

Courtage immobilier : La preuve du mandat de vente incombe au courtier et ne peut être déduite d'une attestation de l'acheteur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59525	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6114
Date de décision 20241210	N° de dossier 2024/8202/3327	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Vente immobilière, Rejet de la demande en paiement, Mandat de vente, Contrat de courtage, Confirmation du jugement, Commission, Charge de la preuve, Attestation de l'acheteur, Agent immobilier, Absence de preuve du mandat	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la charge de la preuve du mandat de courtage en matière de vente immobilière et sur l'interprétation des pièces versées aux débats. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en paiement de commission formée par un courtier immobilier contre les vendeurs d'un bien.

L'appelant soutenait que le mandat des vendeurs résultait d'une attestation de l'acquéreur et d'un paiement partiel effectué par l'un des covendeurs. La cour écarte ce moyen en retenant que l'attestation de l'acquéreur, loin de prouver un mandat des vendeurs, démontrait au contraire que le courtier avait été mandaté par l'acquéreur lui-même pour rechercher un bien.

Elle juge également que le virement bancaire opéré par l'un des vendeurs ne constitue pas une preuve suffisante de l'existence d'un accord sur la commission, faute d'élément établissant de manière certaine l'objet de ce paiement. La cour rappelle ainsi qu'il incombe au courtier de rapporter la preuve du mandat dont il se prévaut pour réclamer sa rémunération aux vendeurs.

Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الوكالة العقارية ك. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 06/06/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 12318 بتاريخ 18/12/2023 في الملف عدد 10786/8202/2023 و القاضي برفض الطلب وتحميل رافعتها الصائر.

وحيث تقدمت المستانفة بواسطة دفاعها بمقال اصلاحي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 04/10/2024 تلتبس من خلاله اصلاح المقال الافتتاحي وذلك بتوجه الدعوى ضد السادة جلال (ا.) وزهير (ا.) وعبد اللطيف (ا.) ويوسف (ا.) وبشرى (ا.) وحبيبة (ا.) و بهيجة (ح.)، وشمول الحكم بالفوائد القانونية من تاريخ تقديم الطلب والنفاز المعجل وتحميلها الصائر.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعنة، مما يكون معه استئنافها قد وقع داخل الأجل القانوني، وما دام ان الطعن المقدم استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، فانه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

حيث قدم المقال الاصلاحى وفق الشكل المتطلب قانونا مما يتعين كذلك قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن الوكالة العقارية " ك. " تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه تعرض فيه أن ها كلفت بعملية السمسرة و الوساطة بين السيد محمد (ت.) والمدعى عليهم بموجبها قاموا بتفويت العقار المملوك المسمى " نسيم 126 - " الكائن بتجزئة النسيم الزنقة 1 رقم 19 طريق أزموور موضوع الرسم العقاري عدد 01/43712 بمبلغ قدره 5.500.000,00 درهم. وأن عمولة العارضة في هذه العملية تصل إلى 110.700,00 درهم. وأن المدعى عليهم امتنعوا عن أداء ما بذمتهم رغم جميع المحاولات الحبية التي قامت بها العارضة من بينها توجيه إنذار لهم عن طريق المفوض القضائي نائق عبد العالي بتاريخ 06/06/2023 حيث رفض السيد حمزة (ا.) ابن السيد جلال (ا.) حسب تصريحه بعد الإطلاع على فحوى الإنذار ورفض الإداء بهويته و أن العارضة وأمام امتناع المدعى عليهم عن أداء المبالغ المتخلدة بذمتهم لم تجد بدا من اللجوء الى المحكمة قصد الحكم عليهم بأداء ما مجموعه 110.700,00 درهم لفائدة العارضة وتعويضا عن التماطل قدره 5.000,00 درهم مع الفوائد القانونية ، لذلك تلتبس التصريح بأداء المدعى عليهم تضامنا للعارضة ما مجموعه 110.700,00 درهم. لتصريح بأدائهم للعارضة مبلغ 5.000,00 درهم عن التماطل و النفاز المعجل مع شمول الحكم بالفوائد القانونية و تحميل المدعى عليهم الصائر.

وبناء على رسالة الإداء بالوثائق المدلى به من قبل نائب المدعية بتاريخ 13/11/2023 جاء فيه أنها تدلي للمحكمة بالوثائق التالية: عقد التفويت العقاري وأصل إشهاد مؤرخ في 09/03/2023 الصادر عن المشتري السيد محمد (ت.) وأصل إنذار وأصل محضر التبليغ.

