

**Contrat de courtage : le droit à
commission de l'agent
immobilier est subordonné à la
preuve du mandat que lui a
confié le vendeur (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58863	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5688
Date de décision 20241119	N° de dossier 2024/8202/2751	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Semsara, Preuve par témoins, Mandat de vente, Contrat de courtage, Confirmation du jugement, Commission, Charge de la preuve, Agent immobilier, Absence de preuve	
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 du mandat conféré à l'intermédiaire immobilier. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en paiement de commission formée par le courtier à l'encontre du vendeur.

L'appelant soutenait que le mandat, bien que non formalisé par écrit, résultait des témoignages établissant qu'il avait été chargé par un tiers, lui-même mandaté par le vendeur, et de l'acceptation par ce dernier de rencontrer l'acquéreur présenté par ses soins. La cour écarte ce raisonnement au visa des articles 405 et 418 du code de commerce, qui subordonnent le droit à rémunération du courtier à l'existence d'un mandat donné par la partie qui en supporte la charge.

Elle retient qu'en l'absence de tout élément probant, notamment des témoignages jugés insuffisamment clairs, établissant que le vendeur avait directement et personnellement chargé l'intermédiaire de la vente, le lien contractuel de courtage n'est pas démontré. Faute de preuve d'un tel mandat, le jugement de première instance est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به الوكالة العقارية ش. بواسطة نائبها المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 02/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 589 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/02/2024 في الملف عدد 1244/8201/2022 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع برفض الطلب وإبقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل:

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للمستأنفة بتاريخ 16/04/2024 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 02/05/2024 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة، أداء وأجلا.

في الموضوع:

بناء على قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 5461 الصادر بتاريخ 2022/12/06 في الملف عدد 2022/8227/5797 والقاضي بتأييد الحكم عدد 522 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2022/06/13 في الملف عدد 2022/8201/1244 والقاضي باختصاصها نوعيا للبت في النزاع وحفظ البت في الصائر، وإرجاع الملف لنفس المحكمة للبت فيه.

وبناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به نائب المدعي والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/04/05 يعرض فيه أن المدعى عليه يملك البقعة الأرضية موضوع الرسم عدد 20/45435 وسبق له أن كلف المدعية ببيعها، وأنها قامت بالتوسط بينه وبين المشتري وتمت عملية البيع بمبلغ (35.000.000 درهم) إلا أنه رفض أداء واجبات المدعية، وان العملية كانت بشهادة السادة خالد (م.) ومحمد (ل.) وعزيز (أ.)، ملتصا بالحكم عليه بأدائه لها واجب السمسرة بمبلغ (3000) درهم والاستماع إلى الشهود مع النفاذ المعجل والصائر وتحديد الإكراه في الأقصى. وارفق المقال بصورة من عقد بيع توثيقي مع ملحق.

وبناء على جواب نائب المدعى عليها المؤرخ في 2022/05/30 أثار من خلاله الدفع الذي أجاب عنه القرار والحكم المذكورين أعلاه، وان موكله لم يسبق له أن تقدم لدى المدعية والمقال خال مما يفيد ذلك. وبناء على تعقيب نائب المدعية المؤرخ في 2022/06/06 يرد من خلالها على الدفع بعدم الاختصاص.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 339 الصادر بتاريخ 2023/05/22 والقاضي بإجراء بحث بحضور الطرفين والشهود.

وبناء على طلب استدعاء الشهود المقدم من طرف نائب المدعى عليه وهم لحسن (ش.) وياسين (م.) ورشيد (ط.) الممثل القانوني للمشتري.

وبناء على جلسة البحث المنعقد بتاريخ 2023/11/20 حضرها ممثل المدعية محمد (ش.) ونائبها والمدعى عليه ونائبه والشاهدان محمد (ك.) ومحمد (أ.) وصرح المدعي : انه خلال يوليوز او غشت 2021 اتصل به خالد (م.) واخبره ان صديقا له وهو المدعى عليه ، يبحث عن مشتري لقطعة أرضية كائنة ببطانة بسلا وأنه التقى بالشاهد المذكور بالقطعة الأرضية وتسلم وثيقة "note" "la" وشهادة الملكية، وفيما بعد قام المدعي بنشر اعلان بالبحث عن مشتري على موقع أفيطو، وعلى إثر ذلك اتصل به الشاهد محمد (أ.) واخبره انه يرغب في شراء البقعة لأشخاص يعرفهم، وتم اللقاء بين المدعى عليه والمشتري وصديقه بحضور المدعي بمخبرة السويسي، واتفق مع المدعى عليه على تحديد مبلغ العمولة في %1.5 من مبلغ البيع وتم الاتفاق بين المشتري والبائع على مبلغ (3500) درهم للمتر المربع، وان

عملية البيع تمت أواخر سنة 2022 لفائدة شركة "أ". وعندما وصل الى علمه اتمام العملية اتصل بالمدعى عليه لمطالبته بالعمولة فأجابه بالانتظار الى حين اصلاح الاسم في شهادة الملكية، وأنه في اواخر 2022 ذهب بمعية خالد (م.) عند المدعى عليه الكائن بحي النهضة من اجل المطالبة بالعمولة فاقترح عليه مبلغ (40.000) درهم رفضها المدعي . وصرح المدعى عليه انه سبق أن وضع القطعة الأرضية رهن اشارة وكالة "ه." و"أ". وتم انهاء العقد معهما دون اتمام البيع، الى أن انفع به احد الاشخاص بداية 2021 وعبر له عن رغبته في شراء القطعة الأرضية حيث تم البيع لفائدة شركة س. حيث التقى مع المسمى رشيد (ط.) بمخبرة السويسي وكان معه ثلاث أشخاص، ولكنه لم يتم الحسم في شروط البيع بيومه، وأنه سبق أن التقى بالمسمى (م.) خلال سنة 2015 عند التعاقد مع وكالة ه. بمناسبة مجيء مشتريين سابقين، ولكنه لا يتذكر حضور المدعي، وأنه بعد اتمام البيع تقدم لديه المدعي رفقة خالد (م.) للمطالبة بمبلغ غير مستحق، وأن الأرض تم بيعها دون وسيط ولم يسبق له أن سلم أي تكليف ما عدا الوكالتين المذكورتين، وأنه تفاديا للأخذ والرد مع المدعي بشأن النزاع اقترح عليه مبلغ (40.000) درهم بعد أن سبق أن اتصل به الموثق واخبره ان نفس مورس على المشتري الذي أدى مبلغ (40.000) درهم وتدخل المدعي موضحا انه تسلم مبلغ (40.000) درهم من الطرف المشتري وصرح الشاهد خالد (م.) بعد التأكد من خلو موانع الشهادة وأدائه اليمين القانونية، بأنه تعارف مع المدعى عليه بسبب القطعة الارضية وأنه لا يعمل مع أي وكالة عقارية، وأنه عرف المدعى عليه عن طريق صاحب وبعد ذلك طلب وكالة "ه." الحاج لحسن والذي طلب منه البحث عن مشتري للقطعة الارضية خلال سنة 2016، وبعد ورقم الوثائق الخاصة بها من طرف المدعى عليه، تواصل مع المدعي وانتقلا إلى القطعة الأرضية ومنح وثائقها للمد الهاتف الخاص بالمدعى عليه، وأنه لم يكن حاضرا وقت البيع وترك طرفي الدعوى في تواصل، فيما بعد التقى بالمدعي وذهب لدى المدعى عليه من اجل المطالبة بالعمولة واقترح المدعى عليه على المدعي مبلغ (40.000) درهم لتسوية النزاع إلا أن المدعي رفض، واقترح عليه مهلة لإصلاح الاسم وذلك خلال مارس 2022 وصرح الشاهد محمد (أ.) بعد انتفاء موانع الشهادة وأدائه اليمين القانونية أن اتصل به ذات يوم رشيد (ط.) من اجل البحث عن قطعة ارضية وأنه بحث بموقع أفيطو ووجد القطعة موضوع النزاع واتصل مباشرة بالبائع رشيد (ط.) وانتقل بمعيته إلى الأرض المدعي - عي وتم اللقاء مع المشتري وصاحب فعبر عن نيته في شرائها وطلب منه الاتصال بصاحب الاعلان الذي هو الاعلان بحضوره وطلب منه التواصل مع المدعى عليه خلال سنة 2021 وبعد ذلك غاب عن انظارهما، مضيفا أنه لم يسبق له أن التقى بالمدعى عليه.

وبناء على مستنتجات بعد البحث لنائب المدعية المؤرخة في 2023/12/18 يؤكد من خلالها ما سبق. وبناء على مستنتجات نائب المدعى عليه المؤرخة في 2023/12/18 جاء فيها أن البحث وتصريحات الحاضرين تجعل الاثبات غير متوفر في الملف مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الدعوى، والحجة الكتابية تبقى خاضعة للفصل 440، وأن السمسرة يتعين أن تكون مضمنة في محاسبة الشركة وأن إقرار المدعي باقتراح مبلغ (40.000) درهم على المدعية لا يفيد قيام التعاقد معها، ملتصقا برفض الطلب. وارفق المذكرة بصورة من: عقد بيع وأشهاد وتوكيل. وبناء على مذكرة تحديد المطالب لنائب المدعية المؤرخة في 2024/01/29 المؤدى عنها بتاريخ 2024/02/05 يلتزم فيها الحكم على المدعى عليه بأدائه مبلغ (800.000) درهم مع النفاذ المعجل والصائر والإكراه في الاقصى.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليه المؤرخة في 2024/02/05 يؤكد فيها أن الشاهد خالد (م.) كان يحضر الى جانب وكالة "ه." وان المادة 418 من مدونة التجارة تنص على أن السمسار يستحق اجرته من الطرف الذي كلفه مالم يوجد اتفاق او عرف، مؤكدا ما سبق.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندة على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف:

حيث تمسكت الطاعنة أنهول فساد التعليل حيث عللت المحكمة قضائها حيث استمعت المحكم للشاهد خالد (م.) الذي شهد بانه كلف من طرف المستأنف عليه بالعثور على مشتري لأرضه وان الشاهد سلم الوثائق التي تسلمها من المستأنف عليه لممثل العارضة الذي عثر على المشتري من خلال الشاهد محمد (أ.) وصرح ممثل العارضة انه بعد لقائه للمشتري ضرب موعدا عن طريق الهاتف مع المستأنف عليه و التقى به عند حي السويسي و قام بتنظيم لقائه بالمشتري وترك لهما التفاهم حول تفاصيل البيع و ثمنه بعد الاتفاق معه على عمولة 1.5 بالمائة من ثمن البيع وصرح الشاهد خالد (أ.) انه هو من قام بإحضار المشتري لممثل العارضة وجاء في تعليل المحكمة مصدرة

الحكم المطعون فيه أن الملف يخلو مما يفيد تكليف المستأنف عليه للعارضة ببيع أرضه وأن تكليف الشاهد (م.) و تسليمه للوثائق هو تكليف للعارضة لأنها تسلمت الوثائق من الشاهد (م.) الذي كلفه المستأنف عليه و لم يشترط عليه القيام بالمهمة بصفة شخصية بل طلفه بإيجاد مشتري و تكليف العارضة هو نوع من البحث عن المشتري ومن جهة أخرى فإن اتصال العارضة المستأنف عليه و ترتيب لقائه بالمشتري الذي لا يعرفه الا عن طريق العارضة وقبوله ذلك و لقائه بالمشتري و اقراره بذلك بالسويسي كما صرح ممثل العارضة يجعل قبوله لقاء المشتري الذي حضر بناء على طلب العارضة و من طرف العارضة اقرارا بوساطة العارضة و قبولها بتكليفها خصوصا تصريح ممثل العارضة انه اخبر المستأنف عليه انه من طرف الشاهد (م.) و قبول المستأنف عليه لقاء المشتري يعني قبول وساطة العارضة و الإقرار بها ما يجعله ملتزما بأداء عمولتها وان تصريح الشاهد خالد (أ.) انه من احضر المش المشتري للعارضة و ان المستأنف عليه باع الأرض للمشتري الذي احضره الشاهد (أ.) للعارضة يعني وساطة العارضة في عملية البيع ما يكون معه ملف النازلة و من خلال البحث و الاستماع للشهود قد ثبت ان العارضة كلفت و قامت بعملية الوساطة في بيع ارض المستأنف عليه و وجب الزامه بأداء عمولتها، ملتزمة قبول الطلب شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم المطعون فيه و تصديا الحكم للعارضة وفق طلباتها المسطرة بمقالها الافتتاحي.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم وطي التبليغ.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 05/11/2024 بعد الاطلاع، تقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 19/11/2024.

محكمة الاستئناف

وحيث إنه وخلافا لما تمست به الطاعنة وبالرجوع للمادة 405 من مدونة التجارة فإنها تعرف عقد السمسرة بكونه عقد يكلف بموجبه السمسار من طرف شخص بالبحث عن شخص آخر لربط علاقة بينهما قصد ابرام البيع، اما المادة 418 من نفس القانون فتتص على ان السمسار يستحق أجرته من الطرف الذي كلفه ما لم يوجد اتفاق او عرف تقضي بخلاف ذلك، والحال أنه بالرجوع لوثائق الملف يتبين أن الطاعنة لم تدلي بما يفيد تكليفها من قبل الطرف البائع (المستأنف عليه) وأنه بالاطلاع على تصريحات الشاهدين فإنه لم تتضمن تصريحات واضحة تفيد تكليف الطاعنة بالتوسط في عملية البيع موضوع المطالبة، وأن الدعوى انصبت اساسا على مطالبة البائع بواجبات السمسرة عن عملية البيع إلا انه بالرجوع لمعطيات الملف يتبين غياب أي معطى او حجة تفيد اعطاء المستأنف عليه تعليماته للطاعنة لتكليفها بعملية الوساطة في عملية البيع مخالفة بذلك مقتضيات المادة 405 و 418 المذكورتين أعلاه. وفي غياب الحجج المدعمة لما جاء في سبب الطعن وانتفاء قيام العلاقة التعاقدية بينظر في الدعوى بخصوص قيام عقد السمسرة بين السمسار والبائع وعدم اثبات تكليف المستأنفة م نقبل المستأنف عليه كلها معطيات تجعل ما ذهب إليه الحكم المستأنف صائبا ويتعين تأييد ورد الاستئناف المثار بشأنه.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علينا انتهائيا وغيابيا.

في الشكل: قبول الاستئناف

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