

**CCass,3/11/2004,1202**

Identification			
<b>Ref</b> 20460	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1202
<b>Date de décision</b> 03/11/2004	<b>N° de dossier</b> 1067/3/1/2002	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Néant
Abstract			
<b>Thème</b> Commercial	<b>Mots clés</b> Vente, Rémunération du courtier, Rémunération, Intermédiaire, Courtier		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

La rémunération d'un courtier peut être une somme déterminée ou un pourcentage déterminé du prix de la vente. En cas de non fixation de la rémunération, le juge la détermine en prenant en compte la coutume. Dans le cas contraire, le juge évalue l'effort fourni par le courtier pour conclure la vente.

## Résumé en arabe

بيع - أجرة السمسار - تحديدها التعللي

## Texte intégral

المجلس الأعلى بالرباط قرار رقم 1202 صادر بتاريخ 03/11/2004  
حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ  
25/7/2002 تحت عدد 884 في الملف 337/02 أن الطالبين المشيخ البرنوصي والعلام خالد وأحمد

شاكر تقدموا بمقال إلى المحكمة التجارية بفاس يعرضون فيه أنهم قاموا بالتوسط بين المشتري المطلوب الأول سلام الدراز والبائعين المطلوبين الثاني والثالث المنضري عباس والمنضري عثمان في عملية بيع الضيعة المعروفة باسم « بوحفرة 370-371 » الكائنة بعمالة الحاجب موضوع الرسم العقاري عدد 05-22509 ، وبعد القيام بعملية التوسط في هذه العملية في شهر مارس 2000 تم إبرام العقد بين الطرفين عند الموثق محمد الكواكبي بطنجة بمبلغ 8.000.000 درهم، وأن البائعين قاما بتسديد مبلغ 60.000 درهم، وأن أتعاب السمسرة لهذه العملية حددت في مبلغ 400.000 درهم، امتنع المشتري أداء ما نابه من هذه العملية وهو مبلغ 200.000 درهم، واكتفى بإعطاء تسبيق قدره 5.000 درهم، كما بقي بذمة البائعين مبلغ 140.000 درهم، الأمر الذي يلتمسون معه الحكم على المشتري الدراز سلام بأداء مبلغ 195.000 درهم واجب السمسرة وتعويض قدره 20.000 درهم وعلى البائعين فيما بينهما بأدائهما تضامنا مبلغ 140.000 درهم مع تعويض 10.000 درهم وتحديد الإكراه في الأقصى، وبعد الأمر بإجراء بحث صدر حكم قضى على المدعى عليه سلام الدراز بأدائه للمدعين مبلغ 20.000 درهم وجعل الصائر على النسبة وتحديد الإجبار في الأدنى ورفض باقي الطلبات، أيد استئنافية بمقتضى القرار المطعون فيه. في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث يعيب الطالبون القرار سوء التعليل الموازي لانعدامه - خرق مقتضيات المادة الثانية من مدونة التجارة وخرق حقوق الدفاع سوء تطبيق مقتضيات المادة 419 من مدونة التجارة بدعوى أن المادة الثانية من المدونة تنص على أنه يفصل في المسائل التجارية بمقتضى قوانين وأعراف وعادات التجارة وقد أدلوا رفقة مقالهم الاستئنافية بمحضر اجتماع لجمعية الوكلاء العقاريين بفاس الذي حدد فيه السعر الأول لسمسرة بيع العقار في 2,5 % من ثمن البيع والذي هو السعر المتعارف عليه وطنيا كأجر للسمسار عن وساطته في عمليات بيع العقار، وأن محكمة الاستئناف التجارية التي اعتبرت أن وقائع هذه النازلة تخضع لمقتضيات المادة 419 من مدونة التجارة التي تعطي للمحكمة سلطة تقديرية لتحديد أجره السمسار تلقائيا، كما اعتبرت أن محضر اجتماع جمعية الوكلاء العقاريين المدلى به لا يرقى إلى مرتبة القانون حتى يمكن اعتمادها وثيقة رسمية لتحديد أجره السمسار، وأن المحكمة عندما نحت هذا المنحى تكون قد اعتبرت أن أجره السمسار لا تحدد إلا بناء على نص قانوني أو للسلطة التقديرية للمحكمة، وبالتالي تكون قد تجاهلت مقتضيات المادة الثانية من مدونة التجارة، كما أن المحكمة ومن بين الحثيات التي عللت بها قرارها (أن المستأنفين لم يدلوا بآية حجة لإثبات خدمات استثنائية أو تحملهم أعباء تستلزم حصولهم على المبالغ المطلوبة، لأن الأجرة هي مقابل أتعاب وبغض النظر عن قيمة الصفقة، وبذلك فالحكم المستأنف صادف الصواب لما اعتبر أن ما تقاضاه المستأنفين من المستأنف عليهم يمثل أجرتهم في مقابل خدمات السمسرة المنجزة من طرفهم مادام لا يوجد بالملف ما يفيد أنها مجرد تسبيق عن أجره متفق عليها سلفا الأمر الذي يتعين معه تأييده). في حين أن محكمة الاستئناف لما اعتمدت هذا التعليل تكون قد خرقت حقوق الدفاع عندما لم ترد في حثيات قرارها على ما أثاره الدفاع من أن محاضر جلسات البحث التي تمت بمكتب القاضي المقرر خلال المرحلة الأولى، تؤكد أن السادة المنضري التمسوا أكثر من مهلة من أجل تسوية التراع، وهو ما يدل أن ما تقاضاه من المطلوبين لم يكن أجرا نهائيا وإنما جزء منه، من جهة

أخرى فالقرار عندما اعتبر أنهم لم يدلوا بأية حجة لإثبات قيامه بخدمات استثنائية تستلزم حصولهم على المبالغ المطلوبة يكون قد أساء تطبيق مقتضيات المادة 419 ، مادام أن الملف به بداية حجة تتمثل في طلب التأخير المقدم من طرف السادة المنظري لإتمام القضية بالصلح، بالإضافة إلى محضر جمعية الوكلاء العقاريين بفاس التي تحدد النسبة الأدنى لأتعاب السمسرة كان على المحكمة أن تستعين معها بخبرة لاستجلاء خلفيات التراع مادام أنه كان عليها أن تفصل في النازلة التي هي معاملة تجارية بناء على العرف التجاري الذي ينظم مهنة السمسرة والمحكمة لما اعتبرت أنهم لم يثبتوا الخدمات الاستثنائية التي قاموا بها ولم يثبتوا أن ما توصلوا به هو مجرد تسبيق وعضت الطرف عن الرد حول ما أثاره الدفاع حول واقعة الصلح الثابتة من محاضر جلسات البحث تكون قد خرقت حقوق الدفاع وأساءت تطبيق المادة 419 من المدونة وعرضت قرارها للنقض.

لكن، حيث أن أجر السمسار قد يكون مبلغا معينا وقد يكون نسبة معينة من الصفقة التي تقع على يد السمسار وإذا لم يقع الاتفاق على تعيين أجر السمسار فعلى القاضي أن يعينه مستعينا في ذلك بالعرف، فإذا لم يوجد، فيقدر ما بذله السمسار من جهد ووقت لإبرام الصفقة ومحكمة الاستئناف مصدره القرار المطعون فيه أيدت الحكم الابتدائي وعن صواب بعدما تبين لها من شهادة الشهود الذين استمعت لهم بجلسة البحث أنهم لم يحضروا اتفاق الأطراف على تحديد مقدار أجرة السمسرة، وأن القانون لم يحدد أية نسبة وإنما ترك ذلك لحرية اتفاق طرفي عقد السمسرة، وأخضعت النازلة لمقتضيات المادة 419 من مدونة التجارة التي أعطت للمحكمة السلطة لتحديد أجرة السمسار، إذا لم تحدد باتفاق أو عرف واستبعدت توصية جمعية الوكلاء العقاريين لولاية فاس المؤرخة في 01/5/20 لكونها لا ترقى إلى مرتبة القانون حتى يمكن اعتمادها كوثيقة لتحديد أجرة السمسار، علاوة على أن المستأنفين لم يدلوا بأية حجة لإثبات خدمات استثنائية، أو تحملهم أعباء تستلزم حصولهم على المبالغ المطلوبة لأن الأجرة هي مقابل أتعاب بغض النظر عن قيمة الصفقة، فلم يخرق قرارها أي مقتضى أو أي حق من حقوق الدفاع، ولم يسئ تطبيق المادة 419 من المدونة والوسيلتان على غير أساس.لهذه الأسباب:

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبون الصائر.