

**Courtage immobilier - preuve de
la relation contractuelle -
procès-verbal de la police
judiciaire - aveu judiciaire (Cour
d'appel de Commerce Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 29094	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5136
Date de décision 17/11/2022	N° de dossier 5136	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial	Mots clés عقد السمسرة, السمسرة, Procès-verbal de la police judiciaire, Preuve de l'existence de la relation contractuelle, Intermédiation immobilière, Courtage, Contrat de courtage, Commissions, Commission de courtage immobilier, Aveu judiciaire, Appréciation de la preuve en l'absence de contrat écrit		
Base légale	Source Caccasablanca.ma		

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم Y.B بواسطة محاميه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 06/01/2022، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية الرباط عدد 3862 بتاريخ 25/10/2021 في الملف عدد 2074/8201/2021 ، القاضي بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر .

في الشكل :

سبق البث بقبول الإستئناف بمقتضى القرار التمهيدي الصادر في النازلة بتاريخ 19/05/2022 .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف Y.B سبق له ان تقدمت بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 14/06/2021 عرض فيه أنه تقدم بشكاية أمام الضابطة القضائية موضحا أنه اتصل هاتفيا بالمدعي واتفق معه على أن يرافقه لإحدى الشقق الكائنة بإقامة فيدال شارع المقاومة حي المحيط الرباط الأجل معاينتها، و بالفعل تم ذلك ثم توجه

معه إلى مكتب مبيعات الشركة المكلفة بالشقة حيث حصل على المعلومات الكافية بشأنها، و أنهما التقيا بتاريخ 27-12-2020 حيث رغب في تسليمه مبلغا من المال كقابل على الخدمة التي قدمها له إلا أنه رفض ذلك حيث طلب منه عمولة 1,5% أي مبلغ 30000.00 درهم، وأدلى بقرص مدمج يضم تسجيلات هاتفية حول خدمة الوساطة التي قدمها له، ومن جهته أكد المدعى عليه أنه على استعداد لمنحه مبلغا ماليا مقابل خدمته كوسيط حسب قدرته دون الالتزام بالنسبة المئوية المطلوبة منه، وقد تم تأكيد القرص المدمج عبر محضر استقراء ب 19-01-2021، و أضاف أنه و كما أكد ذلك أمام الضابطة القضائية، فإن المدعى عليه طلب منه خلال شهر فبراير 2020 شراء شقة ورافقه ست مرات رفقة عائلته، حيث شاهد ثلاث شقق مختلفة المواقع إلى أن استقر قراره على أحدها و هي الكائنة بعنوانه أعلاه، و بعد إتمام إجراءات البيع لم يمكنه من مستحقاته، علما بأنه تمت عملية الشراء بمبلغ 2.221.000,00 درهم ليكون المستحق له على أساس 2,5 في المائة هو 55.525,00 درهما، لأجله فإنه يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته المبلغ المذكور بالإضافة إلى مبلغ 5000.00 درهم كتعويض عن الضرر ليكون المجموع هو 60.525,00 درهما .وأرفق مقاله بمحضر إخباري وبمحضر استقراء قرص مدمج وبصورة لمحضر الضابطة القضائية وقرار الحفظ.

وبناء على المقال الإصلاحي المؤداة عنه الرسوم القضائية المدلى به من طرف المدعي بواسطة نائبه ملتصقا بالإشهاد له بتدارك الخطأ الوارد باسم المدعى عليه بجعله « A.I.F » و جعل الصائر على من يجب.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من المدعى عليه بواسطة نائبه موضحا أنه أمام عدم إدلاء المسلي بعقد الوساطة المقبول قانونا في مثل هذه الدعاوى كوسيلة أساسية في الإثبات، فإن الدعوى تبقى مختلة، ملتصقا أساسيا التصريح بعدم قبول المقال واحتياطيا حفظ حقه في التعقيب في حالة الإدلاء بأي جديد.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/10/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل الموازي لإنعدامه وعدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأنه اعتبر بأن وسائل الإثبات التجارية لا يواجه بها الطرف المدني ويكون الإختصاص النوعي لا يعود للمحاكم التجارية دون أن يصدر حكم مستقل بذلك كما أن الحكم المستأنف اعتبر بأن عقد السمسرة عقد رضائي لا يتطلب أي شكلية معينة ولم يعتمد على محاضر الضابطة القضائية وناقش مقتضيات الفصول 405 وما يليه من ق.ل.ع. والحال أن محاضر الضابطة القضائية المنجزة بناء على شكاية من المستأنف عليه تكون إقرارا واعترافا بكون المستأنف أنجز له عملا ، وبأن محضر الضابطة القضائية هو حجة أمام القضاء المدني وورقة رسمية صادرة عن موظف عمومي ، وبأن أجرة السمسار حسب ما جرى به العرف هي نسبة 4% بالنسبة لمحاكم القنيطرة و 2.5% بالنسبة لمحاكم الدار البيضاء و 2% بالنسبة لمحاكم مراكش وان الأساس القانوني لإعتماها هي المادة 419 من مدونة التجارة وتثبت بكل الوسائل. والتمس إلغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف للمحكمة التجارية بالرباط للبحث فيه وجعل الصائر على من يجب ، وأرفق المذكرة بنسخة حكم وصورة من قرار المجلس الأعلى وتصريح بالشرف ومستخرج من مجلة المحاكم .

