Courtage immobilier : La commission n’est due que par la partie ayant donné mandat au courtier (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52092	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 38
Date de décision 20110106	**N° de dossier** 1079-3-3-2009	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		**Mots clés** Rémunération, Rejet du pourvoi, Preuve du mandat, Obligation de l'acquéreur, Mandat, Courtage immobilier, Contrat de courtage, Commission du courtier, Charge de la preuve	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

En application de l'article 418 du Code de commerce, la rémunération du courtier n'est due que par la partie qui lui a donné mandat. Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour rejeter la demande en paiement de commission formée par un courtier à l'encontre de l'acquéreur d'un bien immobilier, retient que la preuve d'un mandat donné par ce dernier n'est pas rapportée. Le fait que le courtier ait été mandaté par le vendeur et que la vente ait été réalisée par son entremise est sans incidence sur l'obligation de l'acquéreur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24-02-2009 في الملف عدد 1265-07-9 أن الطالب محمد (غ.) صاحب (أ. ع. ب. إ.) تقدم بمقال إلى تجارية البيضاء عرض فيه أنه توسط

للمطلوب عبد العزيز (ح.) بواسطة ابنه خالد (غ.) لشراء الفيلا الكائنة (...) ذات الرسم العقاري عدد 32479/1 من عند البائع عبد الحي (ب.) بمبلغ 3.480.000 درهم إلا أنه رفض تسليمه أجرة السمسرة المتمثلة في نسبة 2,5 في المائة من ثمن البيع أي 87.000 درهم رغم إنذاره وتوصله بالإنذار ملتمسا الحكم على المدعى عليه بأدائه له المبلغ المذكور مع تعويض قدره 10.000 درهم وبعد صدور حكم في الموضوع عن تجارية البيضاء وإلغائه من طرف محكمة الاستئناف التجارية وإرجاع الملف إلى نفس المحكمة وكذا صدور قرار باختصاص تجارية البيضاء أصدرت هذه الأخيرة حكما قضى على المدعى عليه بأدائه للمدعي المبلغ المطلوب مع تعويض قدره 1500 درهم استأنفه المحكوم عليه فألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد برفض الطلب بمقتضى قرارها المطعون فيه:

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه التفسير الضيق لمقتضيات المادة 418 من م ت المخالف لروح التجارة بدعوى أنه طبق المادة 418 المذكورة بشكل ضيق لايتماشى مع روح التجارة التي لاتستلزم قيودا شكلية في التكليف لأن العرف الغالب في ميدان السمسرة أن الأشخاص يكلفون السماسرة للبحث لهم عن مشتر أو بائع، وأنه يتواجد لديهم في نفس الوقت شخصان طالب وعارض ويوفقون بينهما، وهو ما حدث في النازلة لأن المطلوب سبق أن كلفه بالبحث له عن فيلا لشرائها، فلما عرض عليه البائع بيع الفيلا نقل ذلك للمطلوب وهو بالتوسط مما يكون معه المطلوب الذي نفى التكليف متناقضا في أقواله إضافة إلى أن التكليف تم بحضور أحد أصدقائه المسمى حسن (ت.) مما يجعل القرار بما ذهب إليه من عدم وجود التكليف عرضة للنقض.

لكن حيث إنه بمقتضى المادة 418 من م ت فإن السمسار يستحق "أجرته من الطرف الذي كلفه ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو عادة تقضي بخلاف ذلك" ومؤدى المادة المذكورة أن أجرة السمسار يستحقها من الشخص الذي كلفه بالبحث له عن شخص آخر لربط علاقة بينهما قصد إبرام عقد فإذا كان الأمر متعلقًا بعملية بيع كما في النازلة فإن الأجرة تستحق من المشتري إذا كان هو من كلف السمسار بالبحث له عن عقار لشرائه، أو من البائع إذا كان هو المكلف له بالبحث له عن مشتر لعقاره ولا يمكن اعتبار مجرد لقاء طرفي العقد بمكتب السمسار أو التوفيق بينهما مبررا للقول بتكليفهما له معا إلا إذا ثبتت واقعة تكليف البائع والمشتري له معا لأن ذلك يدخل ضمن مندرجات التكليف في إطار مهمة السمسار، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ألغت الحكم المستأنف القاضي على المطلوب بأداء مبلغ 87000 درهم مع تعويض قدره 1500 درهم وحكمت من جديد برفض الطلب بعلة أنه "لايوجد أي تكليف من الطالب للمطلوب وأن الوكالة التي يتوفر عليها من طرف بائع الفيلا ولا تنتج أي أثر اتجاه المطلوب لأنه ليس طرفا فيها" تكون قد سايرت مجمل ما ذكر بإبرازها أن الطالب لم يثبت وجود تكليف له من المطلوب بالبحث له عن فيلا لشرائها وإنما الذي كلفه بالبحث له من مشتر هو البائع وأن إشهاد هذا الأخير بكونه هو الذي توسط في عملية البيع لايثبت أن الطالب كلفه بذلك بل إن التوسط مصدره تكليف البائع الذي من مقتضياته البحث عن مشتر وإبرام البيع معه، وبخصوص ثبوت التكليف بأحد الشهود وبكون العرف والعادة يقتضيان بكون السمسار يستحق أجرته من الطرفين فلم يتم التمسك بهما أمام محكمة الموضوع وأثير لأول مرة أمام المجلس الأعلى مما يجعل القرار مفسرا للمادة 418 من م ت تفسيرا صحيحا والوسيلة على غير اساس إلا فيما أثير لأول مرة أمام المجلس الأعلى فهو غير مقبول.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث إن الطاعن بموجب هذه الوسيلة أسند النظر للمجلس الأعلى إذا رأى أن هناك وسيلة أخرى لفائدة القانون نقض القرار:

لكن حيث إن الوسيلة لم تؤسس على أحد أسباب النقض المنصوص عليها في الفصل 359 من ق.م.م فهي غير مقبولة.

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.