

**Mandat de recherche
immobilière : la commission est
due dès lors que la vente, même
conclue directement, résulte des
informations fournies par l'agent
(Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52094	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 41
Date de décision 20110106	N° de dossier 1157-3-3-2009	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Agence Commerciale, Commercial		Mots clés Violation des obligations contractuelles, Vente directe, Rejet, Nullité de la clause, Mandat de recherche, Information déterminante, Engagement perpétuel, Droit à la rémunération, Contrat de courtage, Commission, Clause de non-contournement, Agence immobilière	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte des articles 415 du Code de commerce et 230 du Dahir des obligations et des contrats que le courtier a droit à sa rémunération si la conclusion du contrat est le résultat des informations qu'il a fournies. Par suite, c'est à bon droit qu'une cour d'appel condamne le mandant au paiement de la commission prévue au contrat de recherche immobilière, après avoir constaté que ce dernier a acquis directement un bien qui lui avait été présenté par l'agent immobilier. Une telle acquisition, réalisée en violation de la clause contractuelle interdisant au mandant de traiter directement avec tout vendeur présenté par l'agent, même après l'expiration du mandat, rend la commission exigible. En effet, une telle clause n'est pas un engagement perpétuel nul au sens de l'article 728 du Dahir des obligations et des contrats, mais une obligation limitée à un objet précis et destinée à garantir le droit à rémunération de l'intermédiaire.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26-05-2009 في الملف عدد 14-08-526 تحت رقم 09-3142 أن المطلوبة (و. ع. ف. ا.) تقدمت بتاريخ 15-09-06 بمقال لدى تجارية البيضاء تعرض فيه أنها بصفتها وكالة عقارية كلفت من طرف المدعى عليه السيد عثمان (ش.) بالبحث له عن أرض بمدينة مراكش من أجل بناء مركب سياحي وذلك بمقتضى توكيل خاص بتاريخ 2-4-03 حدد التزامات الطرفين خاصة المدة الزمنية إذ جاء في الفصل الخامس منه بأن التوكيل منح لها لمدة ثلاثة أشهر ابتداء من يوم التوقيع مع تمديده لمدة أشهر أخرى ، وامتناع المدعى عليه ولو انتهى التوكيل عن التعامل مع كل بائع قدمته الوكالة المطلوبة ، وفي حال عدم التزامه بذلك تعويض هذه الأخيرة عما يمكن أن يحدث لها من ضرر يحدد في مبلغ الأتعاب المتفق عليها والتي حددت في نسبة 3 في المائة زائد الضريبة على القيمة المضافة من مبلغ الصفقة الفصل 4 من التوكيل وقد قامت الطاعنة بعدة عمليات وقدمت له عدة قطع أرضية وراسلته برسالة الكترونية بتاريخ 11-4-03، وأجابها برسالة مماثلة بتاريخ 16-4-03 وفي هذا الإطار قدمت له عدة بقع أرضية من بينها الحاملة للرسم العقاري رقم 59137 مساحتها 10 هكتارات في ملكية عائلة (ز.) ووقع شهادة زيارة في 24-4-03، وبتاريخ 21-7-03 بعث السيد كريم (ش.) بكتاب يقترح فيه توقيع وعد لبيع العقار المذكور مع وضع مبلغ 500.000 درهم بين يدي الموثق الذي يقوم بتحرير عقد البيع داخل أجل شهرين ، كما يؤكد أنه سيلتقي مع مجموعة (ق.) يوم 23-7-03 لإتمام العملية، وبتاريخ 23-7-03 تم تحرير الوعد بالبيع في مكتب الموثق الأستاذ (ب.) غير أن المدعى عليه السيد عثمان (ش.) لم يحضر . وبتاريخ 10-1-04 أكد هذا الأخير التوكيل الخاص بالعقار المذكور الحامل لرقم 59/137/04 عقار (ز.) بعمالة سيدي يوسف بن علي لفائدة شركة "(م. م. ك.)" ممثلة في العقد من طرف السيدين عثمان وكريم (ش.) بصفتها مسيرين لها وحدد الثمن في مبلغ 10.530.000 درهم وقد بادرت إلى مراسلة المدعى عليه عثمان (ش.) بتاريخ 6-2-06 من أجل تمكينها من مستحقاتها المحددة في 3 في المائة زائد الضريبة على القيمة المضافة ، كما وجه له دفاعا رسالة إنذار لتمكينها من مبلغ 315.900 درهم ومبلغ 63.180 درهم قيمة الضريبة المضافة بنسبة 20 في المائة ومبلغ 30.000 كتعويض عن التماطل توصل به في 13-3-03 إلا أنه أجاب بانعدام علاقته بهذه العملية وبأنه ليس مساهما في الشركة التي اقتنت العقار، ملتزمة الحكم عليهم متضامين بأدائهم المبلغ المذكور الممثل للنسبة التعاقدية بين الطرفين والضريبة على القيمة المضافة ثم مبلغ التعويض ، فأجاب المدعى عليهما عثمان وكريم (ش.) ملتسبين عدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا إخراجهما منها لتوجيهها ضد غير ذي صفة لأنهما لم يقوموا باقتناء العقار لحسابهما الشخصي لكون الشركة هي التي اشترته وتقدمت المدعى عليها (م. م. ك.) بمذكرة جوابية مقرونة بمقال رام إلى إدخال الغير في الدعوى ملتزمة رفض الطلب ومعاينة بطلان الالتزام الأبدى المضمن بالتوكيل واحتياطيا إجراء بحث وفي مقال الإدخال الأشهاد لها بإدخال عبد الغني (ز.) ومحمد (ز.) بصفتها وكيلين للبائعين ورثة (ز.) ، فأصدرت المحكمة التجارية حكما بأداء المدعى عليها لفائدة المدعية مبلغ 379.080 درهم وتعويض قدره 30.000 درهم وإخراج عثمان وكريم (ش.) ورد باقي الطلبات وفي طلب الإدخال بعدم قبوله شكلا استأنفته المحكوم عليها وبعد الأمر بإجراء بحث بين الطرفين وإنجازه • قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطعون فيه .

في شأن الوسائل الأولى والثانية والثالثة مجتمعة.

حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه نقصان التعليل الموازي لانعدامه بشأن استبعاد ما جاء بمحضر البحث وسوء التعليل بخصوص استماع المحكمة إلى طرفين بدون الاستعانة بمتروجم بدعوى أن المحكمة عللت قرارها بأنه: " ثبت للمحكمة من جلسة البحث أن الرسالة الالكترونية المنتقدة من المستأنفة صادرة فعلا عن السيد عثمان (ش.) حسب تصريحه في جلسة البحث وأن ادعاءه بكونها تتعلق بأرض أخرى غير مدعم بأي دليل " مع أنه بالرجوع إلى البحث يتضح أن المطلوبة عجزت عن إثبات مزاعمها واكتفت بتأكيد محرراتها الكتابية فتكون المحكمة قد تبنت موقفها دون تدقيق فيما ورد بجلسة البحث ، إذ أن المطلوبة تعذر عليها تفسير كيف أنها عرضت على الطاعنة البقعة الأرضية ووقعت إثرها على الزيارة بتاريخ 24-4-03 وتم بذلك إنهاء العملية ليعود الطرفان بعد 7 أشهر ليتفقا على أن الأمر يتعلق بعقار آخر خلافا لما استنتجته المحكمة عن غير صواب وما يؤكد ذلك أن كل المراسلات الالكترونية تتعلق بعقار آخر بل إن السيد عثمان (ش.) أكد أثناء البحث أن العقار الذي عرضته المطلوبة هو عقار كان مملوكا لعائلة (ق.) وبشراكة معها

وهو ما تمت الإشارة إليه في الرسالة الالكترونية المؤرخة في 03-7-21 " GROUPEK " والذي كان موضوع صفقة لم تتم ، ولم تقف المحكمة على هذه الجزئية المهمة ، كما أكدت الطاعنة أن الشرط المتعلق بالامتناع عن الاتصال مباشرة بالمالك رهين بتحقيق شرط تقديم المطلوبة المالك وبقعته وهو ما لم تقم به مما لم يتحقق معه الشرط المذكور ، كذا عجزها عن إثبات تكليفها رسميا من طرف البائعين وورثة (ز.) بالبحث لهم عن مشترر والذي أكدوه بمحضر الاستجواب المدلى به وكذا بمحركاتهم في المرحلة الابتدائية وهو ما يفسر عدم تطرقها للجواب على شهادتهم خلال مرحلتي التقاضي وخلال جلسة البحث وعن أي مواجهة معهم للإدلاء بشهادتهم ، وقد اكتفت بتعزيز مقالها بنسخة من عقد الوعد بالبيع متضمن لشرط العمولة مقحم بخط اليد غير موقع عليه ومتعلق بعقار آخر ويبقى بذلك تعليل المحكمة بكون الطاعنة لم تدعم ادعاءها بكون الأمر يتعلق بعقار آخر غير مبني على أساس ، كما أنه يتبين من خلال البحث أن ممثلها لم ينف توقيعها على ورقة الزيارة وقد أسيى فهم تصريحه الذي أكد فيه أنه لم يوقع على أي عقد وعد بالبيع وليس ورقة الزيارة ، ومرد ذلك عدم ضبطه للغة العربية ، وقد عاينت المحكمة عدم فهمه الأسئلة الموجهة إليه ورغم ذلك لم تستعن بخدمات مترجم ، مما فوت عليه فرصة إثارته لمجموعة من النقاط ، وهو نفس ما جرى بالنسبة للمطلوبة التي حضرت أطوار البحث وأدلت بتصريحاتها باللغة الفرنسية ، ومن شأن ذلك أن يشكل خرقا مسطريا ومسا بحقوق الدفاع.

