القرار عدد 1022

الصادر بتاريخ 28 ماي 2015

في الملف الإداري عدد 2012/1/4/1307

موثق – عقد بيع – عدم تقديم النصح للأطراف.

المحكمة لما عللت قضاءها بخصوص مخالفة بيع أملاك الغير يعلم أنها غير قابلة للتفويت إلا بعد استيفاء بعض الإجراءات الخاصة وكذا مخالفة عدم القيام بالإجراءات اللازمة لضمان حجية العقد استنادا لقرار التصفية الذي أزال صفة التحبيس على العقار المبيع، لم تبين صفة الغير الذي ينازع في هذا البيع ولا موقف البائعين من الشرط الفاسخ الذي ضمن بالعقد وما إذا كان تضمينه قد وقع بإرادة الطالبة بصفة منفردة أو باتفاق الأطراف، سيما وأن هذه الأخيرة تدعي في جوابها أن تضمين هذا الشرط كان باتفاق مع الأطراف بالقيام بالإجراءات اللاحقة، وأن الاجتهاد القضائي في هذه المحكمة مستقر على أن التنصيص في العقد على قبول الأطراف لوضعية معينة وتحمل مخاطرها رغم نصحهم من الموثق مخالفة له، فضلا على أن المحكمة لم تبين موقفها من الحكم الابتدائي المستدل به من طرف النيابة العامة والمشتكي والذي تعتبره الطالبة لفائدتها لاعتبار أن العقد الذي أبرمته سليم، ومن جهة أخرى لم تبين وجه المخالفة في عدم تقديم النصح للأطراف، واستندت في ذلك على مجرد تصريح الطالبة وكان عليها أن تتحقق من طريقة التي تم بها الاتفاق على دفع الثمن لتقف على الإخلال المؤدي إلى قيام المخالفة والذي كان من الممكن أن يغير وجهة نظرها فلم تعط لقرارها الأساس القانوني الذي جاء ناقصا على درجة الاعتبار.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2012/05/06 في الملف 10/1127/2097 تحت رقم 958 أن السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بمراكش تقدم إلى محكمة الاستئناف بمراكش بملتمس في 2009/07/07 ضمنه كون الأستاذة رجاء المنصوري تقدمت بشكاية أمام الوكيل العام للملك لدى نفس المحكمة لفائدة موكليها ورثة (ع.م) تعرض فيها أن هذه الأخيرة أبرمت عقد بيع بمكتبها طرفاه موكليها كبائعين والسيد (ع.ب) كمشتري للعقارات موضوع العقد، وأن موكليها لم يوقعوا العقد المذكور إلا بناء

على إيداع المشتري ثمن البيع بصندوق مكتب الموثقة حسب ذكرها، وأنهم عل الرغم من توقيعهم للعقد باعتباره نهائيا منذ تاريخ 2007/12/29 لم يتسلموا ثمن البيع المتفق عليه إلا من دفعة أو دفعتين وأنهم لما طلبوها بتسليمهم الثمن كاملا صرحت لهم بأن المشتري لم يحضر ثمن البيع و لم ينفذ التزامه وأنهم ملوا من تسويفها لهم ووقعوا على عقد محرر بالفرنسية على الرغم من أن أغلبهم أميين وأن ثقتهم تزعزعت في الموثقة المذكورة، ملتمسين متابعتها من أجل الإخلالات المهنية المنصوص عليها في الفصول 22 و30 و32 من ظهير 1925/5/4 من التوثيق العصري، كما تقدم السيد وكيل الملك لدى نفس المحكمة بملتمس كتابي مؤرخ في 2009/10/05 يعرض فيه أن (أ.م) و (ع.م) و (ع) و (م) و (ن.م) تقدموا بشكاية أمام السيد الوكيل العام للملك لدى نفس المحكمة يعرض فيها أنهم فوتوا جميع حصصهم في العقارات المشار إليها في العقد المحرر من طرف الموثقة المذكورة، وأن أغلب الورثة تسلموا الثمن الراجع لهم لأنهم سبق لهم أن تقدموا بشكاية أمام النيابة العامة في الموضوع في حين أنهم ما زالوا لم يتوصلوا بمستحقاتهم من منتوج بيعهم، ملتمسين إعطاء الأمر للموثقة التي ترفض تسليمهم الثمن الراجع إليهم من البيع على الرغم من زياراتهم المتعددة لها بدون جدوى، ففتح للواقعة الأولى ملف عدد 09/1/1713 وللواقعة الثانية ملف عدد 09/1/2819 فقضت المحكمة الابتدائية بمراكش بعد ضم الملفين بعدم مؤاخذة الموثقة من أجل مخالفة عدم الاستعانة بمترجم محلف وبمؤاخذتها من أجل باقي المخالفات ومعاقبتها بالتوقيف عن ممارسة مهنة التوثيق لمدة سنة واحدة بحكم استأنفه كل من الوكيل العام للملك والموثقة أمام محكمة الاستئناف بمراكش التي أيدته مبدئيا مع تعديله جزئيا بالاقتصار في العقوبة على الإيقاف لمدة 8 أشهر وهو القرار المطلوب نقضه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في الوسائل المتخذة للنقض :

