

Courtage immobilier : La preuve par témoins de l'intervention de l'agent immobilier dans la conclusion de la vente fonde son droit à commission (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65033	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5536
Date de décision 20221208	N° de dossier 2020/8202/2321	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Vente immobilière, Rémunération de l'intermédiaire, Preuve par témoignage, Liberté de la preuve en matière commerciale, Contrat de courtage, Confirmation du jugement, Commission de courtage, Agent immobilier, Absence de contrat écrit	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Le débat portait sur la preuve du contrat de courtage et le droit à commission de l'intermédiaire immobilier. Le tribunal de commerce avait condamné solidairement le vendeur et l'acquéreur d'un bien au paiement de la commission due. Devant la cour, l'acquéreur appelant contestait l'existence d'une relation contractuelle directe, soutenant que les témoignages recueillis n'établissaient pas son consentement à la mission de l'intermédiaire. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que les dépositions testimoniales concordantes établissaient sans équivoque la présence de l'intimé lors de la conclusion de la vente en sa qualité de courtier. La cour considère que la preuve de cette intervention, dont l'acquéreur avait nécessairement connaissance, suffit à fonder le droit à rémunération de l'intermédiaire. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/03/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/12/2017 في الملف عدد 1543/8201/2015 والقاضي في الشكل قبول الدعوى ، في الموضوع أداء المدعى عليهما تضامنا لفائدة المدعي مبلغ 30000.00 درهم وتحميلهما الصائر وبرفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 03/03/2020 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه أي داخل أجله القانوني ، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه بصفته وكيل عقاريا توسط في بيع المدعى عليها الأولى السيدة هدى (ب.) نصيبها للمدعى عليه الثاني بحضور شاهدين ، إلا أن المدعي عليهما لم يمكنا العارض من واجبه .

ملتزمة الحكم على المدعى عليهما تضامنا بأداء مبلغ 105000.00 درهم .

وبعد جواب المدعى عليه الثاني بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على أنه وبخلاف ما ذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى فإن تصريحات الشهود المستمع إليهم بجلسة البحث لم تثبت قيام علاقة مباشرة بين العارض والمستأنف عليه ، أو حصول إتفاق بوجود إيجاب وقبول مما ينفي وجود علاقة تعاقدية بين طرفي النزاع .

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن الطاعن يتناقض في إدعاءاته إذ بعد أن تضمنت مذكرته المدلى بها بجلسة 29/06/2016 أن من قام بعملية الوساطة هما السيدان محمد (غ.) ومحمد (ج.) ، صرح بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 12/10/2017 أن المذكورين أخيرا لاعلاقة لهما بعملية البيع موضوع الدعوى الحالية وإنما بعقار يتواجد بمدينة تمارة ، عاد ليضمن مقاله الإستئنافي أن من قام بالتوسط هم السادة عمر (ط.) ، عبد الكبير (ب.) ومحمد (ج.) ، وهو التناقض الذي يؤدي إلى إبطال حججه ، كما أنه وبخلاف إدعاءات الطاعن فإن العارض هو من إتصل بالسيد عمر (ط.) وأخبره بتواجد الفيلا موضوع البيع ليتصل هذا الأخير بالمستأنف ، وأن الشاهد أكد حضور العارض عملية المعاينة والإتفاق مع البائعين وأن الطاعن كان على علم بسند تواجده .

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على إدلاء نائب المستشارف بمذكرة تعقيبية أوضح العارض من خلالها أن المستشارف عليه يقر بعدم وجود علاقة مباشرة بينهما وأن من توسط هو السيد عمر (ط.) ، وأن الادعاء بكون العارض هو من إتصل بهذا الأخير تعتبر واقعة لا تلزم المستشارف بإعتبارها تنفي وجود علاقة مباشرة بينهما .

ملتصا الحكم وفق مقاله الإستئنافي

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليه بمذكرة تعقيبية أكد العارض من خلالها سابق دفوعاته .

ملتصا تأييد الحكم المستشارف .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 24/11/2022 حضر الأستاذ (ب.) عن نائبالمستأنف، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 08/12/2022 .

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطاعن في إستئنافه على الوسائل أعلاه .

وحيث إنه وبخلاف ما تمسك به الطاعن فإن الشهود المستمع إليهم وهم السادة إدريس (ك.)، عبد الكبير (ب.) وعمر (ط.) أكدوا بعد الإستماع إليهم من طرف محكمة الدرجة الأولى كون المستشارف عليه كان حاضرا أثناء عملية البيع بصفته وسيطا ، ومن تم فإنه يبقى محقا في طلب أداء واجبات السمسرة أمام ثبوت توسطه في عملية البيع والتي أسفرت عن شراء المستشارف للعقار.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات المستشارف وتأييد الحكم المستشارف.

وحيث يتعين تحميل المستشارف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاءوهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستشارف وتحميل المستشارف الصائر .