وبعد مناقشة القضية، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته الوكالة العقارية " ك. " .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المطعون فيه لم يأخذ بعين الاعتبار جميع الوثائق المدلى بها من طرف العارضة وتجاهل الإشهاد الصادر عن المشتري الذي أكد أن الممثلة القانونية للعارضة هي من اقترحت عليه زيارة الفيلا ومعاينتها باسم الطرف البائع ومارست دور الوسيط بينه وبينهم إلى أن تمت عملية البيع عند الموثق. وأكثر من ذلك، فإن أحد البائعين أدى للمستأنفة نصيبه من العمولة المخصصة لها كما يؤكد ذلك كشف حساب الصادر عن ت.و.ب. الذي يفيد توصلها بتحويل من السيدة حبيبة (أ.). وأن هذه الوثيقة إضافة إلى الوثيقة الأولى تبقى دليلا قاطعا على قيام تكليفها بعملية السمسرة وتحديد مقابل السمسرة من طرف الجهة البائعة. وأن الوسيط يستحق أجرته حتى ولو لم يتم الاتفاق عليها تطبيقا للمادة 418 من مدونة التجارة، وهو ما أكدته محكمة النقض المجلس الأعلى سابقا في قرارها عدد 423 بتاريخ 09/03/25 تحت عدد 423 في الملف عدد 06/226 منشور بالتقرير السنوي للمجلس الأعلى لسنة 2009 ص 123. والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي الحكم وفق مقالها الافتتاحي. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المقال الاصلاحى المقدم من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 08/10/2024 تلتمس من خلاله اصلاح المقال الافتتاحي وذلك بتوجه الدعوى ضد السادة جلال (أ.) وزهير (أ.) وعبد اللطيف (أ.) ويوسف (أ.) وبشرى (أ.) وحبيبة (أ.) و بهيجة (ح.)، وشمول الحكم بالفوائد القانونية من تاريخ تقديم الطلب والنفاد المعجل وتحميلها الصائر.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 03/12/2024 حضرها الأستاذ مدروح عن الأستاذ صدقي عن المستأنفة وتم استيفاء اجل الرفض بخصوص المستأنف عليهم، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب من عدة جوانب سطرتها ضمن أسباب الاستئناف المفصلة أعلاه.

وحيث خلافا لما تمسكت به المستأنفة فان الثابت والمستشف من وثائق الملف خاصة الإشهاد المؤرخ في 09/03/2023 الصادر عن المشتري السيد محمد (ت.) أن التكاليف كان من طرف هذا الأخير باعتباره مشتريا إذ اقترحت السيدة نبيلة (ع.) بصفتها الممثلة للشركة المستأنفة على المشتري زيارة العقار وقامت بتتبع المسطرة إلى حين صدور البيع النهائي في أواخر شهر يناير 2023 ولا دليل بالإشهاد المذكور على تكليف المستأنف عليهم للطاعة بالبحث لها عن مشتري ثم ان كشف الحساب المدلى به وان اتضح من خلاله صرف مبلغ 6.000 درهم من طرف المسماة حبيبة (أ.) فانه لا يعتبر دليلا على كون المبلغ يخص فعلا العمولة المخصصة لعملية البيع، فالمستشف من وثائق الملف ان المشتري هو من كلف الطاعة بالبحث له عن عقار لشراؤه وهو الأمر الواضح من الإشهاد المدلى به خلال المرحلة الابتدائية، ولا دليل بالملف على تكليفها من طرف المستأنف عليهم وان المبلغ الذي تم تحويله من طرف احدى الوريثات حبيبة (أ.) ليس بالملف ما يفيد قطعاً انه يتعلق بنصيب الوريثة المذكورة من العمولة الخاصة بالعقار المبيع، فالسماط طبقا للفصل 406 من مدونة التجارة ولو لم يكن مكلفا إلا من طرف واحد يكون ملزما نحو الطرفين بان يقدم الخدمات بصدق وحسن نية، مما يكون معه الدفع المتار بخصوص الإشهاد المدلى به من طرف المشتري والتحويل البنكي المستدل به غير مبني على أساس ويتعين رده.

وحيث تكون الأسباب المتمسك بها من طرف الطاعة غير وجيهة ويتعين ردها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وغيابيا :

في الشكل: قبول الاستئناف والمقال الاصلاحى.

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