

Preuve du mandat de courtage : Le témoignage de l'acquéreur est insuffisant à engager le vendeur (Cass. com. 2000)

Identification			
Ref 17519	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1781
Date de décision 15/11/2000	N° de dossier 169/6/1/98	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Preuve de l'Obligation, Civil		Mots clés وسيط عقاري, واجب السمسرة, عمولة, سلطة تقييم الحجج, تلاوة التقرير, تكليف بالبحث عن مشتر, إثبات الوساطة, Rémunération par l'acquéreur inopérante à l'égard du vendeur, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Mandat donné par l'acquéreur, Contrat de courtage, Commission de l'intermédiaire immobilier, Charge de la preuve du mandat, Appréciation de la preuve par témoignage, Absence de lien contractuel avec le vendeur	
Base légale		Source Revue : مجلة المحاكم المغربية N° : 88 Page : 115	

Résumé en français

Un intermédiaire immobilier ne peut réclamer une commission au vendeur s'il ne prouve pas avoir été mandaté par ce dernier. La rémunération perçue de l'acquéreur est, à cet égard, inopérante pour établir l'existence d'un contrat de courtage liant le vendeur. C'est dans l'exercice de leur pouvoir souverain d'appréciation des preuves, notamment des témoignages, que les juges du fond ont estimé, par une motivation jugée suffisante, qu'une telle preuve n'était pas rapportée.

Confirmant cette analyse, la Cour Suprême rappelle que son contrôle se borne à la motivation des décisions, sans pouvoir réexaminer la valeur des preuves. Il rejette également le moyen procédural relatif à la non-lecture du rapport du conseiller rapporteur, cette formalité n'étant plus exigée par l'article 342 du Code de procédure civile depuis sa modification en 1993.

Résumé en arabe

محكمة الموضوع لها سلطتها في تقييم الحجج المثارة امامها و التي لا تخضع لرقابة المجلس الاعلى الا من حيث التعليل .

Texte intégral

قرار عدد 1781 – بتاريخ 15/11/2000 – ملف تجاري عدد 169/6/1/98

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

– في شان الوسيلة الاولى

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية مراكش بتاريخ 23/6/97 تحت عدد 2347 في الملف عدد 96/1411 ان الطالب شارل الفاسي تقدم بمقال لابتدائية مراكش عرض فيه : ان المطلوبة الشركة المغربية للايداع والقرض كلفته بصفته وسيطا عقاريا من اجل بيع عقارها الكائن بجليز وانه فعلا وجد مشتري هي شركة الموارد الاستثمارات السياحية التي اقتنت العقار ومكنته من عمولته المقدرة في 2,5 بالمائة الا ان المدعى عليها رفضت تسليمه واجب السمسرة ملتصا بالحكم عليها بادائها له مبلغ (95.000,00) درهم بحسب 2,5 بالمائة من ثمن البيع ومبلغ (18.500,00) درهم عن الضريبة على القيمة المضافة مع الفوائد القانونية وادائها مبلغ (5.000,00) درهم كتعويض .

فاصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي برفض الطلب ايده محكمة الاستئناف حيث ينعي الطاعن على القرار خرقة لمقتضيات الفصلين 345 من ق م م بدعوى انه ينبغي للمستشار المقرر ان يتلو تقريره حول وقائع القضية التي اجرى فيها البحث الا انه التشطيب على الفقرة التي تفيد تلاوة التقرير بالجلسة وبذلك تم صد هذا المقتضى مما يعرضه للنقض .

لكن، حيث ان تلاوة التقرير من عدمها لم تعد من مشمولات الفصل 342 من قانون المسطرة المدنية بمقتضى ظهير 10 شتنبر 1993 فالوسيلة على غير اساس .

– في شان الوسيلة الثانية

حيث ينعي الطاعن على القرار انعدام التعليل بدعوى، انه عزز طلبه بعقد البيع وشهادة عن الشركة المشتري وصورة للشيك الذي تسلم به عمولته من هذه الاخيرة والمحكمة استندت في قضائها على بحث استمع فيه لشاهد مستخدم لدى المطلوبة نفى كونها كلفت الطالب بالبحث عن مشتر للعقار ولشاهد اخر مستخدم لدى المشتري صرح بان العارض هو الذي دلها على العقار موضوع طلب العمولة الا انها عللت قرارها بان الطالب لم يدل بأي حجة تفيد تنبعه لاجراءات البيع من تصريحات الشاهد الثاني التي تدحض نفى المطلوبة في النقض وكذا المراسلات الموجهة لها واعتراف المشتري بتوسطه في عملية البيع وهي من خلال هذه المعطيات واخذها بتصريح شاهد دون اخر تكون قد عللت قرارها تعليلا غير سليم مما يعرضه للنقض .

لكن حيث ان محكمة الاستئناف لما استندت على محضر البحث الذي استمع فيه لشاهدين صرح احدهما بان اتصاله بالطالب كان من اجل معرفة المواصفات التي يتطلبها السوق العقاري وصرح ثانيهما بان هذا الاخير هو الذي دل الشركة المشتري على العقار واستخلصت من ذلك انه لا يوجد بالملف ما يفيد تكليف المطلوبة للطالب من اجل التوسط لبيع عقارها اعتبارا منها الى ان تكليف المشتري له بالبحث عن عقار لاقتنائه وادائها له واجب السمسرة لا يشكل موافقة من المطلوبة لقيام الوساطة تكون قد اسست قضاءها على ما استخلصته من تصريح الشاهدين معا في نطاق سلطتها في تقييم الحجج التي لا تخضع لرقابة المجلس الاعلى الا من حيث

التعليل، معللة قرارها تعليلًا سليماً مسايراً للوقائع الثابتة لها والوسيلة على غير أساس .

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى رافعه بالصائر .

وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية للمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد محمد بناني رئيساً والسادة المستشارين عبد الرحمان المصباحي مقرراً وعبد اللطيف مشبال والباثول الناصري وعبد الرحمان مزور أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب .