

**Courtage immobilier : la clause  
prévoyant le paiement  
d'honoraires à l'agence ayant  
présenté le bien à l'acquéreur lie  
les parties même en cas de  
conclusion de la vente par un  
autre intermédiaire (C.A. com.  
Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65536	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5391
<b>Date de décision</b> 20251028	<b>N° de dossier</b> 2025/8202/2611	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Contrats commerciaux, Commercial		<b>Mots clés</b> Obligation de paiement de l'acquéreur, Honoraires, Force obligatoire du contrat, Défaut de qualité à défendre, Contrat de courtage immobilier, Confirmation du jugement, Commission, Clause contractuelle, Agence immobilière, Absence de lien contractuel	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un double appel contre un jugement statuant sur le paiement d'une commission de courtage immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'identification du débiteur de la commission. Le tribunal de commerce avait condamné l'acquéreur au paiement tout en mettant hors de cause le vendeur.

La cour écarte la demande formée contre le vendeur, relevant l'absence de tout lien contractuel entre ce dernier et l'agence immobilière, le mandat de vente produit n'établissant aucune procuration au profit de l'acquéreur pour contracter au nom du vendeur. Elle retient ensuite que l'acquéreur reste tenu par les termes clairs et précis du contrat de courtage initial, lequel stipulait que la commission demeurerait due en cas d'acquisition du bien présenté par l'agence, y compris après l'expiration du mandat.

La cour juge inopérant le moyen tiré de la conclusion ultérieure d'un contrat avec un autre intermédiaire, celui-ci ne pouvant délier le mandant de ses engagements antérieurs. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في استئناف شركة (س.):

حيث عابت المستأنفة على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة المستأنف عليه الأول لعلل أشارت إليها ضمن أسباب الاستئناف المفصلة أعلاه.

وحيث خلافا لما تمسكت به الطاعنة فإن الثابت من وثائق الملف عدم وجود اية علاقة تعاقدية مع المستأنف عليه الأول او ما يفيد ابرام عقد السمسرة بينه وبين المستأنفة وانه بالرجوع إلى العقد المدلى به من طرف الطاعنة فإنه يتبين أنه مبرم مع مجموعة مدارس (أ.) وموقع من طرفها وأنه لا اشارة للمستأنف عليه الأول إلى كونه قد فوض لمجموعة مدارس (أ.) التعاقد باسمه، فالوكالة هي مبرمة بين الطيب (غ.) والسيد ادريس (غ.) من أجل بيع الرسم العقاري عدد 944/10/32 ويبقى بالتالي الملف خال مما يفيد تكليف المستأنف عليه الطيب (غ.) لمجموعة مدارس (أ.) للتعاقد باسمه لتكون المحكمة المطعون في حكمها قد أجابت عن صواب بان العلاقة التعاقدية منعدمة بين الطاعنة والمستأنف عليه (غ.) الطيب مما يكون معه مناسبا رد استئناف الطاعنة لعدم وجاهته مع تحميلها صائر طعنها.

في استئناف شركة (E. A. M)

حيث عابت المستأنفة على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب بخصوص ما قضت به في مواجهتها ملتزمة الغاءه وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث للوقوف على حقيقة النازلة.

وحيث خلافا لما تمسكت به المستأنفة فإن الثابت من العقد المبرم بينها وبين شركة (س.) فإنه يتضح في الخانة المتعلقة بالضمانات أنه تم الاتفاق صراحة أنه في حالة ابرام الموكل بعد انتهاء مدة هذا التوكيل صفقة متعلقة بالعمار فإن الاتعاب تبقى واجبة لفائدة المستأنف عليها شركة (س.) بنسبة 2,5 دون احتساب الرسوم من مبلغ الصفقة.

En cas d'acquisition par le mandant du bien immobilier qui lui a été présenté par l'agence (S.) ; il sera » di à l'agence des honoraires correspondant à 2.5 H.T du montant de la transaction, ces honoraires sont « dus à la conclusion de la transaction

فالعقد ورد صريح ولا مجال لتأويل عباراته بأن المستأنفة ملزمة بقاء 2.5 من مجموع مبلغ البيع لفائدة الوكالة العقارية (المستأنف عليها) بمجرد ابرام الصفقة واقتنائها للعقار.

وحيث إن احتجاج المستأنفة بإبرامها لعقد مع وكالة أخرى لا يلغي ما أبرمته من عقد مع المستأنف عليها شركة (س.) ولا يعفيها من أدائها للالتزام المضمن بالعقد المبرم مما يتعين معه رد الدفع المثار بهذا الخصوص لعدم وجاهته.

وحيث تكون الأسباب المتمسك بها من طرف الطاعنة غير ذات اساس سليم ويتعين بالتالي ردها وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل كل مستأنف صائر طعنه.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ، انتهائيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء صائر كل استئناف على رافعه.