وبتاريخ 14/04/2022 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية عرض فيها أن البيئة على المدعي وهو ما لم يثبتته المستأنف وان الفصل 405 من ق.ل.ع حدد على سبيل الحصر وسائل الإثبات والتي لا تدخل ضمنها محاضر الضابطة القضائية ، وان الحكم المستأنف معطل من الناحية القانونية والتمس رد دفع المستأنف والحكم بتأييد الحكم المستأنف .

وبناء على القرار التمهيدي الصادر في النازلة بتاريخ 19/05/2022 القاضي بإجراء بحث .

وبناء على جلسة البحث بتاريخ 06/10/2021 حضر لها المستأنف عليه وصرح بأنه اشترى شقة سكنية من البائعة شخصيا ولم يسبق له أن كلف المستأنف بالبحث عنها أو اتفق معه على ذلك ، وبعد عرض تصريحاته المضمنة بمحضر الإستماع إليه لدى الضابطة القضائية بخصوص انه على استعداد لمنح المشتكي مبالغ مالية كقابل عن الخدمة التي قدمها كوسيط عقاري حسب قدرته واستطاعته ودون الإلتزام بالنسبة المؤوية أجاب بأن التصريح صادر عنه وحضر المستأنف وصرح بأنه يربطه عقد سمسرة مع المستأنف عليه دون أن يتم تحديد الأتعاب أو الأجرة وانه لم يتسلم أجرة السمسرة بخصوص الشقة موضوع النزاع وفيما يتعلق بنسبة السمسرة لم يتم الإتفاق عليها .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 03/11/2022 دفاع المستأنف بمذكرة تعقيبية عرض فيها أن أمر تحديد السمسة يرجع للمحكمة وان المستأنف عليه اعترف بتمن المبيع والتمس الحكم وفق المقال الإفتتاحي وتحميل المستأنف عليه الصائر . كما تقدم دفاع المستأنف عليه بمستنتجات بعد البحث جاء فيها أن العارض أكد أمام المحكمة بأنه لم يسبق له أن كلف المستأنف من أجل التوسط له من أجل اقتناء شقة وان عملية البيع تمت بشكل مباشر مع البائعة ولم يتضمن عقد الشراء ما يفيد إلى وجود عملية السمسة والتمس رد دفع المستأنف والحكم برد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 24/11/2022 .

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم نقصان التعليل وعدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأن المحكمة مصدرته لم تناقش ما أدلى به من محضر الضابطة القضائية الذي يقر من خلاله المستأنف عليه بوجود عقد سمسة بينهما .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف يطالب من خلال مقاله الإفتتاحي بأجرة السمسة، مدليا لإثبات ذلك بمحضر الضابطة القضائية يشير إلى تصريح منسوب للمستأنف عليه وموقع عليه بتوقيع منسوب إليه أيضا ، جاء فيه : « إنني أؤكد أنني على استعداد لمنح المشتكى به مبلغا ماليا كمقابل الخدمة التي قدمها كوسيط عقاري ولكن حسب قدرتي واستطاعتي ودون الإلتزام بالنسبة المؤوية التي طلبها مني » ، وإذا كانت محاضر الضابطة القضائية منصوص عليها كحجة إثبات ضد مرتكبي الجرح والمخالفات ويوثق بمضمونها إلى أن يثبت العكس استنادا للفصل 290 من ق.م.ج ، وغير منصوص عليها ضمن وسائل الإثبات في قانون الإلتزامات والعقود ، إلا أنها تشكل بداية حجة على ما ينسب للمستأنف عليه من تصريحات أدلى بها أمام الضابطة القضائية يتطلب الأمر من أجل اعتماد ما ضمن بها أو استبعاده إعمال إجراءات التحقيق للوقوف على صحته دون استبعادها بالمرة ، سيما وان المستأنف عليه لم يناقش ضمن مذكرته الجوابية خلال المرحلة الإبتدائية ما ضمن بها أو ينفي التصريح المنسوب إليه فيها بالمرة ، مما يكون معه الحكم المستأنف بجانب للصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب في الوقت الذي اعتبر فيه أن محضر الضابطة القضائية ليس وسيلة إثبات، بالرغم مما يتضمنه المحضر المذكور الموقع عليه من قبل المستأنف عليه من تصريحات ودون إعمال إجراءات التحقيق بشأنها ، مما يتعين معه إلغاؤه فيما قضى به من عدم قبول الطلب .

وحيث انه استنادا للأثر الناشر للإستئناف ، فإن المحكمة قضت بإجراء بحث في النازلة بخصوص تصريحات المستأنف عليه أمام الضابطة القضائية والتي بعد أن تم عرضها عليه كما هي مشار إليها أعلاه ، صرح أمام المحكمة بأن التصريح يبقى صادر عنه وهو ما يشكل إقرارا قضائيا وفقا للفصل 405 من ق.ل.ع بوجود معاملة السمسة ، ومادام أن طرفي الدعوى لم يتفقا على أجرة السمسة كما أكد ذلك المستأنف عليه خلال جلسة البحث بتصريح جاء فيه « بالنسبة لنسبة 2,5% لم يتم الإتفاق عليها » ، فإن المادة 419 من مدونة التجارة تعتبر بأن أجر السمسار قد تكون مبلغا معيناً وقد يكون نسبة معينة من الصفقة التي تقع على يد السمسار وإذا لم يقع الاتفاق على تعيين أجر السمسار فعلى القاضي أن يعينه مستعينا في ذلك بالحرف، فإذا لم يوجد، فيقدر ما بذله السمسار من جهد ووقت لإبرام الصفقة ، وتأسيسا على ذلك ، فإنه استنادا لما صرح به المستأنف خلال جلسة البحث بأن الشركة البائعة للشقة تقوم بإشعاره بخصوص الشقق التي ترغب في بيعها ويقوم بدوره بالبحث عن المشتريين، فإن ذلك يفيد بأن الطاعن لم يقم بمجهود أو وقت كبيرين بالبحث عن الشقة لفائدة المستأنف عليه طالما أنها كانت جاهزة ومتوفرة لديه قبل إتصال المستأنف عليه به، أي ان المجهود الذي بذله لا يتعدى التنقل مع المستأنف عليه لمعاينة الشقة التي كانت موجودة ، واستئناسا بقيمة الشقة المباعة كما ورد بالمقال الإفتتاحي للدعوى 2.221.000,00 درهم والذي لم ينازع فيه المستأنف عليه فإن المحكمة ارتأت بأن مبلغ 25.000,00 درهم يبقى ثمنا مناسباً كأجرة للسمسة مستحقة لفائدة المستأنف ، أما بالنسبة لطلب التعويض عن التماطل، فإنه يبقى مردود طالما لم يتم الإتفاق على أجرة السمسة حتى يتعين اعتبار المستأنف عليه في حالة مطل لعدم أدائها ، سيما وانه لم يتوصل بالإنذار ، مما يتعين معه اعتبار الإستئناف وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنف مبلغ 25.000,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة ورفض باقي الطلبات.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت أنتهايا ،علنيا وحضوريا

– في الشكل: سبق البث فيه بالقبول .

– في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنف مبلغ 25.000,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة ورفض باقي الطلبات .

Version française de la décision

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu que Y.B., par l'intermédiaire de son avocat, a introduit une requête d'appel en date du 06/01/2022, par laquelle il interjette appel du jugement rendu par le Tribunal de commerce de Rabat n° 3862 en date du 25/10/2021 dans l'affaire n° 2074/8201/2021, qui a déclaré la demande irrecevable et condamné le demandeur aux dépens ;

Sur la recevabilité :

Attendu que la recevabilité de l'appel a été prononcée par une ordonnance préliminaire rendue en l'espèce en date du 19/05/2022 ;

Sur le fond :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et du jugement attaqué que le requérant Y.B. a précédemment déposé une requête introductive d'instance auprès du Tribunal de commerce de Rabat par l'intermédiaire de son conseil en date du 14/06/2021, dans laquelle il exposait qu'il avait déposé une plainte auprès de la police judiciaire, expliquant qu'il avait contacté le défendeur par téléphone et convenu avec lui de l'accompagner dans un appartement situé dans la résidence Vidal, rue de la Résistance, quartier de l'Océan, Rabat, afin de le visiter, ce qui a effectivement été fait, puis s'est rendu avec lui au bureau de vente de la société en charge de l'appartement où il a obtenu les informations nécessaires le concernant ; qu'ils se sont rencontrés le 27/12/2020, date à laquelle il a souhaité lui remettre une somme d'argent en contrepartie du service qu'il lui avait rendu, mais que le défendeur a refusé cette somme, lui demandant une commission de 1,5 %, soit un montant de 30 000,00 dirhams ; que Y.B. a produit un CD contenant des enregistrements téléphoniques concernant le service de médiation qu'il lui avait fourni ; que, de son côté, le défendeur a confirmé qu'il était prêt à lui verser une somme d'argent en contrepartie de son service de médiateur selon ses capacités, sans s'engager sur le pourcentage qui lui était demandé ; que le CD a été authentifié par un procès-verbal de constat en date du 19/01/2021 ; que Y.B. a ajouté que, comme il l'avait confirmé devant la police judiciaire, le défendeur lui avait demandé en février 2020 d'acheter un appartement et l'avait accompagné six fois avec sa famille pour visiter trois appartements à différents endroits jusqu'à ce qu'il se décide pour l'un d'eux, celui situé à l'adresse susmentionnée ; qu'après avoir terminé les procédures de vente, le défendeur ne lui a pas versé ses honoraires, sachant que la vente a été conclue pour un montant de 2 221 000,00 dirhams, de sorte que la somme qui lui est due sur la base de 2,5 % est de 55 525,00 dirhams ; c'est pourquoi il a demandé que le défendeur soit condamné à lui payer la somme susmentionnée en plus d'une somme de 5 000,00 dirhams à titre de dommages et intérêts, soit un total de 60 525,00 dirhams ; qu'il a joint à sa requête un procès-verbal d'information, un procès-verbal de constat de CD et une copie du procès-verbal de la police judiciaire et de la décision de classement sans suite ;

Et sur la base de la requête rectificative, dont les frais de justice ont été acquittés, déposée par le demandeur par l'intermédiaire de son représentant, demandant qu'il lui soit certifié la correction de

l'erreur figurant dans le nom du défendeur en le remplaçant par « A.I.F. » et que les dépens soient mis à la charge de qui de droit ;

Et sur la base du mémoire en défense déposé par le défendeur par l'intermédiaire de son représentant, expliquant que faute de production par le demandeur d'un contrat de médiation valable en droit dans de telles actions comme moyen de preuve essentiel, l'action reste irrecevable, demandant principalement que la requête soit déclarée irrecevable et subsidiairement se réservant le droit de répondre en cas de production de nouveaux éléments ;

Et attendu que le Tribunal de commerce de Rabat a rendu le 25/10/2021 le jugement attaqué en appel ;

Moyens d'appel :

Attendu que l'appelant reproche au jugement l'insuffisance de motivation équivalant à son absence et le défaut de fondement légal, car il a considéré que les moyens de preuve commerciaux ne peuvent être opposés à la partie civile et que la compétence matérielle n'appartient pas aux tribunaux de commerce sans qu'il n'y ait de jugement indépendant à cet effet, et que le jugement attaqué a considéré que le contrat de courtage est un contrat consensuel qui ne nécessite aucune forme particulière et ne s'est pas fondé sur les procès-verbaux de la police judiciaire et a examiné les dispositions des articles 405 et suivants du DOC, alors que les procès-verbaux de la police judiciaire établis sur la base d'une plainte du défendeur constituent un aveu et une reconnaissance du fait que l'appelant a effectué un travail pour lui, et que le procès-verbal de la police judiciaire est une preuve devant la juridiction civile et un acte authentique émanant d'un agent public, et que la rémunération du courtier selon la coutume est de 4 % pour les tribunaux de Kénitra, de 2,5 % pour les tribunaux de Casablanca et de 2 % pour les tribunaux de Marrakech, et que le fondement légal de son adoption est l'article 419 du Code de commerce et qu'elle est prouvée par tous moyens ; qu'il a demandé l'annulation du jugement attaqué et le renvoi de l'affaire au Tribunal de commerce de Rabat pour qu'il statue sur le fond et que les dépens soient mis à la charge de qui de droit, et a joint au mémoire une copie du jugement, une copie d'un arrêt de la Cour suprême, une déclaration sur l'honneur et un extrait du Bulletin des tribunaux ;

Et le 14/04/2022, le conseil du défendeur a déposé un mémoire en réponse dans lequel il exposait que la charge de la preuve incombe au demandeur, ce que l'appelant n'a pas prouvé, et que l'article 405 du DOC a limité de manière exhaustive les moyens de preuve, parmi lesquels ne figurent pas les procès-verbaux de la police judiciaire, et que le jugement attaqué est motivé en droit et a demandé le rejet des moyens de l'appelant et la confirmation du jugement attaqué ;

Et sur la base de l'ordonnance préliminaire rendue en l'espèce le 19/05/2022 ordonnant une enquête ;

Et sur la base de l'audience d'enquête du 06/10/2021 à laquelle le défendeur a comparu et a déclaré qu'il avait acheté un appartement à la vendeuse personnellement et qu'il ne lui avait jamais demandé de le rechercher ni conclu d'accord avec lui à cet effet, et après présentation de ses déclarations contenues dans le procès-verbal d'audition par la police judiciaire selon lesquelles il était prêt à verser au plaignant des sommes d'argent en contrepartie du service qu'il avait rendu en tant que courtier immobilier selon ses capacités et ses possibilités et sans s'engager sur le pourcentage demandé, il a répondu que la déclaration émanait de lui et l'appelant a comparu et a déclaré qu'il était lié par un contrat de courtage avec le défendeur sans que les honoraires ou la rémunération n'aient été fixés et qu'il n'avait pas reçu de commission de courtage concernant l'appartement objet du litige et en ce qui concerne le pourcentage de la commission, il n'y avait pas eu d'accord à ce sujet ;

Et sur la base de l'inscription de l'affaire à l'audience du 03/11/2022, le conseil de l'appelant a déposé un mémoire ampliatif dans lequel il exposait que la fixation de la commission de courtage revient au tribunal et que le défendeur a reconnu le prix de vente et a demandé que le jugement soit rendu conformément à la requête introductive d'instance et que les dépens soient mis à la charge du défendeur ; que le conseil du défendeur a également déposé des conclusions après enquête dans lesquelles il indiquait que le défendeur avait confirmé devant le tribunal qu'il n'avait jamais chargé l'appelant de servir

d'intermédiaire pour l'acquisition d'un appartement et que la vente avait été conclue directement avec la vendeuse et que le contrat de vente ne mentionnait pas l'existence d'une opération de courtage et a demandé le rejet des moyens de l'appelant et le rejet de l'appel et la confirmation du jugement attaqué ; qu'il a été décidé de mettre l'affaire en délibéré et de rendre l'arrêt à l'audience du 24/11/2022 ;

Motifs de la Cour d'appel :

