

Contrat de courtage immobilier : restitution des sommes perçues à défaut de réalisation de la vente (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34547	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 52
Date de décision 19/01/2023	N° de dossier 2020/2/3/1425	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés Restitution des sommes versées, Rémunération du courtier, Rejet du pourvoi, Obligation de résultat, Intermédiation immobilière, Frais de courtage soumis à accord exprès, Échec de la vente immobilière, Contrat de courtage, Condition suspensive de paiement, Commission subordonnée à la conclusion du contrat, Charge de la preuve du courtier, Attestation insuffisante, Appréciation souveraine des preuves	
Base légale Article(s) : 415 - Loi n° 15-95 formant code de commerce promulguée par le dahir n° 1-96-83 du 15 Rabii I 1417 (1 Aout 1996)		Source Non publiée	

Résumé en français

En vertu de l'article 415 du Code de commerce, le courtier, tenu à une obligation de résultat, ne peut prétendre à sa rémunération que si l'opération objet de son entremise est effectivement conclue.

Le remboursement de ses frais et débours, lorsque l'opération échoue, n'est dû qu'en présence d'une convention expresse entre les parties, dont la preuve lui incombe.

Dès lors, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, après avoir constaté l'inaboutissement d'une vente immobilière et relevé l'absence de preuve d'un accord distinct sur les frais, condamne le courtier à restituer à son client les sommes perçues, l'attestation produite s'avérant insuffisante pour établir ladite convention.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون:

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 16/11/2020 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.م)، الرامي إلى نقض القرار رقم 230 الصادر بتاريخ 09/23 في الملف 413/8201/2020 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش.

وبعد المداولة طبقا للقانون: حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب (ا. و) قدم بتاريخ 19/10/2018 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بمراكش عرض فيه أنه كان يعتزم شراء رياض بمدينة مراكش موضع الرسم العقاري عدد (...) واتصل بالطالب (هـ. ع) الذي يعمل كسمسار من أجل شراء العقار المذكور وسلمه مبلغ 10000 أورو من أجل تسليمها للطرف البائع كجزء من الثمن في حالة الاتفاق على البيع، وأنه أجرى تحويلا بنكيا للمدعى عليه في حسابه المفتوح لدى بنك (ش) بمراكش بتاريخ 25/04/2016، وأن البيع النهائي للعقار المذكور لم يتم نظرا لبعض الخلافات مع البائع وبقي المدعى عليه محتفظا بالمبلغ المذكور والتمس لذلك الحكم عليه بإرجاعه مبلغ 10000 أورو الذي يقابله مبلغ 110000 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحمله الصائر.

ودفع المدعى عليه بعدم الاختصاص النوعي وتقدم الدعوى بمرور الأجل المنصوص عليه في الفصل 389 من ق.ل.ع، وبصفة احتياطية فإن المبلغ الذي تسلمه يستحقه نتيجة عملية السمسرة التي قام بها لفائدة المدعي والتي لم تتوج بالبيع لسبب يعود إلى هذا الأخير، والتمس لذلك رفض الدعوى حيث صدر حكم بتاريخ 11/06/2019 قضى بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة التجارية بدون صائر التي بعد إدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما، أصدرت حكمها القاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي ما يعادل بالدرهم المغربي بتاريخ 25/04/2016 مبلغ 10000 أورو وتحمله الصائر، استأنفه الطالب وأبدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين:

حيث ينعي الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس وانعدام الأساس القانوني، بدعوى أن أساس الدعوى هو عقد سمسرة خال من أي حجة تفيد إتمام إجراءات البيع، وأن المحكمة مصدرها القرار استدلّت بالمادة 415 في شقها الأول دون اعتبار للشق الثاني المتعلق بالمصاريف، وبالتالي لا يمكن تجزئة فصل قانوني لأن المادة 415 من مدونة التجارة نصت على أن: « يحق الأجر للسمسار إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه، أو نتيجة للمعلومات التي قدمها للأطراف ... »، وأنه أدلى بإشهاد مصحح الإمضاء من صديق المطلوب الذي حضر الاتفاق الذي تضمن أن مصاريف السمسرة محدد في 10000 أورو، والمحكمة استبعدت هذا الإشهاد واعتمدت الشرط الأول من الفصل المذكور.

مضيفا أن القرار المذكور لا يرتكز على أساس لأن شروط استحقاق السمسار للأجر والتعويض والمطالبة برد المصاريف تفرض عليه القيام بمجموعة من الالتزامات التي يتطلبها عمل السمسار، والتي قد تكون مقرونة بطلب رد المصاريف وغيرها، وأن السمسار متى قام بالمهمة المنوطة به يستحق عنها أجرا والذي إما أن يكون حسب نسبة مئوية أو حسب العرف الجاري به العمل في حالة غياب الاتفاق على ذلك، وأن القرار المطعون فيه بعدم اعتماده هذا الأساس وتأييده للحكم الابتدائي برد ما قبض، بدعوى أن نشأة الحق في الأجر مرتبط بوجود وعدم إبرام العقد، مما يكون معه القرار خارقا للفصل 415 و416 من مدونة التجارة التي توجب حق الأجرة إذا لم يثبت تدليس من طرف الطاعن أو خطأ جسيما ينسب إليه عرضة للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرها القرار المطعون فيه الذي ثبت لها من وثائق الملف ومستنداته أن الطرفين اتفقا على قيام الطالب

بالتوسط له في عملية شراء الرياض الكائن بالمدينة القديمة مراكش ولا دليل بالملف على إتمام إجراءات البيع وعلته بأن: « عقد السمسرة وفق المادة 415 من مدونة التجارة هو التزام بتحقيق النتيجة المتمثلة أساسا في إبرام العقد الذي توسط فيه السمسار أو نتيجة المعلومات التي قدمها للأطراف، مع العلم أن السمسار محق أيضا في مصاريف السمسرة إذا اتفق عليها ولو لم يتم إبرام العقد، وأن المستأنف لم يستظهر بمقبول على قيام هذا الاتفاق، ناهيك على أن المستأنف عليه اقتصر على سرد مقتضيات المادة المذكورة ولم يقر لا صراحة ولا ضمنا بهذه الواقعة خلافا لما يزعمه المستأنف، وأن الإشهاد المحتج به من هذا الأخير والصادر عن السيد (إ.إ.ن) والمصحح الإمضاء بتاريخ 15/11/2019، فضلا على أنه لا يرقى إلى درجة الاعتبار على اعتبار أن الشهادة المعتبرة قانونا هي التي تؤدي أمام القضاء بعد استيفاء الشاهد لليمين القانونية ... وأن هذا الإشهاد لئن كان يفيد في إثبات قيام عقد السمسرة والذي أضحي متجاوزا وفق ما تم بيانه فإنه لا يسعف بقول الاتفاق على مصاريف السمسرة، لكون نشأة الحق في الأجرة مرتبطة وجودا وعمدا بإبرام العقد موضوع التوسط »، معتبرة أنه في غياب الاتفاق على استحقاق الطاعن لواجب السمسرة حتى ولو لم يتم إبرام العقد، وعدم إدلاء الطاعن بما يفيد وجود هذا الاتفاق، كون الأشهاد المحتج به المصحح الإمضاء بتاريخ 15/11/2019 لئن كان يثبت قيام عقد السمسرة فإنه لا يثبت وجود الاتفاق على مصاريف السمسرة، فجاء قرارها معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين والمستشارين السادة نور الدين السيدي مقررا ومحمد الكراوي والسعيد شوكيب ومحمد وزاني طيبي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.