

Contrat de courtage : le témoignage de l'associé du courtier est écarté comme preuve du mandat en raison de son manque de neutralité et de ses déclarations contradictoires (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59415	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6041
Date de décision 20241205	N° de dossier 2024/8202/4187	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Agence Commerciale, Commercial		Mots clés Témoignage, Rejet de la demande, Preuve du mandat, Contrat de courtage, Contradiction dans le témoignage, Confirmation du jugement, Commission du courtier, Charge de la preuve, Absence de neutralité du témoin	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement du tribunal de commerce ayant rejeté une demande en paiement d'une commission de courtage, la cour d'appel de commerce examine la force probante des témoignages destinés à établir l'existence d'un mandat de vente. L'appelant soutenait que la preuve du mandat lui ayant été confié par le vendeur résultait des dépositions recueillies en cours d'enquête.

La cour écarte cette argumentation en relevant que le premier témoin n'avait pas assisté à la conclusion du mandat allégué. Elle retient surtout que le second témoignage est dépourvu de toute valeur probante dès lors que le déposant, après s'être contredit lors de son audition, a reconnu sa qualité d'associé du courtier, ce qui le prive de la neutralité et de la crédibilité requises pour une attestation en justice.

La cour ajoute que les décisions de justice produites, relatives à un litige distinct avec l'acquéreur, n'établissent pas davantage l'existence d'un mandat confié par le vendeur. En l'absence de toute preuve d'un mandat de courtage conforme aux dispositions de l'article 405 du code de commerce, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم محمد (ب.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 29/07/2024 يستأنف من خلاله الحكم عدد 3610 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 30/10/2023 في الملف عدد 4026/8201/2022 القاضي برفض الطلب وإبقاء صائره على رافعه.

في الشكل :

حيث إنه لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف, مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن محمد (ب.) تقدم بتاريخ 23/12/2023 بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط, جاء فيه انه يمارس مهنة السمسرة كوكيل عقاري طبقا لقرار السلطة المحلية رقم 101/1, وان المدعى عليه كلفه وتوسط له مع المشتري في بيع العقار الكائن بتجزئة كورسيكا رقم 88 القنيطرة ذو الرسم العقاري 13-20222 في ملك أخيه سعيد (ا.), وبعد أن اتفق مع المشتري نور الدين (ر.) على جميع بنود العقد وحصر البيع في مبلغ 1120000 درهم, تم إبرام العقد لدى الموثق دون إخباره بتاريخ 28/4/2021 وبحضور الشهود, وانه طبقا للمادة 405 وما بعدها من مدونة التجارة فانه من حق السمسار استخلاص أجره حتى ولو قدم مجرد معلومات, وان المدعى عليه لم يؤد ما عليه ملتصا الحكم عليه بأدائه له مبلغ 28000 درهم كواجب أجرته ومبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل, والحكم بتحديد الإكراه البدني في الأقصى مع النفاذ المعجل والصائر, واحتياطيا إجراء بحث, وأرفق المقال بإذن لمزاولة المهنة ووكالة ومحضري تبليغ إنذار و صورة من عقد البيع وأشهادين .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 8/5/2023, تمسك من خلالها أن مزاولة مهنة الوكيل القضائي تستلزم ترخيصا من الجهات الإدارية المختصة و تجديده, وأن يكون السمسار عبارة عن شركة وله أصل تجاري, وأن المدعى لم يدل بذلك, كما لم يدل بما يفيد انه المدعى عليه قد قام بتوكيله, وبشهادة من الموثق الذي اشرف على تحرير العقد, مما يجعل دعواه مفتقرة لمقتضيات الفصل 1 و32 من ق م م, و في الموضوع فان عنوان الوكالة العقارية مجرد محل لممارسة نشاط لا علاقة له بالسمسرة, موضحا انه كلف الوكالة العقارية ا.ق. لصاحبها حمو (ب.), الذي اشرف على عملية البيع وتوصل بمستحققاته, وأن المدعى لجا إلى القضاء في مواجهة المشتري بحجة انه كلفه للبحث على عقار وان المحكمة قضت له بنسبته في مواجهة المشتري, ملتصا بالتصريح بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا, وتحميل المدعي الصائر وأرفق المذكرة بإشهاد ومحضر معاينة.

وبناء على المذكرة المقدمة من طرف نائب المدعي بجلسة 22/5/2023 جاء فيها ان وجود الألبسة مرتبة لا تفيد ان المدعي لا يمارس مهنة وكيل قضائي بالوكالة العقارية, وان الشاهد (ب.) سبق له وان حضر في جلسة البحث كشاهد لصالح المدعى عليه نور الدين (ر.) مشتري العقار في الملف رقم 549/8201/22 وصرح عكس الشهادة المزورة, ولم يذكر انه توسط في بيع العقار موضوع الدعوى, ملتصا رد دفوعات المدعي عليه, مدليا بنسخة حكم وشهادة السجل التجاري.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 12/6/2023, أكد من خلالها ما سبق.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 19/6/2023 و القاضي بإجراء بحث بحضور أطراف النزاع ونوابهم وشهود.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 10/7/2023 تم خلالها الاستماع إلى أطراف النزاع وشهود النازلة.

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد بحث المقدمة من طرف نائب المدعي بجلسة 16/10/2023 أفاد فيها أن ما صرح به المدعي والشهود مطابق للمقال الافتتاحي وأن المدعى عليه امتنع عن أداء واجب السمسرة عن عملية التوسط في بيع العقار، وأن عملية تكليفه من أجل ذلك ثابتة باعترافه وكذا باعتراف المشتري نور الدين (ر.)، بأنهم حضرا بالوكالة العقارية وسلم للمدعى عليه شهادة الملكية و وكالة من أخيه، وبتصريحات الشاهدين محمد (خ.) و احمد (م.) بأنه توسط فعلا للبائع في بيع العقار، ملتصقا استبعاد دفوعات المدعى عليه والحكم وفق مقاله.

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المقدمة من طرف نائب المدعي عليه بجلسة 16/10/2023 أكد من خلالها تصريحاته بجلسة البحث من انه لا تربطه بالمدعى أية علاقة ولم يكلفه بأية عملية بيع بصفته بائع للعقار، مدليا بشهادة مصححة من الوسيط الذي كلفه بهذه المهمة، وانه بجلسة البحث صرح شاهدا المدعي أنهما لم يحضرا عملية تكليفه للمدعي، مؤكدا ما سبق و ملتصقا الحكم برفض الطلب.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن في أسباب استئنافه أن واقعة التكاليف ثابتة بمقتضى شهادة شاهدي المستأنف المدونة بمحضر البحث، إذ صرح الشاهد الثاني بعد تداركه أن المستأنف عليه كلفه بإيجاد مشتري لمنزله، وسلمه شهادة الملكية، وتصريحات البائع انضمام (ع.) و حمو (ب.) المدونة بالحكم الابتدائي بالملف الابتدائي رقم 549/8201/2022 في صفحته الخامسة والقرار الإستئنافي بالملف رقم 2031/8232/2023 في صفحته السادسة ضد مشتري العقار نورالدين (ر.) المدلى بهما، من أن انضمام (ع.) و حمو (ب.) وان المسمى (م.) هو الذي توسط في عملية البيع، وبما أن الأخير أجبر مع المستأنف فان واقعة تكليف المستأنف ثابتة، ملتصقا إلغاء الحكم الابتدائي، وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليه وفق المقال الافتتاحي بأدائه لفائدة المستأنف مبلغ 28000 درهم عن أتعاب السمسرة، ومبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل، مع الإكراه البدني في الأقصى، والنفاز المعجل والصائر، وأدلى بنسخة من الحكم المستأنف وصورة من الحكم الابتدائي وصورة من القرار الإستئنافي.

وحيث أدلى المستأنف عليه بمذكرة جوابية بجلسة 14/11/2024 جاء فيها أنه أدلى بشهادة مصححة الإمضاء من الوسيط العقاري الذي كلفه بمهمة البحث عن بائع، وأنه بجلسة البحث صرح شهود المستأنف انه لم يحضرا عملية تكليفه للمستأنف، وأنه في غياب شهادة الموثق على الأقل أو شهادة شهود صحيحة تبقى دعوى المستأنف غير مبررة، و من جهة أخرى فالمستأنف نفسه تقدم بدعوى في مواجهة المشتري قضت له المحكمة بنسبة 2.5%، دون أن يدخل المستأنف علي هفي الدعوى، وأن الوسيط العقاري يتقاضى عن كل عملية نسبة 2.5%، وأن هذه النسبة قد قضت له المحكمة بها في الدعوى التي أقامها ضد المشتري، و لا يمكنه أن يتقاضى أجره مرتين، ملتصقا تأييد الحكم الابتدائي.

وحيث أدرج الملف بجلسة 28/11/2024 تخلف دفاع المستأنف رقم التوصل و لم يعقب على المذكرة الجوابية، فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 05/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم المستأنف مجانيته الصواب، بدعوى أن تكليفه ثابت بمقتضى تصريحات شاهديه المدونة بمحضر البحث، وتصريحات البائع انضمام (ع.) و حمو (ب.) المدونة بالحكم الابتدائي بالملف الابتدائي رقم 549/8201/2022 في صفحته الخامسة والقرار الإستئنافي بالملف رقم 2031/8232/2023.

وحيث إنه بالرجوع لوثائق الملف يتبين أن المستأنفة لم تدل بما يفيد تكليفها من قبل المستأنف عليه، من أجل البحث عن مشتري للعقار.

وأمام منازعة هذا الأخير في وجود أية معاملة بين الطرفين, قضت محكمة البداية بإجراء بحث للاستماع للمستأنف و شهوده, و بجلسة البحث أكد هذا الأخير تصريحاته, و حضر الشاهد محمد (خ.) الذي صرح بعد أدائه اليمين القانونية انه لم يسبق أن التقى بالمدعى عليه و لم يسبق أن حضر لحظة التكليف, أما الشاهد الثاني فبعد أن صرح انه لم يسبق أن حضر مجلس التكليف للبحث عن مشتري, تراجع عن تصريحاته و أفاد أن المدعى عليه كلفه بإيجاد مشتري لمنزله و سلمه شهادة الملكية دون أن يسلمه المفاتيح, و عقد البيع.

و حيث انه باستقراء تصريحات الشاهدين يتضح أن الشاهد الأول لم يتثبت تكليف المستأنف عليه للمستأنف من اجل البحث عن مشتري للمنزل, نافيا حضوره لحظة التكليف, أما الشاهد الثاني فقد تناقضت تصريحاته, فبعد أن نفى واقعة تكليف, تراجع من جديد و صرح أن المستأنف عليه كلفه بإيجاد مشتري, موضحا انه شريك للمستأنف في الوكالة و يتم اقتسام الأرباح كما يتم أداء الضرائب معا عن المحل, و ترتيبا عليه لا يمكن الاعتداد بتصريحاته, باعتبار انه يشترط في شهادته توفر عنصرى الحياد و المصادقية, و هو الشيء الغير المحقق في النازلة, مادام أن الشاهد شريك للطاعن في الوكالة و لديهما مصالح مشترك بتصريح الشاهد نفسه, كما انه تراجع في تصريحاته, و هو ما من شأنه المس بسلامة الشهادة, و يتعين لذلك استبعادها.

و حيث إنه من جهة أخرى و بخصوص مقتضيات الحكم الابتدائي الصادر في الملف رقم 549/8201/2022 فان الصفحة الخامسة منه تتعلق بالمشتري نور الدين (ر.) الذي ثبت تكليفه للمسمى (م.) في البحث عن منزل للشراء, أما المستأنف عليه فقد صرح انه كلف الوكالة العقارية ا.ق. و ليس (ب.) و أن (م.) أحضر نور الدين (ر.) للعقار, و هو ما أكده القرار الإستئنافي الصادر في الملف رقم 2031/8232/2023, و أن الشاهد (م.) المستمع إليه أمام محكمة البداية أكد انه شريك في الوكالة, و قد كان الحكم المطعون فيه على صواب عندما استبعد تصريحاته, و انه بتفحص المقررين القضائيين أعلاه يتضح انه لم يثبت وجود أي تكليف من قبل المستأنف عليه للطاعن.

و حيث أن الدعوى انصبت أساسا على مطالبة البائع بواجبات السمسرة عن عملية البيع, و انه بالرجوع للملف يتبين غياب أي معطى أو حجة تفيد إعطاء المستأنف عليه تعليماته للمستأنف لتكليفه بعملية الوساطة في عملية البيع طبقا لمقتضيات المادة 405 و 418 المذكورتين أعلاه, و بالتالي و في غياب الحجج المدعمة لطلب الطاعن, يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به, و يتعين تأييده و رد الاستئناف, مع إبقاء الصائر على عاتق رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا و حضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف, مع إبقاء الصائر على رافعه.