Attendu que l'appelant reproche au jugement l'insuffisance de motivation et le défaut de fondement légal, car la juridiction qui l'a rendu n'a pas examiné le procès-verbal de la police judiciaire qu'il a produit et dans lequel le défendeur reconnaît l'existence d'un contrat de courtage entre eux ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que l'appelant réclame par sa requête introductive d'instance une commission de courtage, produisant pour preuve un procès-verbal de la police judiciaire faisant état d'une déclaration attribuée au défendeur et signée d'une signature qui lui est également attribuée, dans laquelle il est indiqué : « Je confirme que je suis prêt à verser au plaignant une somme d'argent en contrepartie du service qu'il a rendu en tant que courtier immobilier, mais selon mes capacités et mes possibilités et sans m'engager sur le pourcentage qu'il m'a demandé », et si les procès-verbaux de la police judiciaire sont prévus comme moyen de preuve contre les auteurs de délits et de contraventions et font foi de leur contenu jusqu'à preuve du contraire en vertu de l'article 290 du CPP, et ne sont pas prévus parmi les moyens de preuve dans le Code des obligations et des contrats, ils constituent néanmoins un commencement de preuve de ce qui est attribué au défendeur comme déclarations faites devant la police judiciaire, ce qui nécessite, pour adopter ou écarter ce qui y est contenu, la mise en œuvre de mesures d'instruction pour vérifier sa véracité sans l'écarter d'emblée, d'autant plus que le défendeur n'a pas contesté dans son mémoire en réponse en première instance ce qui y était contenu ni nié la déclaration qui lui y était attribuée, de sorte que le jugement attaqué est erroné en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable alors qu'il a considéré que le procès-verbal de la police judiciaire n'est pas un moyen de preuve, malgré ce que contient ledit procès-verbal signé par le défendeur comme déclarations et sans mise en œuvre de mesures d'instruction à son sujet, ce qui implique son annulation en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable ;

Et attendu qu'en vertu de l'effet dévolutif de l'appel, la Cour a ordonné une enquête en l'espèce concernant les déclarations du défendeur devant la police judiciaire, lesquelles, après lui avoir été présentées telles que mentionnées ci-dessus, il a déclaré devant la Cour que la déclaration émane bien de lui, ce qui constitue un aveu judiciaire conformément à l'article 405 du DOC de l'existence de l'opération de courtage, et étant donné que les parties au litige ne se sont pas entendues sur la commission de courtage, comme l'a confirmé le défendeur lors de l'audience d'enquête par une déclaration dans laquelle il est indiqué « concernant le pourcentage de 2,5 %, il n'y a pas eu d'accord à ce sujet », l'article 419 du Code de commerce considère que la rémunération du courtier peut être une somme déterminée ou un pourcentage déterminé de la transaction conclue par l'intermédiaire du courtier et si aucun accord n'a été conclu sur la fixation de la rémunération du courtier, il appartient au juge de la fixer en s'aidant de la coutume, et à défaut, en estimant les efforts et le temps que le courtier a consacrés à la conclusion de la transaction, et sur cette base, il ressort de la déclaration de l'appelant lors de l'audience d'enquête que la société qui vend l'appartement l'informe des appartements qu'elle souhaite vendre et qu'il recherche à son tour des acheteurs, ce qui signifie que l'appelant n'a pas fourni d'efforts ou de temps importants pour rechercher l'appartement pour le défendeur puisqu'il était déjà prêt et disponible avant que le défendeur ne le contacte, c'est-à-dire que les efforts qu'il a fournis ne dépassent pas le déplacement avec le défendeur pour visiter l'appartement qui existait déjà, et compte tenu de la valeur de l'appartement vendu telle qu'elle figure dans la requête introductive d'instance, soit 2 221 000,00 dirhams, que le défendeur n'a pas contestée, la Cour a estimé que la somme de 25 000,00 dirhams reste un prix raisonnable à titre de commission de courtage due à l'appelant, quant à la demande de dommages et intérêts pour retard de paiement, elle reste rejetée dès lors qu'il n'a pas été convenu d'une commission de courtage pour considérer le défendeur en situation de retard de paiement, d'autant plus qu'il n'a pas reçu de mise en demeure, ce qui implique de considérer l'appel comme recevable et d'annuler le jugement attaqué en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable et de la déclarer à nouveau recevable en

la forme et au fond en condamnant le défendeur à payer à l'appelant la somme de 25 000,00 dirhams et en mettant les dépens à la charge de chacun à proportion de ses prétentions et en rejetant le surplus des demandes.

Par ces motifs,

La Cour d'appel commerciale de Casablanca, statuant en dernier ressort, publiquement et contradictoirement,

- **Sur la recevabilité :** Il a été précédemment statué.
- **Sur le fond :** Reçoit l'appel, infirme le jugement attaqué en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable et la déclare à nouveau recevable en la forme et au fond en condamnant le défendeur à payer à l'appelant la somme de 25 000,00 dirhams et en mettant les dépens à la charge de chacun à proportion de ses prétentions et en rejetant le surplus des demandes.