

**Preuve du contrat de courtage :
le défaut de comparution du
courtier à la mesure
d'instruction conduit au rejet de
sa demande en paiement de
commission**

Identification			
Ref 43323	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 595
Date de décision 26/03/2025	N° de dossier 2024/8201/1213	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Preuve, Mesure d'instruction, Liberté de la preuve, Défaut de comparution, Contrat de courtage, Commission de courtage, Charge de la preuve	
Base légale Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 6 - 334 - 405 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 399 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Confirmant un jugement du Tribunal de commerce, la Cour d'appel de commerce rappelle que la charge de la preuve d'un contrat de courtage incombe, en application de l'article 399 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, à celui qui en réclame le bénéfice. Le juge d'appel retient que la défaillance de la partie appelante à se présenter à l'enquête ordonnée à sa propre demande fait obstacle à l'administration de la preuve de sa mission d'intermédiation. Faute pour le prétendu courtier de rapporter un quelconque commencement de preuve quant à la réalité de la convention alléguée, sa demande en paiement de commission doit être rejetée comme non fondée. Par conséquent, en l'absence de tout élément probant, la décision de première instance est confirmée.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف. وبناء على تقرير المستشار المقرر والذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الطرفين. وبناء على الأمر بإدراج القضية بجلسة 12 مارس 2025 . وبناء على مقتضيات الفصل 19 من قانون إحداث المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه والفصل 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون

****في الشكل: **** بمقتضى مقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 26 ابريل 2024 استأنفت السيدة (عائشة ع.) الحكم عدد 581 الصادر بتاريخ 23/03/2022 عن المحكمة التجارية بأكادير في الملف التجاري عدد 2348/8202/2021 القاضي في الشكل بعدم قبول الدعوى شكلا وتحميل المدعية المصاريف. حيث سبق قبول الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 11 جنبر 2024 .

****في الموضوع: **** يستفاد من الحكم المستأنف ومن وثائق الملف أن المدعية تقدمت بمقال مؤدى عنه بتاريخ 06 أكتوبر 2021 تعرض فيه أنها قامت بالتوسط بين البائع والمشتريين منه في عملية بيع الملك المسمى الهدى 14 الكائن بالحصن مدينة تارودانت المتكون من أرض عارية مساحته 80 متر مربع موضوع الرسم العقاري عدد 39/40406 في شهر يونيو من عام 2021 وتم إبرام العقد خلال شهر شتنبر من عام 2021 بين الطرفين لدى الموثقة السيدة (مريم و.) بتارودانت بمبلغ 270000.00 درهم . فاتفقت مع البائع المدعى عليه الأول على تحديد أجرة السمسرة لهذه العملية في مبلغ 20000.00 درهم بحضور كل من (ابراهيم د.) و(عبد اللطيف إ.) إلا أنه عند تحرير العقد وأداء ثمن البيع ترك المدعى عليهما مبلغ 5000.00 درهم لدى الموثقة كجزء من قيمة السمسرة المتفق عليها بحضور الشهود أعلاه وامتنعا عن أداء ما بقي بذمتها وقدره 15000.00 درهم، وقد تضررت من تصرف المستأنف عليهما كثيرا الذين تنكرا لكل ما بذلته من أجل تحقيق رغبتهما في هذا البيع في وقت وجيز وبثمن مناسب جدا ملتزمة الحكم على المدعى عليهما بأدائهما تضامنا لفائدة العارضة مبلغ 15000.00 درهم واجب السمسرة وتعويض قدره 10000.00 درهم مع الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميلهما الصائر. كما ادلت المدعية بطلب الاستماع لشاهدي الاثبات وهما (إبراهيم د.)، و(عبد اللطيف إ.). اجاب المدعى عليهما أن دعوى المدعية غير مقبولة شكلا، لكونها غير مرفقة بكل المستندات والوثائق المثبتة لها، كما يقتضيه الفصل 32 من ق م م ، مما يناسب معه إنذار المدعية بالإدلاء بالوثائق تحت طائلة عدم قبول دعواها. وإن المادة 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية تنص صراحة على أن المحاكم التجارية تختص بالنظر في الدعاوي المتعلقة بالعقود التجارية والدعاوي التي تنشأ بين التجار والمتعلقة بأعمالهم التجارية. وبالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى يظهر أنه أن الاتفاق موضوع الدعوى قد تم بين العارضين والمدعية بصفتهم الشخصية، وهو ما يؤكد انعدام صفة التاجر لدى المدعية، كما ان المادة السادسة من القانون المحدث للمحاكم التجارية ينص على أن هذه الأخيرة تنظر في الطلبات الأصلية التي تتجاوز قيمتها 20,000,00 درهم. وأن مبلغ الدين في النازلة لا يتجاوز قيمته 15000.00 درهم مما تكون معه المحكمة التجارية غير مختصة للنظر فيه لفائدة المحكمة الابتدائية بتارودانت. ملتصين الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا، واحتياطيا سماع الحكم بعدم اختصاص رئيس المحكمة التجارية للنظر في الطلب لاختصاص رئيس المحكمة الابتدائية بتارودانت. عقب المدعية عارضة أن الدفع المثارة غير مرتكزة على أساس صحيح لأن أعمال السمسرة تدخل ضمن الأعمال التجارية طبقا لمقتضيات المادة 6 وكذلك المواد المنصوص عليها في القسم الثالث من مدونة التجارة

منظمة للسمسرة وللأنشطة المتعلقة بها وغيرها من أعمال الوساطة ملتزمة بالحكم برد دفع المدعى عليهما والتصريح باختصاص المحكمة للنظر والبت في موضوع الدعوى، والأمر تمهيدياً بإجراء بين الطرفين والاستماع إلى شهادتهما، وبعد ادلاء النيابة العامة بملتمستها الكتابي الرامي إلى عدم قبول الدفع بعدم الاختصاص النوعي، وصدور الحكم عدد 865 بتاريخ 02 دجنبر 2021 قضى بالاختصاص النوعي، تم حجز الملف للمداولة فصدر الحكم المطعون فيه.

استأنفته السيدة (عائشة ع.) وركزت استئنافها بعد عرضها لموجز الوقائع على أن عمل السمسرة يدخل بقوة القانون في الأنشطة التجارية وأن مهمة السمسار وفق أحكام الفصل 405 من مدونة التجارة هي الربط والتوسط ومحاولة التقريب بين من يعرض شيئاً للبيع ومن يطلب شراءه وأن مهمته تنتهي بإبرامه. وأن لها شهود لإثبات هذه الوقائع السالفة الذكر وواقعة تسلمها جزءاً من قيمة السمسرة وقدره 5000.00 درهم بمكتب الموثق واثبات التوسط كواقعة مادية بجميع وسائل الإثبات ومن ضمنها شهادة الشهود وفق ما هو منصوص عليه في مقتضيات المادة 334 من مدونة التجارة التي كرست حرية الإثبات في المادة التجارية وكذلك استناداً إلى القرار عدد 12 بتاريخ 06 يناير 2016 ملف تجاري عدد 1590/313/2014. وأنها تلتزم إجراء بحث مع المستأنف عليهما وبحضور شهودها للوقوف على حقيقة الأمر واستدعاء أطراف الخصومة وكل من ترى فيه إفادة. وأنها تدلي رفقة هذا المقال الاستئنافي بوعدهم بالبيع محرر من طرف الموثقة السيدة (مريم و.) بتارودانت بتاريخ 28/06/2021 وتم تحرير البيع النهائي خلال شهر شتنبر 2021. وأنها محقة في المطالبة بأداء باقي العمولة المتبقية عملاً بالفصل 319 من ق.ل.ع مع التعويض والفوائد القانونية وأن الفصل 444 من قانون الالتزامات والعقود يجيز في فقرته الثانية كاستثناء من القاعدة المنصوص عليها في المادة 443 والفقرة الأولى من المادة 444 من قانون الالتزامات والعقود إثبات وقائع من شأنها أن تبين مدلول شروط العقد الغامضة والمبهمة أو تحدد مداها أو تقيم الدليل على تنفيذها وهو ما ينطبق على واقعة الشهود حال تكليف العارضة بالوساطة وكذلك تنفيذ جميع مراحلها. الأمر الذي ينبغي معه الأمر بإجراء بحث بين أطراف النزاع والاستماع إلى شهودها لإثبات واقعة السمسرة ومراحل تنفيذها. ملتزمة بالحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي بالحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى وتحميل المستأنف عليهما الصائر. وارفقت مقالها بنسخة حكم وصورة لوعدهم بالبيع محرر.

