

Contrat de courtage : Modalités de fixation de la rémunération de l'intermédiaire en l'absence d'accord des parties (Cass. com. 2004)

Identification			
Ref 17641	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1202
Date de décision 20041103	N° de dossier 1067/3/1/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Transport, Civil		Mots clés قرارات محكمة النقص, Vente immobilière, Usage commercial, Rémunération du courtier, Rejet, Preuve de l'usage, Pouvoir souverain d'appréciation, Intermédiation, Fixation judiciaire, Contrat de courtage, Commission, Absence d'accord	
Base légale Article(s) : 2 - 419 - 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		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Il résulte de l'article 419 du Code de commerce qu'en l'absence d'accord ou d'usage commercial fixant la rémunération du courtier, il appartient au juge du fond de la déterminer souverainement au regard des efforts déployés et du temps consacré à la conclusion de l'affaire. Par conséquent, une cour d'appel retient à bon droit qu'une recommandation émanant d'une association professionnelle ne s'impose pas au juge comme un usage ayant force de loi et fixe la commission du courtier en usant de son pouvoir d'appréciation, après avoir constaté que les parties n'avaient pas convenu de son montant et que les courtiers ne justifiaient d'aucunes diligences ou charges exceptionnelles.

Résumé en arabe

بيع - أجرة الوسيط (السمسار) - كيفية تحديدها -
أجرة السمسار قد يكون مبلغا معيناً، وقد يكون نسبة معينة من الصفقة التي تقع على يد السمسار، وإذا لم يقع الاتفاق على تعيين الأجر، فعلى القاضي أن يحدده مستعينا في ذلك بالعرف، فإن لم يجد قام بتقديره حسب ما بذله السمسار من جهد ووقت لإبرام الصفقة.

Texte intégral

القرار عدد: 1202، المؤرخ في: 03/11/2004، الملف التجاري عدد: 1067/3/1/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 25/07/2002 تحت عدد 884 في الملف 337/02 أن الطالبين المشيخ البرنوصي والعلام خالد وأحمد شاكر تقدموا بمقال إلى المحكمة التجارية بفاس يعرضون فيه أنهم قاموا بالتوسط بين المشتري المطلوب الأول سلام الدراز والبايعين المطلوبين الثاني والثالث المنضري عباس والمنضري عثمان في عملية بيع الضيعة المعروفة باسم « بوحفرة » 370 - 371 الكائنة بعمالة الحاجب موضوع الرسم العقاري عدد 22509 - 05، وبعد القيام بعملية التوسط في هذه العملية في شهر مارس 2000 تم إبرام العقد بين الطرفين عند الموثق محمد الكواكبي بطنجة بمبلغ 8.000.000 درهم، وأن البايعين قاما بتسديد مبلغ 60.000 درهم، وأن أتعاب السمسرة لهذه العملية حددت في مبلغ 400.000 درهم، امتنع المشتري أداء ما نابه من هذه العملية وهو مبلغ 200.000 درهم، واكتفى بإعطاء تسبيق قدره 5000 درهم، كما بقي بذمة البايعين مبلغ 140.000 درهم، الأمر الذي يلتزمون معه الحكم على المشتري الدراز سلام بأداء مبلغ 195.000 درهم واجب السمسرة وتعويض قدره 20.000 درهم وعلى البايعين فيما بينهما بأدائهما تضامنا مبلغ 140.000 درهم مع تعويض 10.000 درهم وتحديد الإكراه في الأقصى، وبعد الأمر بإجراء بحث صدر حكم قضى على المدعى عليه سلام الدراز بأدائه للمدعين مبلغ 20000 درهم وجعل الصائر على النسبة وتحديد الإكراه في الأدنى ورفض باقي الطلبات، أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين، حيث يعيب الطالبون القرار سوء التعليل الموازي لانعدامه - خرق مقتضيات المادة الثانية من مدونة التجارة وخرق حقوق الدفاع سوء تطبيق مقتضيات المادة 419 من مدونة التجارة بدعوى أن المادة الثانية من المدونة تنص على أنه يفصل في المسائل التجارية بمقتضى قوانين وأعراف وعادات التجارة وقد أدلوا رفقة مقالهم الاستئنافي بمحضر اجتماع الجمعية الوكلاء العقاريين بفاس الذي حدد فيه السعر الأول لسمسرة بيع العقار في 2,5% من ثمن البيع والذي هو السعر المتعارف عليه وطنيا كأجر للسمسار عن وساطته في عمليات بيع العقار، وأن محكمة الاستئناف التجارية التي اعتبرت أن وقائع هذه النازلة تخضع لمقتضيات المادة 419 من مدونة التجارة التي تعطي للمحكمة سلطة تقديرية لتحديد أجرة السمسار تلقائيا، كما اعتبرت أن محضر اجتماع جمعية الوكلاء العقاريين المدلى به لا يرقى إلى مرتبة القانون حتى يمكن اعتمادها وثيقة رسمية لتحديد أجرة السمسار، وأن المحكمة عندما نحى هذا المنحى تكون قد اعتبرت أن أجرة السمسار لا تحد إلا بناء على نص قانوني أو للسلطة التقديرية للمحكمة، وبالتالي تكون قد تجاهلت مقتضيات المادة الثانية من مدونة التجارة، كما أن المحكمة ومن بين الحيثيات التي عللت قرارها (أن المستأنفين لم يدلوا بأية حجة لإثبات خدمات استثنائية أو تحملهم أعباء تستلزم حصولهم على المبالغ المطلوبة)، لأن الأجرة هي مقابل أتعاب وبغض النظر عن قيمة الصفقة، وبذلك فالحكم المستأنف صادف الصواب لما اعتبر أن ما تقاضاه المستأنفين من المستأنف عليهم يمثل أجرتهم في مقابل خدمات السمسرة المنجزة من طرفهم مادام لا يوجد بالملف ما يفيد أنها مجرد تسبيق عن أجرة متفق عليها سلفا الأمر الذي يتعين معه تأييده). في حين أن محكمة الاستئناف لما اعتمدت هذا التعليل تكون قد خرقت حقوق الدفاع عندما لم ترد في حيثيات قرارها على ما أثاره الدفاع من أن محاضر جلسات البحث التي تمت بمكتب القاضي المقرر خلال المرحلة الأولى، تؤكد أن السادة المنضري التمسا أكثر من مهلة من أجل تسوية النزاع، وهو ما يدل أن ما تقاضاه من المطلوبين لم يكن أجرا نهائيا وإنما جزء منه، من جهة أخرى فالقرار عندما اعتبر أنهم لم يدلوا بأية حجة لإثبات قيامه بخدمات استثنائية تستلزم حصولهم على المبالغ المطلوبة يكون قد أساء تطبيق مقتضيات المادة 419، مادام أن الملف به بداية حجة تتمثل في طلب التأخير المقدم من طرف السادة المنضري لإتمام القضية بالصلح، بالإضافة إلى محضر جمعية الوكلاء العقاريين بفاس التي تحدد النسبة الأدنى لأتعاب السمسرة كان على المحكمة أن تستعين معها بخبرة لاستجلاء خلفيات النزاع مادام أنه كان عليها أن تفصل في النازلة التي هي معاملة تجارية بناء على العرف

التجاري الذي ينظم مهنة السمسرة والمحكمة لما اعتبرت أنهم لم يثبتوا الخدمات الاستثنائية التي قاموا بها ولم يثبتوا أن ما توصلوا به هو مجرد تسبيق وغضت الطرف عن الرد حول ما أثاره الدفاع وحول واقعة الصلح الثابتة من محاضر جلسات البحث تكون قد خرقت حقوق الدفاع وأساءت تطبيق المادة 419 من المدونة وعرضت قرارها للنقض.

لكن، حيث أن أجر السمسار قد يكون 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 بالعرف، فإذا لم يوجد، فيقدر ما بذله السمسار من جهد ووقت لإبرام الصفقة، ومحكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه أيدت الحكم الابتدائي وعن صواب بعدما تبين لها من شهادة الشهود الذين استمعت لهم بجلسة البحث أنهم لم يحضروا اتفاق الأطراف على تحديد مقدار أجرة السمسرة، وأن القانون لم يحدد أية نسبة وإنما ترك ذلك الحرية اتفاق طرفي عقد السمسرة، وأخضعت النازلة لمقتضيات المادة 419 من مدونة التجارة التي أعطت للمحكمة السلطة لتحديد أجرة السمسار، وإذا لم تحدد باتفاق أو عرف واستبعدت توصية جمعية الوكلاء العقاريين لولاية فاس المؤرخة في 20/05/01 لكونها لا ترقى إلى مرتبة القانون حتى يمكن اعتمادها كوثيقة لتحديد أجرة السمسار، علاوة على أن المستأنفين لم يدلوا بأية حجة لإثبات خدمات استثنائية، أو تحملهم أعباء تستلزم حصولهم على المبالغ المطلوبة لأن الأجرة هي مقابل أتعاب بغض النظر عن قيمة الصفقة، فلم يخرق قرارها أي مقتضى أو أي حق من حقوق الدفاع، ولم يسيء تطبيق المادة 419 من المدونة والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبون الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيسا والمستشارين السادة: الطاهري سليم مقررة وزبيدة التكلانتي وعبد الرحمان مزور وعبد الرحمان المصباحي وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.