

# Intermédiation immobilière - Contrat de courtage et révision du montant de la commission (Cour d'appel de commerce de Casablanca 2022)

| Identification  |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>29091   | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca   | <b>N° de décision</b><br>5165 |
| <b>Date de décision</b><br>21/11/2022   | <b>N° de dossier</b><br>2022/8201/3714         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt  | <b>Chambre</b>                |
| Abstract  |  |   |                               |
| <b>Thème</b><br>Contrats commerciaux, Commercial  |  | <b>Mots clés</b><br>وساطة عقارية, مراجعة مبلغ العمولة, عمولة, عقد السمسرة, طبیعة العقد, السمسرة, Révision du montant de la commission, Nature du contrat, Intermédiation immobilière, Contrat de courtage, Commission, Agence immobilière |                               |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 18 - Loi n°31-08 édictant les mesures de protection du consommateur<br>Article(s) : 16 - Loi n°31-08 édictant les mesures de protection du consommateur<br>Article(s) : 2 - Loi n°31-08 édictant les mesures de protection du consommateur<br>Article(s) : 415 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)<br>Article(s) : 230 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) |  | <b>Source</b><br>Caccasablanca.ma   |                               |

## Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 24/10/2022.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الإطلاع على مستنجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

## في الشكل :

حيث تقدم السيد A.A بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 07/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/04/2021 تحت عدد 1160 ملف عدد 1791/8201/2021 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية في شخص ممثلها القانوني مبلغ 297.600,00 درهم عن عمولة السمسرة شاملة للضريبة على القيمة المضافة والتعويض عن التماطل قدره 10.000,00 درهم و بتحميله المصاريف بحسب المحكوم به وتحديد الإكراه البدني في الأدنى و برفض باقي الطلبات.

وحيث قدم المقال وفق الشكل المتطلب قانونا صفة واجلا واداء ويتعين التصريح بقبوله.

## وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والذي تعرض فيه أنها مختصة في ميدان الوساطة البيع و الشراء و الكراء وغيرها من المعاملات العقارية،وقد أبرمت مع المدعى عليه عقدة مؤرخة في 12/07/2019 اتفقا من خلالها على تكليفها ببيع العقار ذي الرسم عدد 30332/50 الا ان المدعى عليه خرق بنود الاتفاق ببيعه الشخصي للعقار المذكور.

ملتزمة الحكم على المدعى عليه بادائه لفائدتها مبلغ 297.600.00 درهم شاملة للضريبة على القيمة المضافة و الذي يمثل واجبات السمسرة في بيع العقار ذي الرسم 30332/50 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 3000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ و بتعويض عن التماطل قدره 20.000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى و تحميله المصاريف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والتي دفع من خلالها بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب وبناء على إحالة الملف على النيابة العامة للإدلاء بمستنجاتها.

وبناء على مستنجات النيابة العامة الرامية الى التصريح باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 664 الصادر في الملف بتاريخ 12/07/2021 والقاضي باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب.

وبعد إستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد A.A و جاء في أسباب استئنافه، بعد عرض موجز للوقائع :

## أولا : خرق مبدأ حقوق الدفاع و عدم احترام التقاضي على درجتين :

أن محكمة الدرجة الأولى لم تراعي توصل الطرفين بعد مرور أجل الطعن في الحكم القاضي باختصاصها نوعيا و اكتفت فقط بالتبليغ بكتابة الضبط مع العلم أن طرفي الدعوى لها موطن قار داخل الدائرة القضائية و نفس الشيء بالنسبة لدفاع المستأنف عليها المتواجد بالرباط و رغم ذلك تم استدعاؤه بكتابة الضبط ، و أن عدم إشعار المستأنف بموعد الجلسة حرمة أولا من الدفاع عن نفسه و إبداء أوجه نظره بخصوص الدعوى و من جهة ثانية بصدور الحكم المطعون فيه تم حرمانه من درجة من درجات التقاضي خاصة و أن المحكمة تبنت ما ادعته المستأنف عليها دون التحقق من جدية الإدعاءات ، وانه و تحقيقا للعدالة فإن المستأنف يلتمس إلغاء الحكم المستأنف و

الحكم بإرجاع الملف الى محكمة الدرجة الأولى للبت فيه من جديد بعد استدعاء الأطراف بصفة قانونية حفاظا على حقه في الدفاع و الحكم برفض الطلب لعدم جديته.

#### ثانيا : سوء التعليل الموازي لإنعدامه:

اعتمدت محكمة أولى درجة في تعليلها على عقد وساطة مؤرخ في 12/07/2019 في حين أن الأمر يتعلق الأمر بتوكيل من أجل البيع و الذي يود المستأنف إبداء مجموعة من الملاحظات بخصوصه، إذ أن المستأنف عليها رفضت تمكينه منه بعد مجموعة من المحاولات اضطر معها العارض الى إنتداب مفوض قضائي للحصول عليه و هو ما يبين كون المستأنف عليها لم تدل بأصل التوكيل أو صورة شمسية طبق الأصل للتأكد من صحة مضمونه، خاصة و أن العارض ينازع في مضمونه بشدة و الذي ينم عن سوء نية المستأنف عليها ، و الدليل أنه بالرجوع الى بعض بنوده يتبين استغلالها لصفته كمستهلك و قيامها بإدخال مجموعة من الشروط التعسفية و التي من بينها أولا المطالبة باستحقاق عمولة على الرغم من عدم تدخلها أو وساطتها في بيع العقار من جهة و ثانيا اشتراط نسبة 4% من ثمن البيع عند بيعه العقار شخصيا و دون قيامها بأي دور، و هذا إن دل على شيء إنما يدل على استغلال المستأنف عليها لمهنتها و ثقة العارض في المطالبة بمبالغ تعد إثراء بدون سبب و لا علاقة للاتفاق و إرادة الطرف في القيام بها ، فإذا كان عقد السمسرة المنظم بمقتضيات الفصول من 405 إلى 421 من مدونة التجارة قد عرف في المادة 405 منه باعتبار عقد يكلف بموجبه السمسار من طرف شخص بالبحث عن شخص آخر لربط علاقة بينها قصد إبرام عقد ، فإن دور السمسار أو العميل يجب أن يكون إيجابيا من حيث البحث عن متعاقد أو الوساطة في مفاوضات البيع و الشراء أو التقريب بين شخصين غير متعارفين لإتاحة الفرصة لإبرام اتفاق بينها و هو الشيء المنتفي في نازلة حال خاصة و أن تاريخ بيع العقار تم خلال فترة كورونا و التي كانت فيها جميع المرافق الإدارية العامة منها و الخاصة و الشركات و الأشخاص في حالة حظر و حالة استثناء و على فرض استمرار تواجدها فهي معطلة عن القيام بأي شغل، و بالتالي فإن أي مقابل خدمة تود المستأنف عليها استخلاصه من العارض، فعقد السمسرة عبارة عن عقد معاوضة و لا يحق له الأجر إلا إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه أو نتيجة للمعلومات التي قدمها للأطراف كما تنص على ذلك المادة 415 من مدونة التجارة ، وافتراضا جدلا كون التوكيل الصادر عن العارض للمستأنف عليها هو وكالة بعمولة خاضعة لمقتضيات المادة 423 من مدونة التجارة فإن الوكيل بالعمولة لا يستحق الأجرة إلا عند إبرام العقد مع الغير ، و ان مقتضيات حماية المستهلك من النظام العام و أن المحكمة يمكنها إثارتها تلقائيا لحماية الطرف الضعيف و الذي هو العارض في نازلة الحال، ذلك أن قانون حماية المستهلك اعتبر كل شرط لم يكن خاضعا للمفاوضة و تمت كتابته مسبقا من قبل المهني شرطا تعسفا و هو الشيء الواقع في نازلة الحال، فالشرط الذي يكون الغرض منه أو يترتب عنه إخلال كبير بين حقوق وواجبات طرفي العقد على حساب المستهلك يكون تعسفا موجبا للبطلان طبقا للمادة 16 من القانون 08/31 و منها إلزام المستهلك بالوفاء بالتزامه و لو لم يف المورد بالتزاماته فقرة 15 من المادة 18 ، فكيف يعقل المطالبة بأي عمولة مقابل خدمة لم تتم فبالأحرى المطالبة بنسبة 4% من ثمن البيع الإجمالي في حين أن الأصل هو أن الأجر مقابل المجهود المتخذ و حسب طبيعة العملية و العرف و الحال أن العارض هو من تكلف بإيجاد المشتري و قام بإبرام البيع معه دون أدنى تدخل للمستأنف عليها و أن المشتري مستعد للحضور أمام المحكمة لتأكيد ذلك ، وكيف يعقل أن يتم إدراج بند تحدد فيه نسبة 1.5 % في حالة إيجاد مشتري من طرف المستأنف عليها، و سوف يتضح للمحكمة الإختلاف في النسبة من 4 إلى 1.5 على أنه بمثابة استغلال لوضعية مهنية على حساب مستهلك و غبن في العلاقة التعاقدية و التي تستوجب إرجاع الأمور إلى نصابها و القول ببطلان شرط الوكيل بهذا الخصوص المنصوص عليه في المادة 4 من التوكيل، و أن محكمة درجة أولى و على فرض إعمالها للبند أعلاه فإنها قامت بتطبيقه بطريقة خاطئة عندما حكمت على العارض بأداء نسبة 4% من الثمن مع أن الثابت من كون البائع يؤدي نسبة 1.5% و الباقي 2.5 % من ثمن البيع يؤديه المشتري و بذلك فإن المحكمة بتحميلها للعارض كامل المبلغ يعد إضرارا به و بتحميله ما لا يجب عليه أداءه ، فبالأحرى على المستأنف عليها مطالبة المشتري و ليس هو البائع، و ان فهم المستأنف عليها لعبارة حصرية هو أيضا فهم خاطئ مادامت أن الحصر هناك يذهب إلى الغير من وكالات عقارية أو سمسرة العقار و ليس المقصود منه قيام العارض ببيع عقاره بطرقه الخاصة ، و ان المشرع كان حكيمًا عندما نص في الفقرة 3 من المادة 415 من مدونة التجارة على أنه إذا كان الأجر المتفق عليه للسمسار يفوق ما تتطلبه الخدمة المقدمة فيمكن طلب تخفيضه و بذلك يتبين للمحكمة أن مغزى تنظيم عقد السمسرة و جعله من العقود المسماة إنما لتنظيم علاقة تعاقدية يغلب عليها طابع عدم التوازن بين طرفي العقد و أن العمولة أو الأجر يجب أن يكون مناسبًا لنوع الخدمة و الجهد و البذل الذي يقوم به

الوسيط و يدور معه وجودا و عدما بالتالي فإن المطالبة بشيء غير مستحق هو من سبيل الإثراء بدون سبب ، ملتصقا بقبول المقال الاستثنائي وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيها قضى به من أداء الحكم أساسا إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالرباط للبت فيه من جديد مع احترام حقوق الدفاع و مبدأ التقاضي على درجتين، و احتياطيا بعد التصدي الحكم ببطان الشروط التعسفية المضمنة بعقد توكيل من أجل البيع المتعلق بالحصرية و إلتزامات العارض في البند IV مع رفض الطلب و احتياطيا جدا تخفيض المبلغ المحكوم به المستحق في حالة ما إذا ارتأت المحكمة عكس ما ذهب إليه العارض و تطبيقا لمقتضيات المادة 415 من مدونة التجارة إلى مبلغ 10000 درهم و تحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 05/09/2022 جاء فيها ان الطرف المستأنف أسس طعنه بعد ان سرد ملخص الوقائع التي مر منها الملف ابتدائيا الى كون الحكم المطعون فيه جاء فاسد التعليل وعديم الاساس فيما قضى به ملتصقا الغائه ، و ان ما اثاره الطرف المستأنف سبق للحكم الابتدائي ان ناقشه وعلله تعليلا قانونيا سليما ، وان المحكمة برجعها الى الحكم المطعون فيه ووثائقه خصوصا العقد المؤرخ في 12/07/2019 والمبرم بين العارضة والطرف المستأنف ،سوف تلاحظ من خلال بنوده ان الطرف المستأنف كلف بصورة حصرية العارضة في شخص ممثلا القانوني بالتوسط في بيع العقار الذي يشكل موضوعا له، و انه بالرجوع الى مقتضيات المادة 230 من ق ل ع فان الإلتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة الى منشئها ولا يجوز لهما الغائها الا برضاها او في الحالات المنصوص عليها في القانون، وان الطرف المستأنف يبيعه الوعاء العقاري المذكور في صلب العقد المبرم يكون بالتالي قد ألغى هذا العقد بصورة منفردة وخرق مقتضيات المادة 230 من ق ل ع ،مما يتعين عليه الإلتزام بما هو متفق عليه مع العارضة، ملتصقا بتأييد الحكم الإبتدائي في جميع ما قضى به بخصوص واجبات السمسرة و تحميل المستأنف الصائر.

وبناء على ادراج الملف بعدة جلسات كانت اخرها جلسة 24/10/2022 ألفي بالملف مذكرة اسناد النظر للأستاذ فؤاد المجدوب فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 21/11/2022.

## التعليل

حيث تمسك الطاعن بأوجه استئنائه المبسوطه أعلاه.

وحيث بخصوص السبب المستمد من خرق حقوق الدفاع بدعوى ان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه اكتفت بتبليغ الطرفين بعد مرور أجل الطعن في الحكم القاضي باختصاصها نوعيا بكتابة الضبط رغم ان لهما موطن قار داخل الدائرة القضائية، يبقى مردودا ذلك ان الثابت من وثائق الملف الإبتدائي ان المحكمة استدعت الطاعن لجلسة 7/3/2022 كما استدعت المحكمة نائبته وتم تبليغها بمحل المخابرة بكتابة الضبط لأنها لم تحدد محل مخابرة لدى محام بالدائرة القضائية للمحكمة التجارية بالرباط عملا بالفصل 38 من قانون المحاماة.

وحيث بخصوص السبب المستمد من سوء التعليل الموازي لإنعدامه ، فان قانون حماية المستهلك لا محل لإعماله في نازلة الحال، لأن الأمر يتعلق بعقد سمسرة وهو من العقود التجارية المسماة ، ومن جهة أخرى فان الطاعن ليس في مركز المستهلك بمفهوم المادة 2 من قانون حماية المستهلك .

وحيث لئن كان الثابت ان الطاعن التزم في العقد المبرم مع المستأنف عليها بأداء عمولة السمسرة المحددة في نسبة 1, 5% من قيمة الشراء إضافة للضريبة عن القيمة المضافة المحددة في نسبة 20%، وأنه في حالة بيع العقار بصفة شخصية اثناء سريان مدة العقد بينه وبين الوكالة العقارية يلتزم بأدائه لها عمولة سمسرة محددة في نسبة 4% من قيمة الشراء إضافة للضريبة عن القيمة المضافة المحددة في نسبة 20% ، ولما كان الثابت قانونا ولا سيما الفصل 230 من ق ل ع ان العقد شريعة المتعاقدين وأن من إلتزم بشيء لزمه ، الا أنه مادام أن الأمر يتعلق بعقد سمسرة، فانه يخضع لمقتضيات خاصة واردة في مدونة التجارة، ومنها على الخصوص المادة 415 والتي يستفاد منها أن السمسار يستحق الأجر اذا تم ابرام العقد الذي توسط فيه أو نتيجة المعلومات التي

قدمها للأطراف، كما انه اذا كان الأجر المتعهد به للسمسار يفوق ما تتطلبه الخدمة المقدمة فيمكن طلب تخفيضه ما لم يكن الأجر قد تم تحديده او دفعه بعد ابرام العقد، وهو ما يستشف منه ان الأجر مقابل الخدمة وانه يجوز طلب تخفيض الأجر المتفق عليه اذا كان يفوق الخدمة المقدمة، وان الاتفاق على نسبة 4% من قيمة الشراء لفائدة المستأنف عليها في حالة بيع الطاعن للعقار بصفة شخصية يأخذ حكم التعويض عن الضرر اللاحق بالمستأنف عليها نتيجة حرمانها من أجرة السمسرة بخصوص النسبة التي يؤديها الطاعن او النسبة التي كان سيؤديها المشتري المحتمل إذا تم ابرام عقد البيع بتدخل المستأنف عليها، وانه اذا كانت المادة 415 من مدونة التجارة تجيز تخفيض الأجر المتفق عليه اذا تبين ان الخدمة المقدمة لا تتناسب مع الأجر المتفق عليه، وهو الأمر الذي يمكن القياس عليه وتخفيض الأجر الذي يأخذ شكل تعويض في حالة عدم تقديم السمسار لخدمة وذلك لسبب يعود للبائع الذي باع العقار بصفة شخصية مالا بذلك بالعقد المبرم مع السمسار، مما ارتأت معه المحكمة تخفيض المبلغ المحكوم به الى 150.000,00 درهم.

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: باعتباره جزئيا و تأييد الحكم المستأنف مع تعديله بخفض مبلغ عمولة السمسرة المحكوم به الى 150000,00 درهم و جعل الصائر بالنسبة.

## Version française de la décision

Vu l'acte d'appel, le jugement attaqué, les conclusions des parties et l'ensemble des pièces versées au dossier.

Et vu le rapport du conseiller rapporteur qui n'a pas été lu, sur dispense du président et sans opposition des parties.

Et la convocation des parties à l'audience du 24/10/2022.

Et en application des dispositions de l'article 19 du Code des tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants et 429 du Code de procédure civile.

Et après avoir pris connaissance des conclusions du ministère public.

Et après délibéré conformément à la loi.

### En la forme :

Attendu que M. A.A a présenté, par l'intermédiaire de son avocat, une requête d'appel en date du 07/06/2022, par laquelle il interjette appel du jugement rendu par le tribunal de commerce de Rabat le 04/04/2021 sous le numéro 1160, dossier numéro 1791/8201/2021, qui a statué en la forme en déclarant la demande recevable et au fond en condamnant le défendeur à payer à la demanderesse, en la personne

de son représentant légal, la somme de 297 600,00 dirhams au titre de la commission de courtage, TVA comprise, et des dommages et intérêts pour retard d'un montant de 10 000,00 dirhams, et en le condamnant aux dépens selon le dispositif et en fixant la contrainte par corps au minimum et en rejetant le surplus des demandes.

Attendu que la requête a été présentée conformément aux formes requises par la loi, en ce qui concerne la qualité, le délai et le paiement, et qu'il convient de la déclarer recevable.

## **Au fond :**

Il ressort des pièces du dossier et du jugement attaqué que la défenderesse a présenté, par l'intermédiaire de son avocat, une requête devant le tribunal de commerce de Rabat, dans laquelle elle a exposé qu'elle est spécialisée dans le domaine du courtage en vente, achat, location et autres transactions immobilières, et qu'elle a conclu avec le défendeur un contrat en date du 12/07/2019, par lequel ils ont convenu de la charger de la vente du bien immobilier immatriculé sous le numéro 30332/50, mais que le défendeur a violé les clauses de l'accord en vendant personnellement le bien immobilier susmentionné.

Demandant au tribunal de condamner le défendeur à lui payer la somme de 297 600,00 dirhams, TVA comprise, représentant les frais de courtage pour la vente du bien immobilier immatriculé sous le numéro 30332/50, sous astreinte d'une somme de 3 000 dirhams par jour de retard dans l'exécution, et de lui payer des dommages et intérêts pour retard d'un montant de 20 000 dirhams, avec exécution provisoire du jugement et fixation de la durée de la contrainte par corps au maximum et condamnation aux dépens.

Vu le mémoire en réponse produit par l'avocat du défendeur, dans lequel il a soulevé l'incompétence matérielle du tribunal pour statuer sur la demande et la communication du dossier au ministère public pour présenter ses conclusions.

Vu les conclusions du ministère public tendant à déclarer la compétence matérielle du tribunal pour statuer sur la demande.

Vu le jugement avant dire droit numéro 664 rendu dans le dossier le 12/07/2021, qui a déclaré la compétence matérielle du tribunal de commerce pour statuer sur la demande.

Après avoir accompli les formalités de procédure, le jugement susmentionné a été rendu, dont M. A.A a interjeté appel, et il a exposé dans les motifs de son appel, après un bref exposé des faits :

Premièrement : Violation du principe des droits de la défense et non-respect du double degré de juridiction :

Que le tribunal de première instance n'a pas tenu compte de la notification des parties après l'expiration du délai de recours contre le jugement statuant sur sa compétence matérielle et s'est contenté de la notification par le greffe, sachant que les parties au litige ont un domicile fixe dans le ressort et il en est de même pour l'avocat de la défenderesse qui se trouve à Rabat et malgré cela, il a été convoqué par le greffe, et que le défaut de notification de l'appelant de la date de l'audience l'a privé d'abord de se défendre et de présenter ses observations sur l'action et d'autre part, le jugement attaqué l'a privé d'un degré de juridiction, d'autant plus que le tribunal a adopté ce que la défenderesse a allégué sans vérifier le bien-fondé des allégations, et qu'aux fins de justice, l'appelant demande l'annulation du jugement attaqué et le renvoi du dossier au tribunal de première instance pour qu'il statue à nouveau après avoir convoqué les parties légalement afin de préserver son droit à la défense et le rejet de la demande pour

défaut de fondement.

Deuxièmement : Défaut de motivation équivalent à son absence :

Le tribunal de première instance a fondé sa motivation sur un contrat de courtage en date du 12/07/2019, alors qu'il s'agit d'un mandat de vente sur lequel l'appelant souhaite faire une série d'observations, car la défenderesse a refusé de le lui remettre après plusieurs tentatives, ce qui a obligé le demandeur à mandater un huissier de justice pour l'obtenir, ce qui montre que la défenderesse n'a pas produit l'original du mandat ni une copie conforme pour vérifier l'exactitude de son contenu, d'autant plus que le demandeur conteste fermement son contenu, ce qui témoigne de la mauvaise foi de la défenderesse, la preuve en est qu'en se référant à certaines de ses clauses, il apparaît qu'elle a exploité sa qualité de consommateur et qu'elle a introduit une série de clauses abusives, dont premièrement l'exigence du paiement d'une commission malgré son absence d'intervention ou de médiation dans la vente du bien immobilier d'une part et deuxièmement la stipulation d'un pourcentage de 4 % du prix de vente en cas de vente personnelle du bien immobilier sans qu'elle n'y joue aucun rôle, ce qui, s'il en est besoin, témoigne de l'exploitation par la défenderesse de sa qualité de professionnelle et de la confiance du demandeur pour réclamer des sommes qui constituent un enrichissement sans cause et qui n'ont aucun rapport avec l'accord et la volonté des parties de les payer, si le contrat de courtage régi par les articles 405 à 421 du Code de commerce a été défini à l'article 405 comme étant un contrat par lequel le courtier est chargé par une personne de rechercher une autre personne pour établir une relation entre elles en vue de la conclusion d'un contrat, le rôle du courtier ou du client doit être positif en ce qui concerne la recherche d'un cocontractant ou la médiation dans les négociations de vente et d'achat ou le rapprochement de deux personnes qui ne se connaissent pas pour leur donner la possibilité de conclure un accord, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, d'autant plus que la date de vente du bien immobilier a eu lieu pendant la période du coronavirus, où tous les services administratifs, publics et privés, les entreprises et les personnes étaient en état de confinement et en état d'exception et à supposer qu'elle ait continué à exister, elle était empêchée d'exercer toute activité, et par conséquent, toute rémunération que la défenderesse souhaite percevoir du demandeur, le contrat de courtage étant un contrat à titre onéreux, elle n'a droit à la rémunération que si le contrat pour lequel elle a servi d'intermédiaire est conclu ou en raison des informations qu'elle a fournies aux parties, comme le prévoit l'article 415 du Code de commerce, et à supposer que le mandat donné par le demandeur à la défenderesse soit un mandat à commission soumis aux dispositions de l'article 423 du Code de commerce, le mandataire à commission n'a droit à la rémunération qu'en cas de conclusion du contrat avec un tiers, et que les dispositions relatives à la protection du consommateur sont d'ordre public et que le tribunal peut les soulever d'office pour protéger la partie faible, qui est le demandeur en l'espèce, car la loi relative à la protection du consommateur a considéré comme abusive toute clause qui n'a pas été négociée et qui a été rédigée à l'avance par le professionnel, ce qui est le cas en l'espèce, la clause qui a pour objet ou pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment du consommateur est abusive et entraîne la nullité conformément à l'article 16 de la loi 08/31, notamment l'obligation pour le consommateur d'exécuter son obligation même si le fournisseur n'a pas exécuté ses obligations, paragraphe 15 de l'article 18, comment est-il concevable d'exiger une commission pour un service qui n'a pas été rendu, et encore moins d'exiger un pourcentage de 4 % du prix total de vente, alors que le principe est que la rémunération est due en contrepartie de l'effort fourni et selon la nature de l'opération et la coutume, alors que le demandeur est celui qui s'est chargé de trouver l'acheteur et a conclu la vente avec lui sans la moindre intervention de la défenderesse et que l'acheteur est prêt à comparaître devant le tribunal pour le confirmer, et comment est-il concevable qu'une clause soit insérée dans laquelle un pourcentage de 1,5 % est fixé en cas de recherche d'un acheteur par la défenderesse, et il apparaîtra au tribunal que la différence de pourcentage de 4 à 1,5 est une exploitation de la situation professionnelle au détriment du consommateur et une lésion dans la relation contractuelle qui justifie de remettre les choses en l'état et de prononcer la nullité de la clause du mandataire à cet égard prévue à

l'article 4 du mandat, et que le tribunal de première instance, à supposer qu'il applique la clause susmentionnée, l'a appliquée de manière erronée en condamnant le demandeur à payer un pourcentage de 4 % du prix, alors qu'il est établi que le vendeur paie un pourcentage de 1,5 % et que le reste, soit 2,5 % du prix de vente, est payé par l'acheteur et ainsi, le tribunal, en condamnant le demandeur à payer la totalité du montant, lui cause un préjudice et lui impose de payer ce qu'il n'est pas tenu de payer, et encore moins la défenderesse doit-elle réclamer le paiement à l'acheteur et non au vendeur, et que l'interprétation de la défenderesse de l'expression « exclusive » est également erronée, car l'exclusivité vise les tiers, agences immobilières ou courtiers immobiliers, et ne vise pas le demandeur qui vend son bien immobilier par ses propres moyens, et que le législateur a été sage lorsqu'il a prévu au paragraphe 3 de l'article 415 du Code de commerce que si la rémunération convenue pour le courtier est supérieure à ce qu'exige le service fourni, il peut être demandé de la réduire et ainsi, il apparaît au tribunal que le sens de la réglementation du contrat de courtage et son inscription parmi les contrats nommés est de réglementer une relation contractuelle qui est généralement caractérisée par un déséquilibre entre les parties au contrat et que la commission ou la rémunération doit être proportionnelle au type de service, à l'effort et à la contrepartie fournis par l'intermédiaire et dont l'existence est liée à celle-ci, et par conséquent, réclamer quelque chose qui n'est pas dû constitue un enrichissement sans cause, demandant au tribunal de déclarer l'acte d'appel recevable et au fond d'annuler le jugement attaqué en ce qu'il a condamné le défendeur à payer la somme principalement le renvoi du dossier au tribunal de commerce de Rabat pour qu'il statue à nouveau en respectant les droits de la défense et le principe du double degré de juridiction, et subsidiairement, après avoir statué, de prononcer la nullité des clauses abusives contenues dans le contrat de mandat de vente relatif à l'exclusivité et aux obligations du demandeur à l'article IV avec rejet de la demande et très subsidiairement de réduire le montant alloué qui est dû au cas où le tribunal jugerait le contraire de ce que le demandeur a soutenu et en application des dispositions de l'article 415 du Code de commerce à la somme de 10 000 dirhams et de condamner la défenderesse aux dépens.

Vu le mémoire en réponse produit par la défenderesse par l'intermédiaire de son avocat à l'audience du 05/09/2022, dans lequel il est indiqué que la partie appelante a fondé son recours, après avoir exposé un résumé des faits qui ont marqué le dossier en première instance, sur le fait que le jugement attaqué est mal motivé et sans fondement en ce qu'il a statué, demandant son annulation, et que ce que la partie appelante a soulevé a déjà été examiné et motivé par le jugement de première instance par une motivation légale solide, et que le tribunal, en se référant au jugement attaqué et à ses pièces, notamment le contrat en date du 12/07/2019 conclu entre la demanderesse et la partie appelante, constatera à travers ses clauses que la partie appelante a chargé exclusivement la demanderesse, en la personne de son représentant légal, de servir d'intermédiaire pour la vente du bien immobilier qui en fait l'objet, et qu'en se référant aux dispositions de l'article 230 du Code des obligations et des contrats, les obligations contractuelles valablement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et ne peuvent être annulées que par leur consentement mutuel ou dans les cas prévus par la loi, et que la partie appelante, en vendant le bien immobilier susmentionné qui fait l'objet du contrat conclu, a donc annulé unilatéralement ce contrat et violé les dispositions de l'article 230 du Code des obligations et des contrats, de sorte qu'il doit respecter ce qui a été convenu avec la demanderesse, demandant la confirmation du jugement de première instance en tout ce qu'il a statué concernant les frais de courtage et la condamnation de l'appelant aux dépens.

Vu l'inscription du dossier à plusieurs audiences, dont la dernière était l'audience du 24/10/2022, il a été trouvé au dossier une note de renvoi à M. Fouad El Majdoub, il a donc été décidé de mettre le dossier en délibéré en vue de rendre la décision à l'audience du 21/11/2022.

## **Par ses motifs**

Attendu que le demandeur a soulevé les moyens d'appel exposés ci-dessus.

Attendu que, concernant le moyen tiré de la violation des droits de la défense au motif que le tribunal qui a rendu le jugement attaqué s'est contenté de notifier les parties après l'expiration du délai de recours contre le jugement statuant sur sa compétence matérielle par le greffe, alors qu'elles ont un domicile fixe dans le ressort, il est rejeté, car il ressort des pièces du dossier de première instance que le tribunal a convoqué le demandeur à l'audience du 7/3/2022, de même que le tribunal a convoqué son avocate et qu'elle a été notifiée à son cabinet par le greffe parce qu'elle n'a pas indiqué de cabinet d'avocat dans le ressort du tribunal de commerce de Rabat, conformément à l'article 38 de la loi relative à la profession d'avocat.

Attendu que, concernant le moyen tiré du défaut de motivation équivalent à son absence, la loi relative à la protection du consommateur n'est pas applicable en l'espèce, car il s'agit d'un contrat de courtage, qui est l'un des contrats commerciaux nommés, et d'autre part, le demandeur n'a pas la qualité de consommateur au sens de l'article 2 de la loi relative à la protection du consommateur.

Attendu que s'il est établi que le demandeur s'est engagé dans le contrat conclu avec la défenderesse à payer la commission de courtage fixée à 1,5 % de la valeur d'achat, TVA de 20 % en sus, et qu'en cas de vente personnelle du bien immobilier pendant la durée du contrat entre lui et l'agence immobilière, il s'engage à lui payer une commission de courtage fixée à 4 % de la valeur d'achat, TVA de 20 % en sus, et comme il est établi légalement, notamment par l'article 230 du Code des obligations et des contrats, que le contrat est la loi des parties et que celui qui s'est engagé à quelque chose y est tenu, mais comme il s'agit d'un contrat de courtage, il est soumis aux dispositions particulières du Code de commerce, dont notamment l'article 415, dont il ressort que le courtier a droit à la rémunération si le contrat pour lequel il a servi d'intermédiaire est conclu ou en raison des informations qu'il a fournies aux parties, de même que si la rémunération promise au courtier est supérieure à ce qu'exige le service fourni, il peut être demandé de la réduire, sauf si la rémunération a été fixée ou payée après la conclusion du contrat, ce dont il ressort que la rémunération est due en contrepartie du service et qu'il est possible de demander la réduction de la rémunération convenue si elle est supérieure au service fourni, et que la convention d'un pourcentage de 4 % de la valeur d'achat en faveur de la défenderesse en cas de vente personnelle du bien immobilier par le demandeur tient lieu de dommages et intérêts pour le préjudice subi par la défenderesse du fait de sa privation de la commission de courtage concernant le pourcentage que le demandeur paie ou le pourcentage que l'acheteur potentiel aurait payé si le contrat de vente avait été conclu avec l'intervention de la défenderesse, et que si l'article 415 du Code de commerce permet de réduire la rémunération convenue si le service fourni ne correspond pas à la rémunération convenue, ce qui peut être transposé à la réduction de la rémunération qui prend la forme de dommages et intérêts en cas de non-prestation de service par le courtier pour une raison imputable au vendeur qui a vendu le bien immobilier personnellement, violant ainsi le contrat conclu avec le courtier, la Cour a décidé de réduire le montant alloué à 150 000,00 dirhams.

## **Par ces motifs**

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant en dernier ressort, publiquement et contradictoirement,

**En la forme :** Déclare recevable l'appel.

**Au fond :** L'accueille partiellement et confirme le jugement attaqué en ce qu'il a condamné le défendeur à payer une commission, mais le modifie en réduisant le montant de la commission de courtage allouée à 150 000.00 dirhams et partage les dépens.