أجاب المستأنف عليهما أن ادعائها تكليفها من طرفهم يفتقر للجدية والاثبات القانوني وأن لهم اية علاقة مع المستأنفة ولا معرفة مسبقة. وأنها ملزمة بإثبات امتهاتها للسمسرة وانهما يتمسكان بمقتضيات الفصل 33 من قانون الالتزامات والعقود. ملتزمان بتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 11 دجنبر 2024 القاضي بإجراء بحث الذي تعذر إنجازه لعدم حضور الأطراف. فتقدمت المستأنفة بطلب العدول عن قرار اختتام البحث، فارجع الملف لجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 27 فبراير 2025 تخلفت عنها المستأنفة ونائبها رغم تعهدهم بإحضار موكلته والسهر على تبليغ المستأنف عليهما ونائبهما مما تعذر عه إجراء البحث للمرة الثانية.

وأدرجت القضية بجلسة 12 مارس 2025 تخلف عنها الجميع. فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 26 مارس 2025. فأصدرت الهيئة التي ناقشت القضية القرار التالي:

****التعليق****

حيث أنه، وبالنظر إلى الوسائل التي استندت عليها المستأنفة، فقد ارتأت المحكمة الأمر بإجراء بحث للتأكد من قيام عقد السمسرة بين الطرفين، غير أنه تعذر إنجازه لعدم حضور المستأنفة ونائبها الذي توصل لجلسة البحث، فأحيل الملف على جلسة الموضوع المنعقدة بتاريخ 12 فبراير 2025 تقدم خلالها نائب المستأنفة بملتمس يرمي إلى إرجاع الملف لجلسة البحث مع تعهدهم بإحضار موكلته والسهر على تبليغ المستأنف عليهما ونائبهما غير أنه لم يف بالمطلوب فتعذر إنجاز البحث للمرة الثانية. ولما كانت المستأنفة ملزمة بإثبات قيام عقد السمسرة بينها وبين المستأنف عليهما وفق قواعد الإثبات المنصوص عليها في الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود، وإمام عدم استدلالها بما يفيد توسطها بين البائع والمشتريين في عملية البيع، فإن طلبها يبقى غير مبرر ويتعين عدم الاستجابة له. ولما كان مقرراً أن الطاعن لا يضار بطعنه فإنه

يتعين تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر .

****لهذه الأسباب****

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش وهي تبت علنيا وحضوريا

****في الشكل**** بسبق قبول الاستئناف.

****في الموضوع**** بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

الرئيس

المستشار المقرر

كاتب الضبط

Version française de la décision

Vu l'appel, le jugement attaqué, les conclusions des parties et l'ensemble des documents versés au dossier.

Vu le rapport du conseiller rapporteur, dont la lecture a été dispensée par le président, sans opposition des parties.

Vu l'ordonnance d'inscription de l'affaire à l'audience du 12 mars 2025.

Vu les dispositions de l'article 19 de la loi relative à la création des tribunaux de commerce, des articles 328 et suivants et de l'article 429 du Code de procédure civile.

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

****En la forme : **** Par requête d'appel timbrée en date du 26 avril 2024, Madame Aïcha (A.) a interjeté appel du jugement n° 581 rendu le 23 mars 2022 par le Tribunal de commerce d'Agadir dans l'affaire commerciale n° 2021/8202/2348, qui a statué en la forme sur l'irrecevabilité de la demande et a condamné la demanderesse aux dépens.

L'appel a été précédemment déclaré recevable par décision préparatoire en date du 11 janvier 2024.