حيث إنه من جملة ما تعيب به الطالبة على القرار المطعون فيه ضمن وسائلها بخرقه لمقتضيات الفصلين 34 و35 من ظهير 1925/05/04 المتعلق بتنظيم التوثيق العصري، والفصل 7 من ظهير 1977/10/08 المتعلق بتصفية الأحباس المعقبة والمشتركة، وبانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة من جهة لما عللت قضاءها تجاوزت حدود اختصاصها المحصورة في ظهير التوثيق العصري حينما قررت أن تحرير العقد سابقا لأوانه لأن ذلك من اختصاص قضاة الموضوع، ولا يتعلق بأي مخالفة للقواعد المسطرية المحددة في الظهير المذكور، كما أنها لما اعتمدت على مقررات التصفية في إثبات المخالفة في حقها لم تراع أن هذه المقررات قد أثبتت بما لا يدع مجالا للشك صفة المستفيدين من الحبس و لم تتطلع على رسم التحبيس والمستندات المدلى بها، ومن جهة أخرى لم تجبها على ملتمساتها مما أدى إلى متابعاتها بمخالفة أسست على التخمين والاحتمال والمتعلقة بمخالفة عدم تقديم النصح للأطراف، وكذا مخالفة المساس بالثقة التي يتعين على الموثق بعثها في النفوس إعمالا للفصل 32 من ظهير 1925/05/04 خاصة وأنها ضمنت العقود جميع البيانات الأساسية بعد أن أدلى الأطراف بجميع

الوثائق الخاصة بالعقارات واتفقوا على طريقة الأداء أما وأنهم تراجعوا بعد التوقيع على العقد، فإن أي نزاع بعد ذلك يكون من اختصاص قضاة الموضوع وليس من اختصاص غرفة المشورة، وعرضت بذلك قرارها للنقض.

حيث صح ما عابت به الطالبة القرار المطعون فيه، ذلك أن المحكمة من جهة لما عللت قضاءها بخصوص مخالفة بيع أملاك الغير يعلم أنها غير قابلة للتفويت إلا بعد استيفاء بعض الإجراءات الخاصة وكذا مخالفة عدم القيام بالإجراءات اللازمة لضمان حجية العقد استنادا لقرار التصفية عدد 14 بتاريخ 2002/03/18 والمؤرخ في 2002/07/10 اللذين أزالا صفة التحبيس على العقار المبيع لم تبين صفة الغير الذي ينازع في هذا البيع ولا موقف البائعين من الشرط الفاسخ الذي ضمن بالعقد وما إذا كان تضمينه قد وقع بإرادة الطالبة بصفة منفردة أو باتفاق الأطراف، سيما وأن هذه الأخيرة تدعى في جوابها أن تضمين هذا الشرط كان باتفاق مع الأطراف بالقيام بالإجراءات اللاحقة، وأن الاجتهاد القضائي في هذه المحكمة مستقر على أن التنصيص في العقد على قبول الأطراف لوضعية معينة وتحمل مخاطرها رغم نصحهم من الموثق مخالفة له، فضلا على أن المحكمة لم تبين موقفها من الحكم الصادر عن ابتدائية مراكش بتاريخ 2009/03/17 في الملف رقم 2008/09/245 المستشهد به من طرف النيابة العامة والمشتكي والذي تعتبره الطالبة لفائدتها لاعتبار أن العقد الذي أبرمته سليم ومن جهة أخرى لم تبين وجه المخالفة في عدم تقديم النصح للأطراف واستندت في ذلك على مجرد تصريح الطالبة وكان عليها أن تتحقق من طريقة التي بها الاتفاق على دفع الثمن، ومن توصل بحصصه كاملة ومن توصل فقط ببعضها لتقف على الإخلال المؤيد إلى قيام المخالفة والذي كان من الممكن أن يغير وجهة نظرها فلم تعط لقرارها الأساس القانوني والذي جاء ناقصا على درجة الاعتبار وعرضة بذلك للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار وبإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** الإدارية (القسم الأول) السيد محمد منقار بنيس والمستشارين السادة : المصطفى الدحاني **مقررا**، احمد دينية، عبد العتاق فكير، محمد وزاني طيبي وبمحضر **المحامي العام** السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة نفيسة الحراق.