

Mandat de vente immobilière : la clause sanctionnant la vente directe par le mandant à un client présenté par l'agent s'analyse en une clause pénale soumise au pouvoir modérateur du juge (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53091	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 208/1
Date de décision 20150423	N° de dossier 2012/1/3/1677	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Mandat, Civil		Mots clés Rejet, Réduction de l'indemnité, Pouvoir modérateur du juge, Obligation de résultat, Mandat, Interprétation du contrat, Expiration du contrat, Distinction, Contrat de vente, Commission, Clause pénale, Agent immobilier	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel qualifie de clause pénale, et non de commission, la stipulation d'un mandat de vente prévoyant le versement d'une indemnité au mandataire lorsque le mandant conclut directement l'affaire avec un client qui lui a été présenté par ce dernier. Ayant constaté que la vente n'avait pas été réalisée par le mandataire et était intervenue après l'expiration du contrat, la cour d'appel en déduit souverainement que la commission n'était pas due. Elle use dès lors légalement de son pouvoir modérateur, en application de l'article 264 du Dahir des obligations et des contrats, pour réduire le montant de l'indemnité forfaitaire prévue par ladite clause.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

وبناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث في القضية عملا بمقتضيات الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه رقم 2012/1167 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2012/02/29 في الملف عدد 9/2011/3224 ، أن الطالبة (س. 21). تقدمت بتاريخ 2009/05/05 بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرضت فيه أن المطلوبين محمد (ب.) ومن معه عهدوا لها بموجب عقد وكالة ببيع عقارهم الكائن بالدار البيضاء، و أنها تمكنت من جلب مشتر أنجزت معه البيع بشأن العقار المذكور وفق الشروط المتفق عليها، وأن عقد الوكالة المبرم بينهما حدد أتعابها في نسبة 5% من الثمن النهائي للبيع ، إضافة للضريبة عن القيمة المضافة ، وأن المشتري أدى لها نصيبه في العمولة المذكورة ، بينما امتنع المدعى عليهم عن ذلك ، ملتزمة الحكم عليهم بأدائهم لها متضامين فيما بينهم مبلغ 2.100.000,00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 500.000,00 درهم، مع الفائدة القانونية من تاريخ الحكم ، وبعد صدور حكم عارض باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في النزاع ، وجواب المدعى عليهم في الموضوع ، وإجراء بحث ، والتعقيب عليه صدر حكم قطعي بأداء المدعى عليهم متضامين للمدعية مبلغ 1.487.175,00 درهما ، استأنفه المحكوم عليهم، وبعد جواب المستأنف عليها ، وانتهاء الإجراءات المسطرية ، أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا باعتبار الاستئناف جزئيا، وتعديل الحكم المستأنف، وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 500.000,00 درهم، وتأييده في باقي مقتضياته ، وهو المطعون فيه.

في شأن الوسيلتين مجتمعتين.

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصلين 230 و 264 من ق ل ع ، و انعدام الأساس القانوني ، بدعوى أنه استند فيما انتهى إليه إلى "أن ما تم الاتفاق عليه من خلال البند الرابع من العقد الرابط بين الطرفين هو مجرد تعويض جزائي وجزافي عن مخالفة الالتزام بعدم الاتصال بزبون سبق إحضاره من طرف الوكيل (المستأنف عليها) ، و حدوده في مبلغ يوازي قيمة العمولة المتفق عليها، وبالتالي فهو يبقى مجرد تعويض أو شرط جزائي و لا يعد عمولة اتفاقية تخضع للفصل 230 من ق ل ع " ، والحال أن الدعوى مبنية على عقد تجاري ثابت هو عقد الوكالة الذي تصرفت في إطاره الطالبة ونفذت التزاماتها من خلال مساهمتها في تحقق البيع بمبلغ 70.000.000,00 درهم أي بزيادة تقدر ب 12.000.000,00 درهم عن المبلغ المتفق عليه ، وأن العقد المذكور يخضع بحكم طبيعته لمقتضيات المادة الثانية من مدونة التجارة الناصة على "أنه يفصل في المسائل التجارية بمقتضى قوانين و أعراف و عادات التجار أو بمقتضى القانون المدني ما لم تتعارض قواعده مع المبادئ الأساسية للقانون التجاري" ، وهو ما كان يفرض على المحكمة مصدره القرار المطعون فيه تطبيق المادة المذكورة، والتقدير بسند الدعوى الذي هو عقد الوكالة والبت في إطاره .

كذلك استندت المحكمة في قضائها إلى تعليقات متناقضة ، تمثلت في تبريرها لتنفيذ الطالبة لالتزاماتها داخل الأجل المحدد لذلك وقيامها بأكثر مما التزمت به من خلال رفعها ثمن الشراء المتفق عليه إلى 70.000.000,00 درهم بدل 58.000.000,00 درهم المتفق عليه ويتجلى ذلك فيما جاءت به من "أن المخالفة تمثلت في قيام المستأنفين بإبرام عقد البيع مع شخص سبق و أن أحضرته المستأنف عليها وتستحق عنه هذه الأخيرة التعويض الجزافي الذي يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة وفق الفصل 264 من ق ل ع ، وترتني تحديده في مبلغ 500.000,00 درهم ... وأن عقد البيع تم إبرامه في غضون شتنبر 2008 و تم مع شخص سبق وأن تعرف عليه المستأنفون بواسطة المستأنف عليها، وبالتالي فإنه تمت مخالفة الالتزامات المتفق عليها بحيث تم الإقرار بجلسة البحث بوجود هذه العملية ، كما أن الإشهاد الصادر عن الموثق يؤكد هذا الأمر، مفيدا بأنه سبق وأن حضر المشتري إلى مكتبه صحبة ممثل المستأنف عليها، وأن الإشهاد الصادر عن الموثق يؤخذ به وله حجيته ولو كان صادرا عن موثق لم يكن هو محرر العقد، طالما أنه انصب على إثبات واقعة و ينسجم مع ما راج بجلسة البحث ... " ، غير أنها ناقضت هذا التعليل لما حصرت إخلال المطلوبين بالتزامهم في إبرامهم عقد البيع مع شخص سبق إحضاره من طرف الطالبة، واعتبرت أنها محقة فقط في تعويض جزافي وليس في كامل العمولة المتفق عليها ، مستندة في ذلك إلى ما مضمونه "أنه وبالنظر إلى كون عمل المستأنف عليها اقتصر على خلق جو التعارف بين البائعين والمشتري ولم تتم عملية البيع ولم تقم بالبيع وفق الاتفاق الذي تحملت فيه المستأنف عليها بعملية القيام بالبيع وليس مجرد التوسط فيه بحيث أن عقد الوكالة تضمن بعد التعريف بطرفيه أن الوكيل كلف من طرف الموكل ببيع الأشياء المحددة بعده، وأن هذا الأخير قبل هذا التوكيل ، وبالتالي فإن الأمر مرتبط في العقد بتحقيق النتيجة ، وليس مجرد التوسط أو القيام بالسمسرة". فتكون بذلك قد بتت قرارها على تعليقات متناقضة ، خاصة وأن الطالبة أثبتت تنفيذها لكل التزاماتها المضمنة بالعقد الرابط بينها وبين المطلوبين والتي لم تكن محل منازعة منهم مما كان يفرض

على المحكمة الحكم لها بمبلغ العمولة المتفق عليها عملاً بمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع وليس الاقتصار على تعويض جزافي . كما أن تطبيقها الفصل 264 من ق ل ع في النازلة لم يكن في محله لكونه يتعلق بالضرر اللاحق بالدائن عن خسارة حقيقية وما فاته من كسب متى كانا ناتجين عن عدم الوفاء بالالتزام و يجعل تقدير التعويض يختلف حسب خطأ المدين أو تديسه ، وأن المحكمة لما واجهت بالمقتضى القانوني المذكور الطالبة فإنها تكون قد اعتبرتها هي المدينة مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها من واقع الملف المعروض عليها أن الأمر يتعلق بعقد وكالة مقرون بتحقيق نتيجة محددة هي بيع الوكيل (الطالبة) لعقار المطلوبين ، وأن العقد المذكور انتهى بانتهاؤه مدته المحددة فيه دون تحقق النتيجة المذكورة ، وأن البيع الذي انصب على العقار المذكور أبرمه المطلوبون بأنفسهم ، دون تدخل من الطالبة ، كما أنه لم يتم إلا بتاريخ لاحق عن تاريخ انقضاء مدة عقد الوكالة بعد استنفاده لمدد التجديد التلقائي المحددة اتفاقاً ، اعتبرت أن الطالبة لا تستحق مبلغ العمولة المتفق عليها ، وحصرت ما تستحقه فقط في التعويض عن إدخال المطلوبين بالتزامهم الوارد بالبند الرابع من عقد الوكالة من خلال إبرامهم البيع مع مشتر سبق لها أن أحضرته عندما كانت تحاول تنفيذ عقد وكالتها ، مستندة لتعليل مضمونه "أن طرفي الدعوى جمعهما عقد أبعقتضاه كلفت المستأنف عليها بالبحث عن مشتر للعقار الذي ترجع ملكيته للمستأنفين كما تضمنت الوكالة مختلف الشروط والتوضيحات المتعلقة بالأطراف ونسبة العمولة و ثمن البيع المراد تحقيقه ، وأن العقد المذكور كان لمدة شهر ويجدد لنفس المدة على ألا يتعدى سنة ، وأنه بقي يتجدد حتى استنفذ السنة و كان مجرداً بتاريخ: 2006/10/05 بمعنى أن نهايته كانت في 2007/10/05 ، وأنه تضمن شرطاً جزائياً يتجلى في منع البائع من التعامل مباشرة مع الزبون الذي سبق أن جلبته المستأنف عليها طيلة مدة الوكالة وكذا في الإثنى عشر شهراً التالية لانتهاء العقد أي أن هذا المنع سيستمر إلى 2008/10/05 ، وأنه في حالة مخالفة هذا الأمر فإن البائع يلزم بأن يدفع للوكيل تعويضاً جزافياً يساوي مبلغ العمولة المتفق عليه ، وأن عقد البيع تم إبرامه في غضون شتبر 2008 مع شخص سبق وأن تعرف عليه المستأنفون بواسطة المستأنف عليها ، وبالتالي فإنه تمت مخالفة الالتزامات المتفق عليها ... وأن ما تم الاتفاق عليه من خلال البند الرابع من العقد الرابط بين الطرفين هو مجرد تعويض جزافي عن مخالفة الالتزام بعدم الاتصال بزبون سبق إحضاره من طرف الوكيل (المستأنف عليها) ، تم تحديده في مبلغ يوازي قيمة العمولة المتفق عليها ، وبالتالي يبقى مجرد تعويض أو شرط جزافي ، ولا يعد عمولة اتفاقية تخضع للفصل 230 من ق ل ع ، وبذلك فهو يخضع لمقتضيات الفصل 264 من نفس القانون ، التي تخول للمحكمة حق التصرف فيه بالرفع أو التخفيض ، وانه وبالنظر لكون عمل المستأنف عليها اقتصر على خلق جو التعارف بين الباعين والمشتري ، ولم تقم بالبيع وفق الاتفاق الذي تحملت فيه المستأنف عليها عملية القيام بالبيع ، وليس مجرد التوسط فيه ، ذلك أن عقد الوكالة تضمن بعد التعريف بطرفيه تكليف الوكيل من طرف الموكل ببيع الأشياء المحددة به و قبول هذا الأخير بمضمون التوكيل ، وبالتالي فإن الأمر مرتبط في العقد بتحقيق النتيجة ، وليس مجرد التوسط أو القيام بالسمسرة ، و أن المخالفة تمثلت في إبرام المستأنفين عقد البيع مع شخص سبق و أن أحضرته المستأنف عليها و تستحق عنه هذه الأخيرة التعويض الجزائي ، الذي ارتأت المحكمة تحديده في مبلغ 500.000.00 درهم" ، وهو تعليل سليم وكاف لتبرير نتيجة قضائها ، استندت فيه إلى بنود عقد الوكالة المبرم بين الطرفين الذي قرن استحقاق الطالبة للعمولة المتفق عليها بتحقيق النتيجة التي أبرم من أجلها ، ألا وهي بيعها لعقار المطلوبين داخل مدة العقد ، معتبرة وعن صواب أن مخالفة المطلوبين لالتزامهم المنصوص عليه في البند الرابع من العقد بقيامهم ببيع العقار الزبون سبق للطالبة أن أحضرته لا يترتب عنه سوى حقها في المطالبة بتعويض جزائي يخضع في تقديره للسلطة التقديرية للمحكمة عملاً بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 264 من ق ل ع ، فتكون بذلك قد أعطت للعقد الرابط بين الطرفين التكييف القانوني السليم وتقيدت ببنوده ، وبينت مبرر عدم قضائها للطالبة بمبلغ العمولة المتفق عليها بمقتضاه ، مطبقة بذلك صحيح أحكام الفصل 230 من ق ل ع الناص على أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها" ، فجاء بذلك قرارها غير خارق لأي مقتضى ، و مرتكزا على أساس ، ومعللاً تعليلاً سليماً والوسيلتان على غير أساس .

قضت محكمة النقض برفض الطلب ، وتحميل الطالبة الصائر.