كما أنها طلبت خلال المرحلة الابتدائية إدخال البائعين في الدعوى وهو ما استجابت له المحكمة وتقدم المدخلون بمذكرة أكدوا فيها أنه لم يسبق لهم أن اتفقوا مع المطلوبة أو كلفوها بالبحث لهم عن مشترر وقد أوضحت - الطاعنة - أن تكليف البائعين للمستأنفة يبقى هو أساس انطلاق عملية السمسرة للقول باستحقاق عمولتها ، ولا يمكن لأي كان أن ينصب نفسه سمسارا دون تكليف من المالك نفسه ، وأن الطرف البائع المدخل في الدعوى أكد نفس تصريحاته أمام المحكمة الاستئنافية في الوقت الذي عجزت فيه المطلوبة عن إثبات تكليفها من قبلهم ، ولا يمكن لها الدفع بفرضية التوكيل الشفوي لأن الأمر يتعلق بوكالة عقارية فرنسية تمارس نشاطها بالمغرب وتحكمها قواعد شكلية أمرة في التعامل مع الزبناء ، إلا أن المحكمة لم تكلف نفسها بالرد على كل هاته الدفوع ولا الاستئناس بمذكرة المدخلين في الدعوى .

كما أن تشبثها بالمادة 415 من ق.م.م (هكذا) واعتبارها أن مصاريف السمسار تستحق حتى ولو لم يتم إبرام العقد لا يستقيم قانونا لأن الفصل المذكور رهن استحقاق العمولة باشتراطها بالر تمام العقد والحال أنه لم يثبت توسط المطلوبة كما أن تعليل القرار: " بأن التمسك بمرور أزهذ بوجود شرط يلزم الطاعنة أبدأ فإنه يكون شرطا باطلا بقوة القانون دونما حاجة لإثارته من الأطراف ، وبالفعل فقد ورد بالمادة الخامسة من التوكيل الحصري المؤرخ في 03-4-2 أنه " يمنع حتى وبعد انتهاء أمد هذا التوكيل الاتصال مباشرة بأي بائع تم تقديمه لنا من قبل مكتبكم " ، ولم يتم تقديم البائعين لها ولا إلى السيد عثمان (ش.) لسبب أن مالكي العقار لم يكلفوا المطلوبة أصلا بعملية البحث عن مشترر لعقارهم وحتى على فرض المستحيل وإن كانت الالتزامات تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها الفصل 230 من ق.ل.ع فإن الالتزام المذكور جاء متضمنا شرطا أبدأ وهو ما يخالف الفصل 728 من نفس القانون ومن شأن ذلك أن يجعل التوكيل باطلا ولا يمكن أن ينتج أي أثر طبقا للفصل 306 من ق.ل.ع ، وأن المحكمة بعدم أخذها بعين الاعتبار لتلك المقتضيات تكون قد خرقت القانون وعرضت قرارها للنقض .

لكن حيث تقضي المادة 415 م ت بأنه " يحق الأجر للسمسار إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه أو نتيجة للمعلومات التي قدمها للأطراف ... وتجب له المصاريف إذا اتفق عليها " ومؤدى ذلك أن السمسار يستحق الأجر بمجرد قيامه بالعمل المتفق عليه ولو بتقديم معلومات قدمها للمتعاقد الآخر كان من نتيجتها إبرام العقد و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي علته: " بأنه خلافا لما ثبت للمحكمة أن المستأنف عليها نفذت التزاماتها المترتبة بمقتضى التوكيل المؤرخ في 03-4-2 وقامت بالبحث عن قطعة أرضية لفائدة المستأنفة ورأسلتها وحضر ممثل هذه الأخيرة وزار عدة بقع أرضية ومن ضمنها البقعة موضوع الرسم العقاري عدد 59137 والتي ثبت شراؤها من المستأنفة بعد ذلك في غياب المستأنف عليها ... وأن عقد البيع أبرم إذن بناء على المعلومات التي قدمتها المستأنف عليها للمستأنفة والتي لم تثبت أنها كانت على علم بالبقعة الأرضية موضوع النزاع قبل عقد التوكيل المبرم من طرفها بتاريخ 03-4-2 أو حسب ادعائها أنه تم بناء على وساطة أخرى غير المستأنف عليها وهذا الادعاء الأخير غير مقبول من طرفها باعتباره خرقا لما اشترطه عليها عقد التوكيل المذكور من الامتناع عن الاتصال بأي بائع قدم لها من طرف المستأنف عليها وأن القاعدة العامة المنصوص عليها في الفصل