****Au fond : **** Il ressort du jugement attaqué et des pièces du dossier que la demanderesse a déposé une requête timbrée le 6 octobre 2021 exposant qu'elle avait servi d'intermédiaire entre le vendeur et les acquéreurs dans la vente du bien immobilier dénommé Al Houda 14, situé à Al Hosn, ville de Taroudant, constitué d'un terrain nu d'une superficie de 80 mètres carrés, objet du titre foncier n° 39/40406, au mois de juin 2021, et que le contrat avait été conclu au cours du mois de septembre 2021 entre les parties devant la notaire, Madame Myriam (W.), à Taroudant, pour un montant de 270 000,00 dirhams. Elle s'était entendue avec le vendeur, le premier défendeur, pour fixer les honoraires de courtage pour cette opération à un montant de 20 000,00 dirhams en présence d'Ibrahim (D.) et Abdellatif (I.). Cependant, lors de la rédaction du contrat et du paiement du prix de vente, les défendeurs ont laissé un montant de 5 000,00 dirhams chez le notaire en tant que partie de la valeur du courtage convenue en présence des témoins susmentionnés et ont refusé de payer le solde restant dû, soit 15 000,00 dirhams. Elle a subi un préjudice important du fait du comportement des intimés qui ont renié tout ce qu'elle a fait pour réaliser leur souhait dans cette vente dans un délai court et à un prix très raisonnable, demandant la condamnation solidaire des défendeurs à lui payer la somme de 15 000,00 dirhams à titre d'honoraires de courtage et une indemnisation de 10 000,00 dirhams, avec exécution provisoire et fixation de la durée

de la contrainte par corps au maximum, et leur condamnation aux dépens. La demanderesse a également demandé l'audition de ses deux témoins, Ibrahim (D.) et Abdellatif (I.). Les défendeurs ont répondu que la demande de la demanderesse est irrecevable en la forme, car elle n'est pas accompagnée de tous les documents et pièces justificatives, comme l'exige l'article 32 du Code de procédure civile, ce qui justifie la mise en demeure de la demanderesse de produire les documents sous peine d'irrecevabilité de sa demande. L'article 5 de la loi portant création des tribunaux de commerce dispose expressément que les tribunaux de commerce sont compétents pour statuer sur les actions relatives aux contrats commerciaux et sur les actions qui naissent entre commerçants et qui se rapportent à leurs activités commerciales. En se référant à l'exposé introductif de l'action, il apparaît que l'accord objet de l'action a été conclu entre les comparants et la demanderesse à titre personnel, ce qui confirme l'absence de qualité de commerçant chez la demanderesse. De plus, l'article 6 de la loi portant création des tribunaux de commerce dispose que ces derniers statuent sur les demandes initiales dont la valeur dépasse 20 000,00 dirhams, alors que le montant de la dette en l'espèce ne dépasse pas 15 000,00 dirhams, ce qui rend le Tribunal de commerce incompétent pour en connaître au profit du Tribunal de première instance de Taroudant. Ils demandent l'irrecevabilité de la demande en la forme et, à titre subsidiaire, l'incompétence du président du Tribunal de commerce pour statuer sur la demande au profit du président du Tribunal de première instance de Taroudant. La demanderesse a rétorqué que les exceptions soulevées ne reposent sur aucun fondement valable, car les activités de courtage entrent dans le cadre des activités commerciales conformément aux dispositions de l'article 6 ainsi que des articles prévus au titre III du Code de commerce, qui régissent le courtage et les activités connexes et autres activités d'intermédiation, demandant le rejet des exceptions des défendeurs et la déclaration de compétence du tribunal pour statuer sur le fond de l'affaire, et ordonner à titre préparatoire une enquête entre les parties et l'audition de ses témoins. Après que le ministère public eut présenté ses conclusions écrites tendant à l'irrecevabilité de l'exception d'incompétence **ratione materiae** et que le jugement n° 865 en date du 2 décembre 2021 eut statué sur la compétence **ratione materiae**, le dossier a été mis en délibéré et le jugement attaqué a été rendu.

Madame Aïcha (A.) a interjeté appel et a fondé son appel, après avoir présenté un bref exposé des faits, sur le fait que l'activité de courtage entre de plein droit dans les activités commerciales et que la mission du courtier, conformément aux dispositions de l'article 405 du Code de commerce, est de mettre en relation, de servir d'intermédiaire et de tenter de rapprocher celui qui propose un bien à la vente et celui qui souhaite l'acheter, et que sa mission prend fin avec sa conclusion. Elle dispose de témoins pour prouver les faits susmentionnés et le fait qu'elle a reçu une partie de la valeur du courtage, soit 5 000,00 dirhams, au bureau du notaire et pour prouver l'intermédiation en tant que fait matériel par tous les moyens de preuve, y compris le témoignage de témoins, conformément aux dispositions de l'article 334 du Code de commerce qui a consacré la liberté de la preuve en matière commerciale, ainsi que sur la base de la décision n° 12 en date du 6 janvier 2016, affaire commerciale n° 2014/313/1590. Elle demande qu'une enquête soit menée auprès des intimés et en présence de ses témoins pour établir la vérité des faits et la convocation des parties au litige et de toute personne dont le témoignage serait utile. Elle produit avec sa requête d'appel une promesse de vente rédigée par la notaire, Madame Myriam (W.), à Taroudant, en date du 28 juin 2021, et la vente définitive a été conclue au cours du mois de septembre 2021. Elle est en droit de réclamer le paiement du solde de la commission restante en application de l'article 319 du Dahir des obligations et contrats, avec indemnisation et intérêts légaux, et l'article 444 du Dahir des obligations et contrats autorise, dans son deuxième alinéa, à titre d'exception à la règle énoncée à l'article 443 et au premier alinéa de l'article 444 du Dahir des obligations et contrats, la preuve de faits de nature à éclairer le sens des clauses obscures et ambiguës du contrat ou à en préciser la portée ou à établir leur exécution, ce qui s'applique à la situation des témoins en cas de mandat de courtage confié à la comparante ainsi qu'à l'exécution de toutes ses étapes. Il convient donc d'ordonner une enquête entre les parties au litige et d'entendre ses témoins pour prouver le fait du courtage et les étapes de son exécution. Elle demande l'annulation du jugement de première instance en ce qu'il a statué et, après évocation, de statuer conformément à la requête introductive d'instance et de condamner les

intimés aux dépens. Elle a joint à sa requête une copie du jugement et une copie de la promesse de vente rédigée.

Les intimés ont répondu que son allégation de mandat de leur part manque de sérieux et de preuve légale et qu'ils n'ont aucune relation avec l'appelante ni connaissance préalable. Elle est tenue de prouver qu'elle exerce la profession de courtier et ils s'en tiennent aux dispositions de l'article 33 du Dahir des obligations et contrats.

Ils demandent la confirmation du jugement attaqué.

Vu la décision préparatoire rendue le 11 décembre 2024 ordonnant une enquête, qui n'a pu être menée à bien en raison de l'absence des parties.

L'appelante a demandé le retrait de la décision de clôture de l'enquête. Le dossier a été renvoyé à l'audience d'enquête tenue le 27 février 2025, à laquelle l'appelante et son avocat étaient absents, bien qu'il se soit engagé à faire venir sa cliente et à veiller à la notification aux intimés et à leur avocat, ce qui a empêché le déroulement de l'enquête pour la deuxième fois.

L'affaire a été inscrite à l'audience du 12 mars 2025, à laquelle tous étaient absents. Il a été décidé de mettre l'affaire en délibéré pour l'audience du 26 mars 2025.

La formation qui a examiné l'affaire a rendu la décision suivante :

****Motifs****

Attendu que, compte tenu des moyens sur lesquels s'est fondée l'appelante, le tribunal a estimé qu'il convenait d'ordonner une enquête pour s'assurer de l'existence d'un contrat de courtage entre les parties, mais que celle-ci n'a pu être menée à bien en raison de l'absence de l'appelante et de son avocat qui ont été convoqués à l'audience d'enquête. Le dossier a été renvoyé à l'audience sur le fond tenue le 12 février 2025, au cours de laquelle l'avocat de l'appelante a présenté une requête tendant à ce que le dossier soit renvoyé à l'audience d'enquête, s'engageant à faire venir sa cliente et à veiller à la notification aux intimés et à leur avocat, mais il n'a pas satisfait à cette demande, ce qui a empêché le déroulement de l'enquête pour la deuxième fois. L'appelante étant tenue de prouver l'existence d'un contrat de courtage entre elle et les intimés conformément aux règles de preuve énoncées à l'article 399 du Dahir des obligations et contrats, et en l'absence de preuve de son intermédiation entre le vendeur et les acquéreurs dans l'opération de vente, sa demande reste injustifiée et il convient de ne pas y faire droit. Considérant qu'il est établi que le requérant ne doit pas être lésé par son recours, il convient de confirmer le jugement attaqué et de condamner l'appelante aux dépens.

****Par ces motifs,****

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement et contradictoirement,

****En la forme,**** déclare l'appel recevable.

****Au fond,**** confirme le jugement attaqué et condamne l'appelante aux dépens.

Ainsi rendu le jour, mois et an que dessus.

Le président

Le conseiller rapporteur

Le greffier