

Courtage immobilier : le mandant copropriétaire est tenu au paiement de la commission stipulée sur le prix de vente total du bien (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44465	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 713/1
Date de décision 21/10/2021	N° de dossier 2020/3/3/1088	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Contrats commerciaux, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rémunération du courtier, Rejet, Preuve, Obligation du mandant, Mandat de vente, Indivision, Force obligatoire du contrat, Copropriété, Convention-loi des parties, Contrat de courtage, Commission, Agent immobilier	
Base légale Article(s) : 230 - 400 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 415 - 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 Non publiée	

Résumé en français

En vertu du principe de la force obligatoire des contrats, une cour d'appel retient à bon droit qu'est tenue au paiement de l'intégralité de la commission de courtage convenue, calculée sur le prix de vente total d'un bien immobilier, la mandante qui, bien que n'en étant que copropriétaire, a donné mandat à un courtier pour la vente de la totalité de ce bien. Ayant souverainement constaté l'existence d'un mandat de vente écrit, la cour d'appel a pu en déduire que la preuve testimoniale tendant à contester le rôle du courtier dans la conclusion de la vente était inopérante pour écarter les obligations nées de cet acte.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/713، بتاريخ 2021/10/21، في الملف عدد 2020/3/3/1088

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/08/07 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهما الأستاذ الحبيب (ب.) الرامي إلى نقض القرار رقم 3206 الصادر بتاريخ 2019/07/01 في الملف عدد 8202/5258 /2018 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء؛

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه؛

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في: 2021/09/09؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/10/21؛

وبناء على المناذاة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد هشام العبودي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني؛

و بعد المداولة طبقا للقانون

في شان عدم القبول المثار تلقائيا بخصوص الطالب محمد (ب.).

حيث إن القرار المطعون فيه ألغى الحكم المستأنف الذي قضى في مواجهة الطالب محمد (ب.) بأداء تعويض بالتضامن مع الغير لفائدة المطلوبة، وقضى برفض الطلب في مواجهته وبالتالي لم يتضرر من القرار المطعون فيه ولا مصلحة له في الطعن فيه بالنقض طبقا لمقتضيات الفصل 1 من م م م مما يكون معه الطعن بالنقض المقدم من قبله غير مقبول.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة (ع. ز.) تقدمت بمقال للمحكمة التجارية بالرباط، عرضت فيه أنها توسطت للمدعى عليهما محمد (ب.) وأمينة (ف.) من أجل بيع عقارهما الكائن (...) بمبلغ 2.850.000,00 درهم مقابل أدائهما لها أجرتها بحسب 2.5 % من ثمن البيع غير أنهما لم يؤدياه لها، ملتزمة الحكم عليهما بأدائهما لها تعويضا مسبقا قدره 10.000,00 درهم وإجراء خبرة لتحديد المبلغ الواجب أدائه، وبعد أن دفع المدعى عليهما بعدم الاختصاص النوعي صدر حكم عارض باختصاص المحكمة نوعيا بالبت في النزاع أيد استئنافية وبعد الإحالة أدلت المدعية بمذكرة رامت منها الحكم على المدعى عليهما بأدائهما لها مبلغ 142.500,00 درهم مع النفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى. وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة بأداء المدعى عليهما للمدعية مبلغ 71.250,00 درهم الممثل لنسبة 2.5 % من ثمن البيع موضوع الدعوى ورفض باقي الطلبات استأنفها المحكوم عليهما استئنافية أصليا والمحكوم لها استئنافية فرعيا، وبعد تمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في مواجهة محمد (ب.) والحكم من جديد برفض الطلب في مواجهته وتأييده في الباقي، وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار سوء التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون وخرق الفصول 164 و 264 و 400 من ق ل ع والمادتين 415 و 419 من م ت و 50 و 55 و 71 من م م م، بدعوى أن منط النزع يتعلق بأتعاب السمسرة، وأنها دفعت بمقتضى المقال الاستئنافية بكونها تملك نسبة 50% فقط من العقار موضوع عقد السمسرة وأن الفصل 400 من ق ل ع ينص على أنه « إذا أثبت المدعي وجود الالتزام، كان على من يدعي انقضائه أو عدم نفاذه اتجاهاه أن يثبت ادعائه » و عززت دفعها بشهادة صادرة عن الموثق سهيل (ح.) الذي أبرم عقد بيع العقار تفيد بكون المطلوبة لم تحضر مجلس العقد، وأنه لم يكن لها أي دور في بيعه ومع ذلك قضى الحكم الابتدائي بأداء الطالبة تضامنا مع محمد (ب.) لفائدة المطلوبة مبلغ 71250,00 درهم الممثل لنسبة 2,5% من ثمن المبلغ الإجمالي

للمبيع، وهو الحكم المؤيد بموجب القرار المطعون فيه بالرغم من أنها لا تملك سوى نصف العقار المبيع وبالرغم من أن المحكمة عاينت ذلك.

كذلك التمسست الطالبة إجراء بحث بين الطرفين بحضور المشتريين للتثبت من واقعة توسط المطلوبة عملا بمقتضيات الفصول 50 و 55 و 71 من ق ل ع إلا أن المحكمة المصدرة للقرار استبعدت إجراء البحث بعلة أن عقد السمسرة ثابت بين الطالبة والمطلوبة بمقتضى حجة كتابية والحال انه سبق وان دفعت أمامها بكون المطلوبة لم يكن لها أي دور في إبرام عقد البيع وعززت دفعها بوثيقة صادرة عن الموثق والمحكمة لم تجر بحثا رغم أنها لم تكن تتوفر على العناصر الكافية للفصل في النزاع خصوصا وأنها أدلت بوثيقة رسمية صادرة عن الموثق فضلا عن أسماء المشتريين اللذين أبديا استعدادهما للإدلاء للشهادة مما يتعين معه التصريح بنقض القرار المطعون فيه.

لكن حيث إن المحكمة المصدرة القرار المطعون فيه ولرد ما تمسكت به الطالبة من كون الحكم المستأنف حملها مجموع أتعاب السمسرة في بيع العقار المدعى فيه بالرغم من أنها كانت تملك نصفه بتعليل جاء فيه « .. أن عقد السمسرة ثابت بين الطاعنة أمينة (ف.) والمستأنف عليها بمقتضى حجة كتابية طي الملف ونفي الطاعنة قيام هذه الأخيرة بأعمال الوساطة والبحث عن مشتر للعقار وتقديم معلومات للأطراف تفنده وثائق الملف سيما وكالة البيع الصادرة عن الطاعنة المذكورة ووكالة الشراء الموقعة لفائدة المستأنف عليها من قبل (أ.) مليكة التي اقتنت العقار موضوع عقد السمسرة حسب الشهادة الصادرة عن الموثق سهيل (ح.) وعدم حضورها مجلس العقد لا ينفي قيامها بأعمال الوساطة وتسهيل التعاقد بشأنها ولا يبقى أي مبرر لإجراء بحث في القضية. وأن الثابت من وكالة البيع أن الطاعنة أوكلت المستأنف عليها من اجل بيع العقار المذكور بكامله مقابل نسبة محددة في 2.5 في المائة من ثمن البيع ولما كان العقد شريعة المتعاقدين حسب الفصل 230 من ق ل ع فلا يمكن للطاعنة الدفع بتخفيض العمولة بحسب نصيبها في العقار الذي تم تفويته كاملا وليس نصيبه منها فقط » ، وهو تعليل سليم طبقت فيه صحيح أحكام الفصلين 230 من ق ل ع و 400 من ق ل ع و المادة 415 من م. ت الناصة في فقرتها الأخيرة على انه « تجب مصاريف السمسار إذا اتفق عليها ولو لم يتم إبرام العقد. » ومادام أن الطرفين اتفقا على أجرة السمسرة فان ذلك ملزم للطالبة حتى وان كانت لا تملك كل العقار المبيع معتبرة (المحكمة) صوابا أن وكالة البيع الصادرة عنها لا يمكن دحضها بشهادة صادرة عن الموثق والتي ينفي من خلالها حضور المطلوبة مجلس العقد طالما أن غياب المطلوبة عن مجلس العقد لا يعني عدم تكليفها بالوساطة، وقيامها بما يلزمها. وهي فيما انتهت إليه لم تكن في حاجة إلى إجراء بحث مادام أن وثائق الملف أغنتها عن ذلك.

وبخصوص النعي بخرق الفصول 164 و 264 من ق ل ع و 415 و 419 من مدونة التجارة فلم تبين الوسيلة أين يتجلى خرق القرار للمقتضيات القانونية المذكورة وبذلك جاء معللا بما يكفي ومبني على أساس سليم وغير خارق للنصوص المحتج بخرقها والوسيلة على غير أساس عدا ما لم يبين فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 1/713, en date du 21/10/2021, dans le dossier n° 2020/3/3/1088

Vu le pourvoi en cassation déposé le 07/08/2020 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître El Habib (B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 3206 rendu le 01/07/2019 dans le dossier n° 8202/5258/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca ;

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28 septembre 1974, tel que modifié et complété ;

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 09/09/2021 ;

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 21/10/2021 ;

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution ;

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hicham El Aboudi, et audition des observations de l'avocat général, Monsieur Rachid Bennani ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur l'irrecevabilité soulevée d'office concernant le demandeur Mohamed (B.)

Attendu que l'arrêt attaqué a infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné le demandeur Mohamed (B.) au paiement d'une indemnité, solidairement avec un tiers, au profit de la défenderesse, et a statué de nouveau en rejetant la demande formée à son encontre ; qu'en conséquence, il n'a subi aucun grief de l'arrêt attaqué et n'a aucun intérêt à former un pourvoi en cassation, conformément aux dispositions de l'article 1er du Code de procédure civile ; que le pourvoi en cassation formé par lui est par conséquent irrecevable.

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse, (A. Z.), a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête dans laquelle elle a exposé avoir servi d'intermédiaire aux défendeurs Mohamed (B.) et Amina (F.) pour la vente de leur bien immobilier sis à (...) pour un montant de 2.850.000,00 dirhams, en contrepartie du versement de sa rémunération fixée à 2,5 % du prix de vente, mais que ces derniers ne s'en sont pas acquittés ; qu'elle a sollicité leur condamnation au paiement d'une indemnité provisionnelle de 10.000,00 dirhams et la désignation d'un expert pour déterminer le montant dû ; qu'après que les défendeurs eurent soulevé l'exception d'incompétence d'attribution, un jugement incident a été rendu déclarant la compétence d'attribution du tribunal pour connaître du litige, lequel a été confirmé en appel ; qu'après renvoi de l'affaire, la demanderesse a déposé des conclusions tendant à la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 142.500,00 dirhams, avec exécution provisoire et contrainte par corps au maximum ; qu'au terme de la procédure, le tribunal a condamné les défendeurs à payer à la demanderesse la somme de 71.250,00 dirhams, représentant 2,5 % du prix de vente objet du litige, et a rejeté le surplus des demandes ; que les condamnés ont interjeté appel principal et la bénéficiaire du jugement appel incident ; qu'au terme de la procédure, la Cour d'appel de commerce a rendu un arrêt infirmant le jugement entrepris en ce qu'il a statué à l'encontre de Mohamed (B.), statuant de nouveau en rejetant la demande formée à son encontre, et le confirmant pour le surplus ; ledit arrêt faisant l'objet du présent pourvoi.

Sur le moyen unique de cassation :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un défaut de base légale équivalant à un défaut de motifs, et de la violation de la loi, notamment des articles 164, 264 et 400 du Dahir des obligations et des contrats, des articles 415 et 419 du Code de commerce, et des articles 50, 55 et 71 du Code de procédure civile, au motif que le litige porte sur des honoraires de courtage et qu'elle a soutenu dans sa requête d'appel qu'elle ne détenait que 50 % de la propriété du bien objet du contrat de courtage

; que l'article 400 du Dahir des obligations et des contrats énonce que « Lorsque le demandeur a prouvé l'existence de l'obligation, celui qui prétend qu'elle est éteinte ou qu'elle n'est pas exécutoire contre lui doit prouver sa prétention » ; qu'elle a étayé ses dires par une attestation délivrée par le notaire Souhail (H.), instrumentaire de l'acte de vente, certifiant que la défenderesse n'était pas présente lors de la signature de l'acte et n'avait joué aucun rôle dans la vente ; que, néanmoins, le jugement de première instance a condamné la demanderesse, solidairement avec Mohamed (B.), à payer à la défenderesse la somme de 71.250,00 dirhams, représentant 2,5 % du prix de vente total, jugement qui a été confirmé par l'arrêt attaqué, bien qu'elle ne soit propriétaire que de la moitié du bien vendu et bien que la cour l'ait constaté.

De même, la demanderesse a sollicité l'organisation d'une enquête entre les parties en présence des acquéreurs afin d'établir la réalité de l'intermédiation de la défenderesse, en application des dispositions des articles 50, 55 et 71 du Code de procédure civile, mais la cour d'appel a écarté cette mesure au motif que le contrat de courtage entre la demanderesse et la défenderesse était établi par une preuve écrite ; qu'or, elle avait déjà soutenu devant la cour que la défenderesse n'avait joué aucun rôle dans la conclusion de la vente et avait corroboré ses dires par un document délivré par le notaire ; que la cour n'a pas ordonné d'enquête alors même qu'elle ne disposait pas des éléments suffisants pour statuer sur le litige, d'autant plus que la demanderesse avait produit un document authentique émanant du notaire, ainsi que les noms des acquéreurs qui s'étaient déclarés prêts à témoigner, ce qui justifierait la cassation de l'arrêt attaqué.

Mais attendu que la cour d'appel, pour rejeter les arguments de la demanderesse selon lesquels le jugement entrepris lui avait imputé la totalité des honoraires de courtage pour la vente du bien litigieux bien qu'elle n'en détînt que la moitié, a motivé sa décision comme suit : « ... que le contrat de courtage entre la demanderesse au pourvoi Amina (F.) et l'intimée est établi par une preuve écrite versée au dossier ; que la dénégation par la demanderesse de l'accomplissement par cette dernière d'actes d'intermédiation, de recherche d'un acquéreur pour le bien et de communication d'informations aux parties est contredite par les pièces du dossier, notamment le mandat de vente délivré par ladite demanderesse et le mandat d'achat signé au profit de l'intimée par (A.) Malika, qui a acquis le bien objet du contrat de courtage selon l'attestation délivrée par le notaire Souhail (H.) ; que son absence lors de la signature de l'acte ne réfute pas l'accomplissement par elle des actes d'intermédiation et la facilitation de la conclusion du contrat y afférent, et qu'il n'y a plus de justification à ordonner une enquête dans cette affaire. Qu'il est établi par le mandat de vente que la demanderesse a mandaté l'intimée pour vendre ledit bien dans sa totalité en contrepartie d'une commission fixée à 2,5 % du prix de vente ; que, le contrat formant la loi des parties conformément à l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats, la demanderesse ne peut invoquer une réduction de la commission en fonction de sa quote-part dans le bien, lequel a été cédé dans sa totalité et non pour sa seule part » ; qu'il s'agit là d'une motivation saine par laquelle la cour a fait une correcte application des dispositions des articles 230 et 400 du Dahir des obligations et des contrats, ainsi que de l'article 415 du Code de commerce, qui énonce en son dernier alinéa que « la rémunération du courtier est due si elle a été convenue, même si le contrat n'a pas été conclu » ; que dès lors que les parties se sont accordées sur la rémunération du courtage, cet accord lie la demanderesse, même si elle n'était pas propriétaire de la totalité du bien vendu, la cour ayant considéré à juste titre que le mandat de vente qu'elle a délivré ne pouvait être réfuté par une attestation du notaire par laquelle il nie la présence de la défenderesse à la signature de l'acte, tant que l'absence de cette dernière à la signature ne signifie pas qu'elle n'a pas été chargée de l'intermédiation et qu'elle ne s'est pas acquittée de ses obligations ; qu'en parvenant à cette conclusion, la cour n'avait pas besoin d'ordonner une enquête, les pièces du dossier l'en ayant suffisamment éclairée.

Quant au grief tiré de la violation des articles 164 et 264 du Dahir des obligations et des contrats et 415 et 419 du Code de commerce, le moyen n'expose pas en quoi l'arrêt aurait violé lesdites dispositions

légal ; que, par conséquent, l'arrêt est suffisamment motivé, repose sur un fondement juridique solide et ne viole pas les textes dont la violation est alléguée ; que le moyen est dénué de fondement, et pour le surplus non explicité, il est irrecevable.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.