230 من ق.ل.ع تنص بأن العقد هو الشريعة بين المتعاقدين " تكون قد سايرت مقتضيات المادة المذكورة باعتبار أن الطاعنة استفادت من خدمات المطلوبة التي مكنتها من زيارة العديد من القطع الأرضية والتي ثبت من بعد أنها اشترت إحداها وهي القطعة موضوع الرسم العقاري رقم 59137 ، واعتبرت وعن صواب أن التوكيل الخاص بالبحث والموقع من الطرفين بتاريخ 2-4-03 يتضمن كون السيد عثمان (ش.) وجميع الشركاء كلفوا لإنجاز مشروع سياحي، وأنه يمنع عليهم ولو بعد انتهاء مقر التوكيل التفاوض مباشرة مع أي بائع سبق تقديمه بواسطة المطلوبة، وأن ورقة الزيارة المؤرخة في 24-4-03 والمحرورة في مطبوع خاص بالمطلوبة والحاملة لعبارة قرئ وصادق عليه والتوقيع تقشير عدد 59137 موضوع طلب المستحقات المتعلقة بالوساطة في شأنه والتي تمت بواسطة ممثل المطلوبة وتلك الورقة أكد ممثل الطاعنة خلال محضر البحث المنجز من طرف المحكمة بتاريخ 27-11-08 كونه وقع عليها متراجعا عن نفي التوقيع عليها ، وسايرت مقتضيات المادة 418 م ت التي تقضي بأن السمسار يستحق أجرته من الطرف الذي كلفه ما لم يوجد اتفاق أو عرف أو عادة تقضي بخلاف ذلك بتعليقها لقرارها لرد دفع الطاعنة : " بأن تمسك المستأنفة بأن البائعين أنكروا معرفتهم للمستأنف عليها غير مقبول منها مادام الطلب الحالي أساسه العلاقة بينها وبين المستأنف عليها المكلفة وبدون منازعة من طرفها بالبحث لها عن بقعة أرضية للبيع ولا مصلحة لها في إثارة تكليف أو عدم تكليف البائعين للمستأنف عليها ، أما في شأن ما جاء في النعي من خرق للفصل 728 من ق.ل.ع الذي يقضي ببطالان كل اتفاق يلتزم بمقتضاه شخص بتقديم خدماته طوال حياته ... فإنه فضلا على أن الشرط المضمن بالفصل المذكور مقرر لمصلحة الشخص المقدم للخدمات وليس لمصلحة المستفيد منها ولا ينطبق على النازلة فإن المحكمة المؤيد لقرارها للحكم المستأنف تكون قد تبنت تعليقه الذي جاء فيه بأنه : " فيما يخص بطلان الالتزام فإنه بالرجوع إلى العقد فإنه لا وجود لأي التزام أبدي يخص حياة شخص ما وإنما مجرد اتفاق محدد المدة من جهة ومحدد المهمة من جهة أخرى وأن الشرط بعدم التعامل مع مالكي العقارات المقترحة مباشرة محدود زمنيا ومحدود من حيث الموضوع وهو البحث عن عقار ومحدد من حيث الشخص المعني هو الطرف المتعاقد معه " وهو تعليق غير منتقد ولم تكن المحكمة ملزمة بمناقشة فحوى الرسائل الالكترونية المتبادلة بين الطرفين حول تحديد موعد الزيارة بعد أن تم ذلك ومادامت قد تأكدت من الوثائق المذكورة كون الطاعنة هي من كلفت المطلوبة وأن الطاعنة لم تحترم الشرط المنصوص عليه في عقد البحث المؤرخ في 03-4-2 كما لم يسبق للطاعنة أن أثارت أمام المحكمة ضرورة الاستعانة بمترجم أثناء جلسة البحث بل أثير من طرفها لأول مرة أمام المجلس الأعلى ويكون القرار مبررا فيما انتهى إليه معللا تعليلا سليما وكافيا وغير خارق للمقتضيات المحتج بها والوسائل على غير أساس فيما عدا ما هو خلاف الواقع وما أثير لأول مرة فهو غير مقبول .

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعته.