

## القرار رقم 968

الصادر بتاريخ 21 ماي 2015

في الملف الإداري عدد 2012/1/4/1252

موثقة - عدم تقديم عقد للتسجيل وعدم الحرص على توقيعه - مخالفات مهنية.

المحكمة لما عللت قضاءها بخصوص عدم تقديم عقد للتسجيل بعللة أن الموثقة عرضت الوعد بالبيع لتسجيل بتاريخ 2006/6/30 وفق الثابت من تأشيرة مصلحة التسجيل و التبر المدججة بها الصفحة الأولى من هذا الوعد وأدت عنه مبلغ 200 درهم، في حين أنها وإن لم تعرض الثاني فلأنه غير مكتمل العناصر إذ ينقصه توقيع الطرفين الموعود لهما بالبيع وبالتالي فهو بمقتضى الفصل 29 من ظهير التوثيق العصري باطل، وهو بهذا في حكم العدم ولا يمكن أن تلام الموثقة على عدم عرض هذه الوثيقة، وهي على ما هي عليه من عيب على إدارة التسجيل الشيء الذي يقتضي التصريح ببراءة الموثقة من هذه المخالفة

المملكة المغربية

كما أن الوعد بالبيع المؤرخ في 2006/06/09 المنصب على بقعة ذات مساحة 11 هكتارا تضمن كون هذه البقعة ستكون موضوع مطلب التحفيظ بمعنى أنها زمن الإشهاد مجرد عقار عادي وليس في طور التحفيظ، وبالتالي كان على الموثقة أن تذكر في هذه الوثيقة حدود الشيء المتعاقد بشأنه ومشتملاته وأن تستعين بشاهدين على صحة البيانات التي لا تعرفها عنه بصفة شخصية احتراماً لمقتضى الفصل 24 من ظهير 1925/05/04 المتعلق بالتوثيق العصري الوارد بصيغة الوجوب وهو ما لم تفعله فكانت بذلك مرتكبة لهاتين المخالفتين، تكون قد راعت مجمل ما ذكر ، وأن ما ادعته من حرص على توقيع العقد فغير وارد مادام أن العقد الثاني المتعلق بالقيمة كان خاليا من توقيع الموعود لهما بالبيع، وما دام أن الاعتراف الخطأ المادي لا يستقيم والقول بوجود حرص متمسك به لذا فإن الموثقة استنادا إلى ما ذكر تكون مرتكبة لمخالفة عدم الحرص على توقيع العقد وجاء قرارها مبني على أساس ومعللا بما يكفي والوسيلتين على غير أساس.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2011/03/23 في الملف 10/1127/2134 و 10/1127/2933 تحت رقم 4 أن الأستاذ مصطفى (ج) تقدم بشكاية إلى السيد الوكيل العام للملك لدى استئنافية مراكش تحت عدد 06/120 م ت بتاريخ 2006/06/30 نيابة عن موكله السيد (ب.أ) و(م.ن) يعرض فيها أن موكله حاولا التعامل مع المسمى (ج.س)، وذلك بشرائهما ثلاث بقع أرضية بواسطة عائشة (ش) (المطلوبة) إلا أنهما تعرضا منذ البداية للنصب والاحتيال من طرف الواعد بالبيع المذكور أعلاه، ذلك أن المسمى (ج.س) العراقي الجنسية اقترح عليهما بيع ثلاث بقع أرضية بواسطة الموثقة المطلوبة، بقعتين تبلغ مساحتهما 31 هكتار تقريبا وبجوارهما بقعة أخرى مساحتها 12 هكتارا فقاما بمعاينة البقع الثلاث فقبلا بشرائهما بمبلغ إجمالي قدره 15.000.000,00 درهم إلا أنه رجع في قوله وأخبرهما أن البقعة الثانية لا يملكها وإنما ينوي شراءها من صاحبها وأنه سيعوض لهما تلك البقعة بأخرى تبلغ مساحتها 22 هكتارا وبنفس الثمن لكنهما عند مشاهدتهما أكد لهما الجيران على أنها في ملكية شخص آخر ثم جاءهما في اليوم الموالي وادعى أنه قام بشراء البقعة المذكورة شريطة أداء تسبيق وأنه تقدم بمطلب تحفيظ بشأنها، فقبلا التعاقد معه على هذا الأساس وأبرما معه عقدا للبيع لدى الموثقة المذكورة نصت على البقعتين ذاتي المساحة 31 هكتار وضمناهما بأحكام يأتان للموثقة بتسليم مبلغ العربون للواعد بالبيع متى توصلت به كما انصب على البقعة ذات المساحة 12 هكتارا غير محفظة وتبعد عن البقعتين المذكورتين بحوالي 12 كيلومتر حسب إفادة خبيرين مختصين، فطالبها بإرجاع المبالغ المدفوعة لها لموكله لما تعرض له من نصب واحتيال من طرف المسمى (ج.س)، كما تقدم الأستاذ (ط.ع) المحامي بهيئة مراكش بشكاية لدى وكيل الملك بالمحكمة الابتدائية بمراكش تحت عدد 06/3/4536 بتاريخ 2006/08/29 لفائدة المشتكين المذكورين أعلاه ضد المشتكى به (ج.س) والأستاذة عائشة (ش) المشتكى بهما سابقا، كما تقدم الأستاذ محمد (ش) المحامي بهيئة الدار البيضاء بشكاية أمام النيابة العامة سجلت تحت عدد 06/120 م ت بتاريخ 2006/11/09 لفائدة موكله (ج.س) مفاده أنه وبواسطة المسمى (ع) الموظف بعمالة جليز الذي استجلب له أشخاص أجانب يبحثون على شراء أرض بدائرة مراكش فبعد الاتصال بهما ويتعلق الأول بالمشتكين السابقين في الشكاية الأولى (ب.أ) و(م.ن) عرض عليهما بقعة أرضية لزوجته تبلغ مساحتها 31 هكتارا بمبلغ 400.000,00 درهم للهكتار الواحد فامتنعا عن التوقيع على عقود البيع المهيئة من طرف الموثقة فطالبها بإرجاع مبلغ التسبيق الذي كان على شكل حوالة وتمسك برفضه للبيع إلى أن اتصل به المهندس (ك) محمد الذي جمعهما بمكتبه ووقع الاتفاق المبدئي على شراء بقعة أخرى توجد على بعد 17 كلمتر تبلغ مساحتها 12 هكتار تقريبا بمبلغ 5.000.000,00 درهم، وبعد أخذ ورد بينه وبين المشتريين على أداء مبلغ 3.500.000,00 درهم كضريبة المراجعة وطريقة ومكان أدائها، دخلت الموثقة وشرعت في قراءة العقود وطالبتهم بتوقيعها فحصل توقيعهم على البقعة الأرضية الأولى البالغ مساحتها 31 هكتار فتبين له بأن المشتريين لا

يتوفران على التسبيق، وبعد المناقشة تم الاتفاق على أن يحولا لحساب الموثقة خلال 15 يوما مبلغ 3.000.000,00 درهم منها مبلغ 1.000.000,00 درهم تحول فورا في ظرف يوم أو يومين يسلم له وأعطيا تعليماتهما لبنكهما في فرنسا من مكتب الموثقة والتزما بأداء مبلغ مليوني درهم الباقية من التسبيق قبل 2006/07/31 إلا أنهما بعد تحويلهما مبلغ مليون درهم الأولى لم يفيا بباقي ما التزما به ولم يحولا باقي التسبيق ولا باقي الثمن في الأجل المحدد. وبعد أن عرضت القضية على المحكمة الابتدائية بمراكش أصدرت حكما قضى بمؤاخذة الموثقة من أجل مخالفات عدم تقديم رسوم التسجيل وعدم ذكر مرافق ومشتملات وحدود العقار غير المحفظ موضوع الوعد بالبيع أو الاستعانة بشاهدين على صحة البيانات التي لا تعرفها بصفة شخصية، وبعدم الحرص على توقيع العقد من طرف المتعاقدين، والمساس بالثقة التي يتعين على الموثق بعثها في النفوس والحكم عليها بالتوقيف عن ممارسة المهنة لمدة أربعة أشهر وبعدم مؤاخذتها من أجل باقي المخالفات، استأنفه كل من طرف الموثقة والوكيل العام لدى محكمة الاستئناف بمراكش أمام نفس المحكمة التي قضت بإلغائه والحكم من جديد بعد التصدي بالإيقاف عن مزاولة المهنة لمدة 3 أشهر وذلك من أجل مخالفة عدم ذكر مرافق ومشتملات وحدود العقارين موضوع الوعد بالبيع وعدم الاستعانة بشاهدين في معرفة وضعية عقار غير محفظ متعامل فيه وعدم الحرص على توقيع عقد من المتعاقدين والمس بالثقة التي يتعين على الموثق بعثها في النفوس وهو القرار المطلوب نقضه.



### في الوسيلة الأولى للطعن:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بانعدام التعليل لعدم جواب المحكمة على الدفع المثار أمامها بعدم التقيد بسرية جلسة المناقشة التي أجريت في المرحلة الابتدائية بمحضر دفاع المشتكي كما هو ثابت من وثائق الملف واكتفت بالإجابة على مجرد الدفع بعدم النطق بالحكم في جلسة علنية، وعرضت بذلك قرارها للنقض.

لكن حيث إن المحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في جميع مناحي أقوالهم والرد على دفعاتهم استقلالا متى كان ما أورده قرارها الرد الضمني على ما أثير. وأقامت قضاءها على أسباب سائغة مؤدية إلى النتيجة التي خلصت إليها وهو إلغاء الحكم المستأنف بعله: "وحيث ثبت لهذه المحكمة من خلال اطلاعها على الحكم المستأنف صحة ما عيب على هذا الحكم بهذا الخصوص ذلك أنه اكتفى بالإشارة إلى أن الحكم صدر بغرفة المشورة دون بيان الكيفية التي نطق بها فيه سرا أم علنيا الشيء الذي فوت على المحكمة بسط رقابتها بما يكفي على مدى قانونية الشكلية وأن الإخلال بهذه الشكلية الجوهرية يترتب عنه بطلان الحكم المطعون فيه" والوسيلة غير مقبولة.

### في الوسيلة الثانية والثالثة مجتمعتين:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بعدم الارتكاز على أساس قانوني وبفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة لما بنت قضاءها للقول ببراءتها من مخالفة عدم تقديم العقد للتسجيل لعدم اكتمال عناصره إذ ينقصه توقيع الطرف الموعد لهما بالبيع واعتبرته باطلا وفي حكم عدم استنادا إلى الفصل 29 من ظهير 1925/05/04 المتعلق بالتوثيق العصري لم تعتمد نفس المبررات بالنسبة لمخالفة عدم ذكر مرافق ومشتملات العقار وعدم الاستعانة بشاهدين يشهدان أمامها بصحة البيانات التي لا تعرفها بصفة شخصية بالرغم من أن الأمر في المخالفتين يتعلق بوعدين بالبيع وقعا باطلين، ومن جهة أخرى وبخصوص مخالفة عدم الحرص على توقيع عقد فإن المحكمة وعلى الرغم من الاعتراف بالخطأ المادي الذي لا يرقى للمخالفة المبررة للمتابعة قررت إدانتها من أجلها طالما أن هناك إمكانية من استدراكه لإصلاحه وعرضت بذلك قرارها للنقض.

لكن حيث إن المحكمة لما عللت قضاءها بالنسبة للمخالفة الأولى المتعلقة بعدم تقديم عقد للتسجيل بعللة "وحيث إن هذه الوثيقة عرضت الوعد بالبيع المؤرخ في 9 و 12 يونيو 2006 لتسجيل بتاريخ 2006/6/30 وفق الثابت من تأشيرة مصلحة التسجيل والتبر بمراكش المدججة بها الصفحة الأولى من هذا الوعد وأدت عنه مبلغ 200 درهم، في حين أنها وإن لم تعرض الثاني المؤرخ في 2006/06/09 المتعلق بملك الفيضة، فلأنه غير مكتمل العناصر إذ ينقصه توقيع الطرفين الموعد لهما بالبيع وبالتالي فهو بمقتضى الفصل 29 المذكور في ظهير التوثيق العصري باطل، وهو بهذا في حكم العدم ولا يمكن أن تلام الوثيقة على عدم عرض هذه الوثيقة، وهي على ما هي عليه من عيب على إدارة التسجيل الشيء الذي يقتضي التصريح ببراءة الوثيقة من هذه المخالفة" وبالنسبة للمخالفتين الثانية والرابعة مجتمعتين بعللة "لكن حيث إن الوعد بالبيع المؤرخ في 2006/06/09 المنصب على بقعة ذات مساحة 11 هكتارا تضمن كون هذه البقعة ستكون موضوع مطلب التحفيظ بمعنى أنها زمن الإشهاد مجرد عقار عادي وليس في طور التحفيظ، وبالتالي كان على الوثيقة أن تذكر في هذه الوثيقة حدود الشيء المتعاقد بشأنه ومشتملاته وأن تستعين بشاهدين على صحة البيانات التي لا تعرفها عنه بصفة شخصية احترام المقتضى الفصل 24 من ظهير 1925/05/04 المتعلق بالتوثيق العصري الوارد بصيغة الوجوب وهو ما لم تفعله فكانت بذلك مرتكبة لهاتين المخالفتين" تكون قد راعت مجمل ما ذكر، وبخصوص ما أثير حول الخطأ المادي الذي لا يبرر الإدانة فقد عللت المحكمة قضاءها بعللة "وحيث إن ما أجابت عنه الوثيقة لا يعتبر مبررا لعدم توقيع الوعد بالبيع المحرر بتاريخ 2006/06/29 ولا ينفي عنها مسؤولية عدم القيام بذلك، إذ الفصل 29 من ظهير 1925/05/04 المتعلق بالتوثيق العصري يعتبر العقد المحرر من طرف الموثق باطلا إذا لم يكن موقعا من أطرافه ولا يشير فيه إلى عدم إمكانية ذلك منهم، ويعرض هذا الموثق للعقوبات التأديبية، وأن ما ادعته من حرص على توقيع العقد فغير وارد مادام أن العقد الثاني المتعلق بالقيمة كان خاليا من توقيع الموعد لهما بالبيع، وما دام أن الاعتراف بالخطأ المادي لا يستقيم والقول بوجود حرص متمسك به لذا فإن الوثيقة استنادا إلى ما ذكر تكون

مرتكبة لمخالفة عدم الحرص على توقيع العقد وجاء قرارها مبنيًا على أساس ومعللاً بما يكفي والوسيلتين على غير أساس.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل رافعه 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 ومحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نفيسة الحراق.**



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض