

Contrat de courtage : la preuve par témoignage est admise et la double activité professionnelle du courtier est sans incidence sur son droit à commission (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64710	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4990
Date de décision 20221110	N° de dossier 2022/8201/2357	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Preuve par témoignage, Obligation de paiement, Liberté de la preuve commerciale, Double activité professionnelle, Courtier immobilier, Contrat de courtage, Confirmation du jugement, Commission du courtier	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de contrat de courtage, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve de la mission du courtier et sa qualité professionnelle. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement de la commission formée par un intermédiaire immobilier. L'appelant contestait le jugement, soulevant d'une part l'irrecevabilité de la demande initiale pour vice de forme et, d'autre part, l'absence de preuve de la qualité de courtier de l'intimé ainsi que du mandat qui lui aurait été confié. La cour écarte le moyen tiré du vice de forme, retenant que les mentions de l'acte introductif d'instance étaient suffisantes pour identifier le demandeur et qu'en application de l'article 49 du code de procédure civile, une nullité de forme ne peut être prononcée sans la preuve d'un grief. Sur le fond, la cour considère que la preuve du contrat de courtage est valablement rapportée par les témoignages recueillis lors de l'enquête menée en première instance, conformément à l'article 405 du code de commerce. Elle ajoute qu'il est indifférent que le courtier exerce une autre profession, dès lors qu'aucune disposition légale ne l'interdit. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ن.) بواسطة دفاعه بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 9/3/2022 يستأنف بموجبه الحكم عدد 4741 الصادر بتاريخ 20/12/2021 في الملف عدد 3904/8201/2020 عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 20.000 درهم ، وتعويض عن التماطل قدره 1500.00 درهم وجعل الصائر بالنسبة ورفض باقي الطلبات

في الشكل:

حيث ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 21/2/2022 وبادر الى استئنائه بتاريخ 9/3/2022 أي داخل الاجل القانوني، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فهو مقبول.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه محمد (ع.ب.) تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ 13/12/2020 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله انه يعمل كوسيط عقاري و أن المستأنف محمد (ن.) كلفه ببيع منزله موضوع الرسم العقاري عدد 22023/ر، و تم البيع بثمن قدره 850,000,00 درهم، كما كلفه بالتوسط في شراء منزل بمدينة سيدي سليمان موضوع الرسم العقاري عدد 13 /27952 بمبلغ 1.200.000,00 درهم، موضحا أن واقعة المعاملة و تكليفه من المدعى عليه للقيام بالتوسط له في عمليتي البيع و الشراء ثابتتين بشهادة الشهود عبد الوهاب (ب.) و عماد (بو.) و هشام (عد.) و مصطفى (ا.) و سعيد (ك.)، غير أنه رفض تمكنه من واجب عمولته عن الجهد المبذول من طرفه رغم مطالبته بذلك حيبا و توجيه إنذار له ، ملتصا و إعمالا لأحكام المادة 418 من مدونة التجارة الحكم عليه بأدائه له مستحق أجرته عن عملية الوساطة التي قام بها لفائدته و قدرها 40.000,00 درهم و تعويضا عن التماطل قدره 1500.00 درهم.

و أرفق مقاله بشهادة إدارية و إنذار مع محضر تبليغه و صورة لعقدي بيع.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيها أن مقال الادعاء مخالف للفصلين 1 و 32 من ق م م، وان علاقة العارض بالمدعي تتجلى في علاقة القرابة التي تجمعها بالسيدة فاطمة (ع.ب.) التي باعتها المنزل، و أن عملية بيعه لمنزله للمدعو عبد الوهاب (ب.) تمت مباشرة بعد أن اطلع هذا الأخير على الإعلان على شبكة الأنترنت، ملتصا أساسا عدم قبول الطلب و احتياطا رفضه.

و أرفق مذكرته بمحضر تبليغ إنذار.

وبتاريخ 12-04-2021 صدر حكم تمهيدي بإجراء بحث، الذي تم إنجازه بتاريخ 01-11-2021، كما هو ثابت من محضر البحث.

و بناء على المستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه، جاء فيها أن المحكمة استمعت له و لشهوده الذين أكدوا جميعهم بعد نفيهم لموانع الشهادة و أدائهم اليمين القانونية واقعة سابق المعاملة بين الطرفين و جاءت تصريحاتهم منسجمة مع تصريحات العارض و متطابقة مع ما هو مفصل بمقاله، في حين أن المدعى عليه اكتفى بإنكار المعاملة بالقول المجرد، مما يستوجب الاستجابة للطلب.

و بناء على مذكرة المستنتجات بعد البحث المقدمة من ذرف دفاع المدعى عليه جاء فيها أنه تبين من خلال ما راج بجلسة البحث أن صفة المدعي غير ثابتة، ذلك أنه فوجئ بسؤال عما إذا كان نجارا فأجاب بكونه ترك حرفة التجارة و اتجه للعمل كوسيط عقاري و هو ما يتناقض مع الواقع، ذلك أنه إلى غاية شهر يوليوز 2021 كان يمارس النجارة وفق إقراره بمشاركته في الانتخابات المهنية نجارا، في حين أن العمليات التي يدعي أنه قام بها كمسار وقعت قبل هذا التاريخ بشهور، وأن الشهادة الإدارية المسماة له من طرف شيخ مركز الخنيشات سحبت منه فعليا بعدما علم بأنه سيستعملها أمام القضاء و هو لا يتوفر على أصلها، و إنما سلمت له على وجه له على سبيل المجاملة في 20-10-2020 بنفس تاريخ شراء العارض لمنزله من قريبة المدعي فاطمة (عب.) أي 22-10-2020، مؤكدا أن جميع تصريحاته متناقضة ما يجعل دعواه ساقطة، كما انه لم يستطع إثبات أنه وسيط عقاري و أن العارض كلفه بالقيام بعمليات بيع و شراء لفائدته لا هو و لا الشهود الذين أحضرهم، و إنما استغل عملية شرائه للمنزل الذي تملكه المذكورة و قيامه باعمال التجارة لمنزله و المكالمات التي كان يجريها مع الغير لمحاولة الإثراء بلا سبب على حسابه خاصة و أنه قام بعمليات البيع و الشراء بواسطة شبكة الأنترنت، ملتصا بالحكم وفق ملتصاته السابقة.

و أرفق مذكرته بصورة لإعلان و لوثيقة لائحة انتخابية.

و بتاريخ 20/12/2021 ، صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

اسباب الاستئناف:

حيث ينعى الطاعن على الحكم مجانيته الصواب فيما قضى به ، ذلك انه قضى في الشكل بقبول المقال لكونه قدم وفق الشروط المتطلبية قانونا، والحال أنه ذكر اسم المدعى عليه والمدينة التي يسكنها فقط دون البيانات اللازمة المنصوص عليها وجوبا في المادة 1 و 32 من ق.م.م من مدى أهلية وصفة ومهنة وباقي البيانات .

ومن جهة ثانية، فإن الطاعن فصل بمذكرة مستنتجاته المدلى بها بجلسة 22/11/2021 بان المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية لانه صرح بجلسة البحث بأنه كان نجارا وترك هذه الحرفة واتجه للعمل كوسيط عقاري، إلا أنه بالاطلاع على لوائح الانتخابات المهنية الأخيرة والتي شارك فيها بإقراره كنجار أي أنه استمر في حرفته كنجار إلى غاية شهر يوليوز 2021 ، في حين أن الطاعن اشترى منزله حوالي سنة قبل ذلك أي في 22/10/2020 ، وأنه تسلم الشهادة الإدارية يومين قبل ذلك أي بتاريخ 20/10/2020 وسحبت منه مباشرة بعد إنجاز صورة لها لكونها سلمت له على سبيل المجاملة

وبما ان المستأنف عليه لم يستطع إثبات أنه وسيط عقاري ولم يتبنت لا هو ولا شهوده كون الطاعن كلفه بالقيام بعمليات بيع أو شراء لفائدته ، فيتعين التصريح بالغاء الحكم المستأنف والتصريح تصديا أساسا بعدم قبول الدعوى و إحتياطيا برفض الطلب

وبجلسة 15/9/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض من خلالها ان الحكم جاء مصادفا للصواب فيما قضى به ، و تبقى الاسباب المثارة حوله غير ذات اساس وليس من شأنها ان تنال من سلامة النتيجة التي خلص اليها وهي وجود علاقة تعاقدية تتمثل في توسط المستأنف عليه في عملية بيع و شراء همت منزلين سكنيين احدهما بمركز الخنيشات والآخر بمدينة سيدي سليمان

وان منازعة المستأنف و نفيه اية علاقة تعاقدية بينه وبين المستأنف عليه بعلة مزاولته حرفة النجارة وبدأت الصفة تقدم للانتخابات و لاعلاقة له بالسمرسة تبقى غير منتجة، ذلك انه ليس هناك ما يمنع الشخص من مزاوله مجموعة من الحرف ولا يحد من ذلك الا القوانين والقرارات الجاري بها العمل، وان العارض يزاول السمرسة حسبما يتوضح من الشهادة الادارية الممنوحة له من جهة مختصة، فهو قد اعتاد التوسط في البيع والشراء لكل من يرغب في ذلك، والمستأنف واحد من هؤلاء

وان الرابطة بين الطرفين تبقى ثابتة بشهادة الشهود المستمع اليهم بكيفية نظامية بجلسة البحث، والتي جاءت على نحو واضح ومتطابق مع أقوال العارض كما هي مبسوطه بمقاله، مما يتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على

المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 13/10/2022، تخلف خلالها دفاع المستأنف رغم التوصل بكتابة الضبط طبقا للفصل 38 من قانون المحاماة، مما تقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما ينعاه الطاعن على الحكم من خرق لمقتضيات الفصل 1 و 32 من ق م م بدعوى ان المحكمة مصدرته قضت بقبول المقال شكلا رغم عدم تضمينه البيانات الالزامية، فانه بالرجوع الى المقال الافتتاحي فانه يتضمن اسم رافعه وعنوانه، مما ينفي عنه الجهالة، فضلا عن ان الاخلالات الشكلية لا تقبلها المحكمة الا اذا كانت مصالح من اثارها قد تضررت، طبقا لمقتضيات الفصل 49 من ق م م، وهو الامر الغير متوفر في الدعوى الماثلة.

وحيث انه بخصوص ما يدفع به الطاعن بان المستأنف عليه لم يستطع اثبات انه وسيط عقاري او انه كلف من طرفه بالقيام بعمليات بيع او شراء لفائدته، سيما وانه استمر في ممارسة حرفته كنجار الى غاية يوليوز 2021، فان الثابت من وثائق الملف، خاصة تصريحات الشهود المضمنة بمحضر جلسة البحث المنجز امام محكمة الدرجة الاولى، ان المستأنف عليه هو من توسط في عمليتي البيع والشراء المدعى بشأنهما، مما يجعل عملية السمسرة ثابتة عملا بمقتضيات المادة 405 من م ت، ولا ينال منها ممارسته حرفة النجارة، لانه ليس هناك ما يمنعه من الجمع بين حرفته وممارسة مهنة السمسرة، مما يكون معه الحكم المستأنف لما قضى له باجرته عن ذلك، قد صادف الصواب فيما قضى به ويتعين تاييده

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.