

**Preuve du contrat de courtage :  
La liberté de la preuve en  
matière commerciale permet  
d'établir le contrat par  
témoignage, même à l'encontre  
d'un donneur d'ordre non-  
commerçant (CA. com.  
Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64395	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4458
<b>Date de décision</b> 20221012	<b>N° de dossier</b> 2022/8201/1709	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Contrats commerciaux, Commercial		<b>Mots clés</b> Vente immobilière, Semsara, Preuve par témoignage, Liberté de la preuve, Droit à rémunération, Donneur d'ordre non-commerçant, Contrat de courtage, Commission du courtier, Appréciation souveraine, Acte de commerce par nature, Absence de contrat écrit	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les modalités de preuve d'un contrat de courtage et le droit à rémunération du courtier en l'absence de mandat écrit. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement de la commission du courtier, retenant sa qualité d'intermédiaire dans une vente immobilière. Les vendeurs appelants contestaient l'existence d'un tel contrat, arguant de leur qualité de non-commerçants qui ferait obstacle à l'application du principe de liberté de la preuve en matière commerciale et de l'absence de tout mandat écrit. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en rappelant que le courtage constitue un acte de commerce par nature, soumis au principe de la liberté de la preuve régi par l'article 334 du code de commerce, et ce, indépendamment de la qualité des parties. Elle retient que la preuve de l'intervention du courtier est suffisamment rapportée par le témoignage concordant du représentant de la société acquéreuse, lequel a attesté sous serment du rôle d'intermédiaire joué par l'intimé. Dès lors, la cour considère que la mission du courtier étant établie, celui-ci a droit à une rémunération en application des articles 415 et 416 du même code. Le jugement entrepris, qui avait fixé le montant de la commission en usant de son pouvoir d'appréciation, est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السادة نظرة (م.) ومن معها بواسطة محاميهم بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 08/03/2022 يستأنفون من خلاله مقتضيات الحكم عدد 11068 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/11/2021 في الملف عدد 2214/8202/2020 القاضي بأدائهم تضامنا مبلغ 36.900,00 درهم كواجب عن عمل المستأنف عليه في السمسرة مع تحميلهم الصائر و رفض الباقي .

في الشكل:

حيث بلغ الطاعنون بالحكم المطعون فيه بتاريخ 21/02/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدموا بمقالهم بتاريخ 08/03/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد أحمد (ف.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه في إطار عمله كسمسار قام بعمل لفائدة المستأنفين تمثل في البحث و إيجاد مشتر للعقار المسمى " (ن. ا. 2) " , و أنه قام بمجهودات جبارة فاقت الثمانية أشهر من أجل إيجاد مشتر لعقار المستأنفين و بثمن مناسب , و بعد مفاوضات استمرت لغاية توثيق عقد البيع تمكن من بيع العقار المذكور بثمن 1.920.000 درهم , غير أن المستأنفين امتنعوا عن تمكنه من واجباته وأجرته و مصاريفه بالرغم من كل المساعي الحبية التي قام بها , و أنه مستحق لأجرة حسب العرف السائد بالمنطقة و الذي يحدد في نسبة 2.5 بالمائة من ثمن الصفقة و هو مبلغ 48.000 درهم , ملتصا بالحكم بأدائهم تضامنا لفائدته مبلغ 48.000 درهم كواجب عن عمله في الوساطة من أجل بيع عقارهم, مع النفاذ المعجل و تحميلهم الصائر , و أدلى بعقد بيع توثيقي , وإشهاد .

وبناء على جواب المستأنفين بجلسة 04/03/2020 عرضوا فيه بواسطة نائبيهم أساسا من حيث الدفع بعدم الاختصاص النوعي أن مطالب المستأنف عليه تخرج عن دائرة اختصاص المحكمة التجارية لأنها تتعلق بدين مدني و بين أشخاص ذاتيين , كما أنه لا يسوغ للتاجر مقاضاة الطرف المدني أمام المحكمة التجارية بسبب عمل من أعمال التاجر ما لم يوجد اتفاق بذلك , مما يكون معه النزاع الحالي من اختصاص المحاكم العادية ويتعين التصريح بعدم الاختصاص للبت في النازلة , و احتياطيا من حيث الدفع بعدم القبول , فالمستأنف عليه لم يدل بأية حجة قانونية تثبت صفته في الدعوى كسمسار , كما لم يدل بعقد الوكالة أو عقد السمسرة و أن الإشهاد المدلى به لا يثبت صفة المستأنف عليه للتواطؤ المكشوف بينه و بين وكيل المشتري شركة (أ.). و احتياطيا من حيث الموضوع فالمستأنف عليه لم يدل بما يفيد صفته كسمسار بدليل أنه لا يتوفر على محل لممارسة السمسرة , كما أن المستأنفين لا علاقة لهم بالمستأنف عليه و لا يعرفونه و لم يسبق لهم التعامل معه بهذه الصفة أو كلفوه بسمسرة البيع و أن عملية التفاوض و البيع تمت مباشرة بينهم و بين المشتري, و إن كان المستأنف عليه يحضر أحيانا كصديق لممثل الشركة فإنه لم يحضر بصفته سمسارا و لا علم لهم بكونه كذلك بدليل أنهم لم يسلموه مفتاح المحل كما جرى العرف بذلك , و أن عملية البيع و المناقشة تمت مع المشتري و لم تتم المناقشة مع المستأنف عليه إطلاقا و لم يتم إشعارهم بكونه سمسارا , و أن ذلك لا يعطيه صفة سمسار للمطالبة بواجب السمسرة و لا يستحق معه المبلغ المطلوب , و ان تواطؤ المستأنف عليه مع وكيل المشتري للحصول على الإشهاد المدلى به , ما هو إلا محاولة للنصب عليهم ,

مضيفين أن عملية البيع تمت في 30/10/2019 و دعوى المستأنف عليه لم تسجل إلا بتاريخ 28/01/2020 مما يثبت أنه لا وجود لأي سمسرة في البيع المذكور , ملتسمين أساسا التصريح بعدم الاختصاص النوعي , و احتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب, و احتياطيا جدا رفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر .

وبناء على تعقيب المستأنف عليه بجلسة 11/03/2020 عرض فيه بواسطة نائبه من حيث الدفع بعدم الاختصاص النوعي فعقد السمسرة يبقى عقدا تجاريا تختص المحكمة التجارية بالنظر فيه بغض النظر عن صفة الأطراف المتعاقدة , و بخصوص الدفع بعدم القبول فالإشهاد الصادر عن وكيل المشتريه يثبت بما لا يدع مجالاً للشك أنه هو من توسط في عملية البيع خصوصا و أن المشتريه تقر بكونه هو من عرض عليها المنتج و هو من بقيت معه المفاوضات و الأبحاث لحين تعاقد الأطراف , و أن المستأنفين لا علاقة لهم بالمشتريه حتى يمكنهم القول بأن المفاوضات تمت معها , مضيفا أنه يمتهن مهنة السمسرة بمدينة سطات منذ مدة و يدلي بإشهاد لرئيس جمعيتهم بسطات , ملتسما الحكم وفق مطالبه و احتياطيا إجراء بحث .

و بناء على مذكرة المستأنفين بجلسة 11/03/2020 عرضوا فيها بواسطة نائبهم أنهم يدلون تعزيزا لأقوالهم السابقة بعقد و عد بالبيع الذي تم بينهم و بين الشركة المشتريه كما يدلون بعقد البيع المنجز بعده , و أن الثابت من هذا الأخير أن الشاهد المدلى بإشهاده من طرف المستأنف عليه لم يبرم معهم سوى العقد النهائي بموجب تفويض من ممثل الشركة المشتريه , الأمر الذي يجعل الإشهاد المذكور غير ذي قيمة و ما هو إلا محاولة للنصب عليهم ملتسمين رفض الطلب . و أدلوا بصور من وعد بالبيع , و عقد بيع .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المؤرخة في 13/03/2020 الرامية إلى التصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الملف .

و بناء على مذكرة إضافية للمستأنف عليه بجلسة 08/07/2020 عرض فيها بواسطة نائبه أنه يمتهن مهنة السمسرة منذ زمن طويل خاصة في المجال العقاري , الأمر الذي يؤكده الشاهد عبد اللطيف (س.) , مضيفا أنه و إن كان غير مسجل بالسجل التجاري فإن هذا الإجراء يبقى شكليا , و أن دفعات المستأنفين لا أساس لها , ملتسما الحكم وفق مقاله و احتياطيا إجراء بحث , و أدلى بأصل إشهاد .

وبناء على مذكرة المستأنفين بجلسة 08/07/2020 عرضوا فيها بواسطة نائبهم أن الإشهاد المدلى به من قبل المستأنف عليه لا قيمة له و أن ما سمي برئيس جمعية (س.) بسطات ليست جهة رسمية لأنها ليست مؤهلة لإثبات سمسار للمستأنف عليه و ليست بجهة إدارية مما يتعين معه استبعاد ذلك الإشهاد , مؤكدين سابق كتاباتهم , ملتسمين رفض الطلب .

وبناء على مذكرة تعقيب للمستأنف عليه بجلسة 23/09/2020 عرض فيها بواسطة نائبه سابق كتاباته , ملتسما الحكم وفق مطالبه .

و بناء على الحكم التمهيدي رقم 703 الصادر بتاريخ 30/09/2020 و القاضي باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب , و المؤيد بمقتضى القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء تحت رقم 1019 بتاريخ 03/03/2020 في الملف رقم 715/8227/2021 .

وبناء على الحكم التمهيدي رقم 1029 الصادر بتاريخ 26/05/2021 و القاضي بإجراء بحث بين الطرفين , أدرج على إثره الملف بجلسة 27/10/2021 حضر خلالها نائبا الطرفين و حضر كل من المستأنف عليه والمستأنفين , و صرح المستأنف عليه أن مهنته سمسار و أنه يعرف المستأنف الثاني بوشعيب (م.) الذي صرح له بأنه يرغب في بيع العقار المملوك له لفائدة الغير , و أنه قام بتحرياته لغاية التقائه بالمشتريه فقام بمواجهتها مع المستأنفين البائعين , و تم بيع العقار و سلمه المستأنف الثاني مبلغ 1500 درهم , و أنه لم يتم الاتفاق مع البائعين على ثمن محدد للسمسرة , و لم يسبق له أن أنجز أية وثائق في معاملاته مع الزبناء طيلة مدة ممارسة مهنته لمدة 15 سنة , مضيفا أنه حضر لمجلس العقد الابتدائي و النهائي لدى الموثق و لم يتم تضمين ذلك بالعقود , و عن سؤال نائب المستأنفين , أكد أنهم لم يتسلم أي مفتاح للعقار بل إن المشتريه اشترت العقار على أساس مساحته , و أنه يتكون من طابق أرضي به محلات تجارية و طابق أول و سطح , و أن لديه إشهاد من سمسار آخر على ممارسته للمهنة و ليس لديه أي محل يمارس فيه , و أنه التقى بالمستأنفين بمكتب

الموتق . في حين صرح المستأنف الثاني بأن معرفته بالمستأنف عليه تتمثل في اعتباره زبون يقتني منه التبعثات , و لم يسبق له أن عرض عليه أي عقار للبيع أو كلفه بالسمسرة و لم يسبق للمستأنف عليه أن زار العقار , و أنهم التقوا بالمشتري عن طريق إعلان البيع الذي تم تعليقه بالعقار و كذا بموقع " أفيطو " والمستأنف حضر مع المشتري بصفته صديق لممثلها القانوني , و عن سؤال نائب المستأنف عليه أجاب المستأنف الثاني أنه لم يسلم المستأنف عليه أي تسبيق و أكدت الحاضرات أقوال المستأنف الثاني . و نودي على الشاهد سعيد (ز.) الذي أكد بعد نفيه لموجبات التجريح و أداء اليمين القانونية بأنه اشترى العقار من المستأنف عليه لفائدة الشركة مساحته 167 متر مربع و أن من عرفه على البائعين هو المستأنف عليه بصفته السمسار الملقب ب(ك.) و ذلك بغاية شراء العقار المذكور بثمان 192 مليون سنتيم , و سبق له أن تعامل معه على أساس شراء عقارات , و أنه مقال و حضر لمجلس العقد الابتدائي و النهائي بصفته صديق الممثل القانوني للشركة , و قد تم أداء أجرة السمسرة عن المشتري لفائدة المدعي بقيمة 15.000 درهم , و عن سؤال نائب المستأنف عليه أكد الشاهد أن العقار لا يقطن به أحد و به محل تجاري لبيع التبعثات الهاتفية , و أضافت المستأنفة نظرة (م.) أنه عند تسلمها الشيك من الموتق صرح لها الشاهد بأنه سمسار و يجب عليها أداء واجبات السمسرة كما صرح المستأنف الثاني أن الشاهد لم يحضر إلا خلال العقد الابتدائي , فتم ختم جلسة البحث و إحالة الملف على جلسة الموضوع .

و بناء على تعقيب للمستأنف عليه بجلسة 10/11/2021 عرض فيه بواسطة نائبه مجريات البحث , مؤكدا انه هو حلقة الوصل بين البائعين و المشتري , مما يؤكد أنه السمسار الذي توسط في عملية البيع و مبلغ 1500 درهم رفض تسلمه من المستأنفين لكونه لا يناسب جهده و قيمة بيع العقار , ملتصقا بالحكم وفق مقاله الافتتاحي .

و بناء على تعقيب بعد البحث للمستأنفين بجلسة 10/11/2021 عرضوا فيه بواسطة نائبهم أن دعوى المستأنف عليه لا أساس لها إذ أنه لم يتسلم المفتاح و لم يعاين العقار , كما أنهم لم يسلموه أي مبلغ بقيمة 1500 درهم و لم يسبقوا أن كلفوه بأي سمسرة , كما أن الشاهد المستمع إليه لم يحضر سوى لعقد البيع النهائي بتفويض من ممثل الشركة المشتري , مؤكداين أنه لا وجود لأي عملية سمسرة بالملف , ملتصقين برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

و بعد تبادل المذكرات و تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن السيدة نظرة (م.) و من معها للأسباب التالية :

## أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعنون أن تعليل الحكم المستأنف في غير محله و غير مرتكز على أي أساس قانوني , ذلك أنهم تمسكوا في جميع مراحل الدعوى بانتفاء صفة المستأنف عليه في الإدعاء و لم يثبت صفته كسمسار من قبيل الإدلاء بعقد الوكالة أو عقد السمسرة الذي ينتج عنه استحقاقه لما يدعيه فضلا على أنهم لا علاقة لهم به ولا يعرفونه إن كان سمسارا ام لا ولم يسبق لهم أن تعاملوا معه بهذه الصفة و لم يكلفوه بأي عملية سمسرة لبيع عقارهم خاصة وأن عملية بيع العقار تمت مباشرة بينهم وبين ممثلي الشركة المشتري للعقار، وأن التفاوض بخصوص بيع العقار كان مباشرة مع ممثلي الشركة المشتري وهو ما يثبت عقد و وعد بالبيع المنجز من طرف الموتق محمد (أ.) بمدينة سطات المدلى به في الملف والذي تم بين المستأنفين والسيد الميلودي (م.) بصفته المسير الوحيد لشركة (A.) كما أن المسمى سعيد (ز.) لم يبرم معهم سوى العقد النهائي بموجب تفويض من طرف مسير الشركة السيد الميلودي (م.) الأمر الذي يثبت بأن الاشهاد المسلم من طرفه للمستأنف عليه غير ذي موضوع ولا قيمة له وما هو إلا محاولة للنصب عليهم ومحاولة يائسة للإثراء على حسابهم بادعاء سمسرة لا وجود لها إلا في مخيلة المستأنف عليه ويثبت التواطؤ المكشوف معه واشتراكه في عملية النصب الذي يحاول المستأنف عليه القيام بها. وان الحكم المستأنف لم يعتبر ذلك كله استنادا على حرية الإثبات في المادة التجارية، والحال أنه لا يمكن الركون إلى المبدأ المذكور إلا في المعاملات التجارية بين تاجرين وأن يكون الدين موضوع المطالبة ناتج عن عملهما التجاري. والحال أن المستأنفين ليسوا بتجار ومن تم فلا يمكن مواجهتهم بالمبدأ المذكور وبمطالب المستأنف عليه إلا بإثبات صفته أولا خاصة وأنه يزعم بأنه سمسار من دون اثبات وإقراره بجلسة البحث بأنه لا يتوفر على أية وثيقة تثبت مزاولته مهنة سمسار ولا يتوفر على محل لممارسة السمسرة ويكتفي باستقبال زبائنه بالمقاهي وأنه لم ينجز أي وثيقة مع المستأنفين تثبت توسطه في بيع العقار ، و لم يتسلم مفتاح الشقة

ولم يعاينها، وأن ما يثير الاستغراب أن الحكم المستأنف استخلص من شهادة شاهد المستأنف عليه قيام علاقة المستأنف عليه بعملية السمسرة من خلال معرفته بالبائعين وتسلمه مبلغ 1500 درهم كتسبيق منهم عن عملية السمسرة وكذا حضوره لمجلس العقد والحال أن الشاهد المذكور صرح بأن اسم المستأنف عليه ب(ك.) وليس بأحمد (ف.) حسب ما يثبته محضر البحث فكيف للمحكمة أن تعتبر شهادة الشاهد المذكور والذي لا يعرف حتى اسم المستأنف عليه إن كان يقصد شخص آخر لا علاقة له بالنزاع فكان على المحكمة استبعاد شهادته وعدم الأخذ بها ، وأن الشاهد المذكور لم يحضر إلا عند إبرام عقد البيع النهائي بموجب تفويض من طرف مسير الشركة المشترية السيد (م.) وأن التفاوض تم مباشرة مع هذا الأخير بصفته المسير الوحيد لشركة (A.) الكائن مقرها بمدينة سطات [العنوان] حسب ما يثبته عقد الوعد بالبيع المدلى به في الملف وهو حجة كافية لدحض شهادة الشاهد سعيد (ز.) بأنه حضر جميع أطوار عقد الوعد بالبيع وهو ما يثبت التواطؤ المكشوف مع المستأنف عليه واشتراكه في عملية النصب التي يحاول القيام بها، مما يتعين معه استبعاد شهادة الشاهد المذكور أيضا، وانهم لم يسلموا المستأنف عليه أي تسبيق ولم يكلفوه بأية عملية سمسرة حتى يستحق المبلغ المزعوم من طرف المستأنف عليه وشاهده السيد سعيد (ز.). وأن توصل المستأنف عليه من المشترية بمبلغ 15000 درهم لا ينهض دليلا على وجود التزام على عاتقهم بل على العكس فهو حجة على أن الأمر يتعلق باتفاق بين المستأنف عليه والمشترية ولا يد لهم فيه وهو ما يؤكد أنه وسيط مكلف من طرف المشتري وليس البائع خاصة أنهم أكدوا أن حضور المستأنف عليه أحيانا مع ممثلي كأحد أفراد الشركة المشترية ولم يتم اشعارهم بكونه سمسارا ولم يقدم لهم أية مشورة لأن طريقة الاتصال بالمشترية كانت مباشرة بعد تعليقهم لوحة على العقار تتضمن جميع معطيات العقار من حيث المساحة مع رقم الهاتف لمن أراد التواصل معهم وتثبيتها على الواجهة الأمامية للعقار لعدم تدخل الوسطاء خاصة وأن العقار يوجد بمنطقة معروفة بسطات كما أنهم نشروا إعلانا للبيع بالموقع الإلكتروني "أفيتو" ، و من تم تبقى مزاعم المستأنف عليه وشاهده عارية من الصحة لأن الإلتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا فيها والمستأنف عليه لم يثبت عقد السمسرة بأية حجة مقبولة، وأنه لا يمكن مواجهتهم بمقتضيات المادة 415 من مدونة التجارة ، لأن الأجر المشار إليه فيها يستمد وجوده من وجود اتفاق مسبق بين المستأنف عليه والمستأنفين وهذا ما لا يوجد في موضوع الدعوى الحالية، لأنهم لم يبرموا معه أي اتفاق ، كما أنه إن كان هنا عرف قاعدة استحقاق السمسار لنسبة 2.5 في المائة فهو عرف لا يلزمهم لأنهم لم يكلفوا المستأنف عليه بشيء و يتفقوا معه على أي عقد سمسرة خاصة ، و أن الفصل 33 من ق، ل، ع ينص على أنه لا يحق لأحد أن يلزم غيره ولا أن يشترط لصالحه إلا إذا كانت له سلطة النيابة عنه بمقتضى وكالة أو بمقتضى القانون ، وانهم لم يكلفوا المستأنف عليه لا شفويا أو كتابيا ببيع عقارهم وليس بالملف ما يثبت ذلك على عكس ما علل به الحكم المستأنف والتمسوا لأجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه بالصائر.

وادلوا بنسخة من الحكم المستأنف وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه بجلسة 24/05/2022 جاء فيها أن المستأنفين دفعوا كونهم تعاقدا مباشرة مع ممثل الشركة المشترية وانهم لم يوكلوا المستأنف عليه في ذلك، وأن مزاعمهم غير مجدية وانما محاولة منهم للتهرب من أداء واجباته الذي اهدر وقتا طويلا ومفاوضات جادة من اجل الوصول الى مشتر للعقار وان انكار المستأنفين تفندتها تصريحات وشهادة الشهود وحضوره امام السيد الموثق وتسلمه 1500 درهم كتسبيق عن واجباته وتصريحات المشترية التي اكدت انه كان يعرض عليها العقار موضوع البيع وان البائع لا يعرف المشتري الا عن طريق الوسيط الذي هو المستأنف عليه في نازلة الحال، كما أن ادعاءات وانكار المستأنفين في تكليفه تدحضه واقعة تسليمهم لجزء من مستحقاته أمام الموثق وهو الأمر الذي وقفت عليه محكمة الدرجة الأولى بمناسبة اجرائها للبحث والاستماع الى الأطراف والشهود بحيث تأكد لها أن توسطه وتدخله في عملية البيع ثابتة و بذلك يكون الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب ، وأن المستأنفين يحاولون بشتى الوسائل اقصاء حقوقه وهضم مستحقاته المثبتة وان ادعائهم يكون الشاهد صرح أن اسم السمسار هو (ك.) الا ان هذا الاسم هو اللقب المعروف به في الوسط الذي يشتغل به حسب التصريحات المدونة بجلسات البحث وهو لقب اخده نسبة الى قبيلته الكنازرة المتواجدة بأولاد سيدي بنداود وبذلك فأسباب الطعن في غير محلها وان الطعن الحالي لم يأت باي جديد وان المحكمة عللت حكمها بما فيه الكفاية واستندت على وسائل اثبات نوقشت وتم البحث فيها امامها. وأن المستأنفين يتهربون من أداء واجباته المستحقة من جراء المجهودات التي بذلها من اجل الخلوص إلى نتيجة البيع وبثمن جد مناسب للمستأنفين في ظل الأزمة التي يعرفها العقار في الظروف الحالية . والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين

الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المستشارين بجلسة 15/06/2022 اكدوا من خلالها ما سبق والتمسوا من خلالها الحكم وفق مقالهم الاستئنافي.

وبناء على مذكرة اسناد النظر المدلى بها من طرف نائب المستشارين عليه بجلسة 20/07/2022 يلتمس من خلالها رد دفعو المستشارين لعدم جديتها ملتصا بالحكم وفق ملتصاته.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 28/09/2022 حضرها نائب المستشارين عليه فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 12/10/2022 .

## محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستشارون في اسباب استئنافهم كون تعليل المحكمة الابتدائية في غير محله لان استنادها على مبدأ حرية الاثبات واجراء بحث والاستماع للشاهد لا يمكن الركون اليه لكونهم ليسوا بتجار , ولكونهم اتصلوا في عملية بيع عقارهم مباشرة مع ممثلي الشركة المشتريه اد نشروا اعلانا للبيع بالموقع الالكتروني \*افيتو\* كما انهم علقوا لوحة على عقارهم تتضمن جميع المعطيات الخاصة به من مساحة ورقم هاتف , وانهم لم يسبق لهم أن اتفقوا مع المستشارين عليه أو كلفوه سواء شفويا أو كتابيا .

و حيث و خلافا لما تمسكوا به فإن المادة التجارية تخضع لحرية الاثبات طبقا لمقتضيات المادة 334 من م.ت و هو ما يؤكد ذلك الفصل 448 من ق.ل.ع الذي ينص على إمكانية الاثبات بشهادة الشهود ادا تعلق الامر بمعاملة بين التجار فيما يخص الصفقات التي لم تجر العادة بتطلب الدليل الكتابي لاثباتها سيما وان عقد السمسرة وان كان من الاعمال التجارية الاصلية بمفهوم المادة الخامسة من قانون احداث المحاكم التجارية فانه يعتبر في نفس الوقت تصرفا قانونيا بموجبه يكلف شخص السمسار او الوسيط بالبحث له عن شخص اخر لربط علاقة بينهما قصد ابرام عقد البيع لتبقى العلاقة بين الأطراف خاضعة للقواعد العامة التي تسري على عقد اجارة الصنعة في فصله 759 الذي يحيل على الفصول من 723 الى 729 من نفس القانون والتي لا تشترط الكتابة ولا توجب شكلا معيننا لاثبات العقود الا تراضي اطرافه على احداث الأثر القانوني المنشود وهو الذي تحقق في نازلة الحال ببيع العقار اذ انه بالرجوع الى وثائق الملف يتضح ان المستشارين عليه لاثبات ذلك أدلى بإشهاد مصادق عليه صادر عن السيد سعيد (ز.) والذي يعتبر في نفس الوقت وكيل الممثل القانوني لمشتريه عقار المستشارين والذي شهد بعد أدائه اليمين القانونية وبحضور اطراف الدعوى بأنه توسط في عملية الشراء مع المستشارين باعتبارهم البائعين بصفته سمسارا وحضر بمجلس العقد الابتدائي والنهائي وهو ما لم يضحده المستشارون باية حجة, مضافا ان المستشارين عليه تسلم من المستشارين مبلغ 1500,00 درهم وهو ما لم يستطع المستشارون إثبات ما يخالفه مما تبقى معه جميع الدفعو المثارة من قبلهم في غير محلها, وتكون وساطة المستشارين عليه قائمة و ثابتة و يستحق عنها اجرا حسب مقتضيات المادتين 415 و 416 من م.ت .

و حيث أنه و فيما يخص المبلغ المحكوم به فإن محكمة البداية حددته استنادا لسلطتها التقديرية امام غياب عقد او اتفاق مكتوب يحدد الاجرة , و انه و بالنظر لكون المستشارين عليه كان وسيطا في عملية الشراء بين الطرفين البائع و المشتري وتم ابرام العقد الذي توسط فيه فالحكم المطعون فيه وعلى خلاف ما دفع به المستشارون يكون قد طبق صحيح الفصل 415 من مدونة التجارة و ليبقى المبلغ المحدد من طرف المحكمة جد مناسب وبالتالي تكون الدفعو المثارة على غير أساس و الحكم المستشارين صائب فيما انتهى إليه , مما يستدعي تأييده و رد الاستئناف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف .