانه كلف من طرفها فإن الحكم القطعي المستأنف خرق أيضا المادة 418 من مدونة التجارة التي تفيد أن "السمسار يستحق أجرته من الطرف الذي كلفه" .

ه - حول خرق الحكم القطعي المستأنف للفصل 443 ق.ل.ع و فساد التعليل الموازي لانعدامه :

ذلك أنه بالنظر لعدم إدلاء السمسار السيد هشام (ب.) بأي عقد السمسرة و اقتصار الحكم القطعي المستأنف على اعتماد شهادة شهود في بحث غير حضوري لم تستدع له المستأنفة يكون الحكم القطعي المستأنف بنى قضاؤه على خرق الفصل 443 من قانون الالتزامات و العقود وهذا النص لا يجيز اثبات الانفاقات و غيرها من الافعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنتهي الالتزامات و الحقوق والتي يتجاوز مبلغها او قيمتها عشرة آلاف درهم بشهادة الشهود وبالتالي فإنه يجدر ابطال و الغاء الحكم القطعي المستأنف و كذا الحكم التمهيدي الصادر قبله و من جديد الحكم برفض كل طلبات السمسار السيد هشام (ب.) الموجهة ضد العارضة لعدم ارتكازها على اساس و لمخالفتها للنصوص القانونية المستدل بها أعلاه .

و التمسست في الشكل التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كل الشروط المسطرية و لوقوعه داخل الأجل و في الموضوع الحكم بإبطال و الغاء الحكم القطعي المستأنف و هو الحكم رقم 6511 الصادر بتاريخ 03/07/2018 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 11049/8202/2017 في جميع ما قضى به في مواجهتها و كذا ابطال و الغاء أيضا الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 06/02/2018.

وحيث أدلت نائبتا المستأنفة بجلسة 12/03/2019 بمذكرة مع ملتصق الضم جاء فيهما أن شركة (ا. ف.) استأنفت نفس الحكم المطعون

فيه حاليا من طرف السيد هشام (ب.) وأنه بالنظر لكون الاستئنافين ينصبان على نفس الحكم المطعون فيه ، فإنه يجدر الأمر بضم الاستئنافين و البت فيهما بقرار واحد وذلك لتوفر شروط الضم و تفاديا لاحتمال صدور قرارين متناقضين في نفس النزاع و بخصوص الاستئناف المقدم من قبل السيد هشام (ب.) فإن مآله عدم القبول لتوجيهه ضد السيد مراد (ب.) رغم انعدام أهليته بسبب الوفاة ولعدم أداء الرسوم القضائية عليه أو الإدلاء بما يفيد منحه المساعدة القضائية و كذا لخرقه المادة 142 من ق.م.م و ذلك لعدم ارفاق المقال بنسخة طبق الاصل من الحكم المطعون فيه .

وحيث إنه بعد ادراج القضية بجلسة 02/04/2019 حضر خلالها الأستاذ (أ.) عن المستأنف وحضر الأستاذ (أ.) عن نائبتا المستأنفة شركة (ا. ف.) و تخلف الأستاذ الهادي (ع.) عن المستأنف عليه مراد (ب.) و الفي بالملف طلب تأخير لهذا الاخير فتم اعتبار القضية جاهزة و حجزت للمداولة قصد النطق بالقرار في جلسة 09/04/2019 و التي مددت لجلسة 16/04/2019 .

## محكمة الاستئناف

في استئناف السيد هشام (ب.) :

حيث إنه بخصوص تمسك المستأنف هشام (ب.) بكون المحكمة و هي بصدد تحديد اتعابه استندت إلى سلطتها التقديرية و الحال أن هذا المبلغ هزيل و لا يتناسب مع ما قام به لفائدة الطرفين و لا مع قيمة الصفقة المبرمة بينهما و أنه بناء على وساطته بين الطرفين كان على المحكمة أن تعتمد رأي الخبراء في هذا الصدد لتحديد الاتعاب بشكل عادل ملتصقا بتعديل الحكم المستأنف و الحكم على كل واجد من المستأنف عليهما بأداء مبلغ 1.403.750,00 درهم. فالثابت من وثائق الملف أن المستأنف لم يدل بأي اتفاق على تحديد اتعاب السمسرة وان المادة 419 من مدونة التجارة تنص على أنه " إذا لم يحدد مقدار أجرة السمسار باتفاق فعلى المحكمة تحديده إما بحسب سلطتها التقديرية الخاصة أو استنادا إلى رأي الخبراء اعتماد على ما يجري به العمل في الخدمات المماثلة مع مراعاة ظروف العملية الخاصة كالوقت الذي تطلبته و طبيعة الخدمة التي قام بها " ، وأنه وأمام عدم وجود اتفاق بين الطرفين لتحديد الاجرة و عدم إدلاء المستأنف بما يفيد قيامه بأعمال استئنافية أو تحمله لأعباء تستلزم حصوله على المبلغ المطلوب لأن الأجرة هي مقابل اتعاب بغض النظر عن قيمة الصفقة فإن الحكم الابتدائي لم يسئ تطبيق المادة 419 من مدونة التجارة مما يتعين معه رد هذا الدفع .

وحيث إنه فضلا على ذلك فإن المحكمة من خلال اطلاعها على وثائق الملف اتضح لها على أنه لا يوجد بها ما يفيد تكليف السيد مراد (ب.) للمستأنف بالبحث له عن مشتر للقطعة الارضية مما يكون معه الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب المقدم في مواجهة المستأنف عليه الأول .

في استئناف شركة (ا. ف.) :

وحيث إنه بخصوص الدفع المثار من قبل شركة (ا. ف.) كون الحكم القطعي و كذا الحكم التمهيدي صادرا غيابيا في حقها فإن الثابت من شواهد التسليم الملفى بها بالملف خلال المرحلة الابتدائية أنها استدعت للحضور لجلسة 26/12/2017 ورجعت شهادة التسليم بملاحظة أن السيد صفين (س.) ممثل شركة (ا. ف.) رفض التوصل حسب تصريحه بدعوى أن هذا المحل مخصص للسكن و لا تتواجد به الشركة كما أنها استدعت للحضور لجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 27/02/2018 ورجعت شهادة تسليم الاستدعاء إليها بملاحظة أن المسؤول عن الشركة رفض التوصل كما رفض الإدلاء ببطاقته الوطنية و الافصاح عن اسمه و من أوصافه رجل في الخمسينات من عمره نحيف البنية متوسط القامة . مما يكون معه ما تمسكت به من خرق حق الدفاع في غير محله و يتعين رده . هذا فضلا على أن المادة 76 من ق.م.م تجيز الاستماع إلى الشهود على انفراد سواء بمحضر الأطراف أو في غيبتهم .

وحيث إنه بخصوص دفع المستأنفة بكون الحكم المستأنف خرق الفقرة 1 من المادة 405 من مدونة التجارة و التي تنص على أن "السمسرة عقد يكلف بموجبه السمسار من طرف شخص بالبحث عن شخص آخر لربط علاقة بينهما" فإن الثابت من الرسالة التوضيحية للموثق الأستاذ سعيد (ص.) و كذا شهادة الشاهد محمد (ل.) أن السيد هشام (ب.) كان وسيطا في إبرام عقد شراء البقعة

الارضية موضوع الصفقة. زيادة على أن ادعاء المستأنفة يكون تأسيسها لم يتم إلا خلال شهر يونيو 2014 و هو تاريخ لاحق لتاريخ زعم المستأنف بواقعة التكليف و هو سنة 2013 فإن المحكمة بمراجعتها لوثائق الملف تبين لها أن عقد البيع أبرم بتاريخ 11/07/2014 أي بتاريخ لاحق لتأسيس الشركة الذي كان بتاريخ 19/06/2014 حسب الثابت من شهادة النموذج "7" الخاص بها مما يكون معه هذا الدفع في غير محله و يتعين رده .

وحيث إنه فيما يتعلق بخرق الحكم المستأنف الفقرة 1 من المادة 415 من مدونة التجارة و التي تنص على " أن السمسار لا يستحق أجرته إلا إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه " فإن هذا الدفع يبقى في غير محله مادام أن الوسيط أدلى بعقد توثيقي نهائي يفيد بيع العقار الذي توسط في انجازه .

وحيث إن واقعة تكليف شركة (ا. ف.) للسيد هشام (ب.) ثابتة من خلال شهادة الشاهد محمد (ل.) كما أنها تستشف ضمنا من الرسالة التوضيحية للموثق الأستاذ سعيد (ص.) و التي ورد فيها أنه في غضون سنة 2013 حضر إلى مكتبه كل من السيد مراد (ب.) بصفة بائع و السيد صفين (س.) بصفته مشتري رفقة الوسيط هشام (ب.) الذي تبين فيما بعد أنه وسيط عقاري مما يبقى معه ما أثير بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار و يتعين رده .

وحيث إن اعتماد محكمة البداية على شهادة الشهود كان على أساس اثبات واقعة الوساطة في بيع العقار و ليس لاثبات قيمة البيع مما يكون معه ما تمسكت المستأنفة بخرق المادة 443 من ق.ل.ع و التي أكدت على قاعدة عدم جواز اثبات الاتفاقات التي تفوق قيمتها 10.000 درهم بشهادة الشهود غير جديرة بالاعتبار و يتعين ردها .

و حيث يتعين ابقاء صائر كل استئناف على رافعه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .