

القرار عدد 280 الصاوير بتاريخ 19 فبراير 2015 في الملف الإداري عدد 2013/1/4/2814

موثقة - عدم التأكد من وضعية العقار - عدم إخبار الأطراف بذلك - مخالفة مهنية.

إن عدم تأكد الموثقة من وضعية العقار إزاء المحافظة العقارية، وعدم إخبار الأطراف بوضعيته الحقيقية، يعتبر تقصيرا منها بالقيام بما كان عليها فعله ليتم التعاقد بشأنه بدون مشاكل، والمحكمة لما قضت بمعاقبها بالإيقاف عن مزاوله المهنة لمدة ثلاثة أشهر بعللة ارتكابها للمخالفتين المنسوبتين إليها، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وبنته على أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف، ومن ضمنها القرار المطعون فيه المشار إلى مراجعه أعلاه أن السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بمراكش تقدم بتاريخ 2009/01/12 بملتمس كتابي سجل تحت عدد 09/201، مفاده أن السيد عمر (و) تقدم بشكاية أمام السيد الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بمراكش، عرض من خلالها كونه باع منزله الكائن بصوكوما 1 رقم 1433 اسكجور بمراكش للسيد لسان الدين (ت) على يد الموثقة عائشة (ش) - طالبة النقض - بتاريخ 2005/12/08، وأن البيع المذكور تم بصفة نهائية بتاريخ 2005/12/19، وأن المشتري دخل إلى المنزل بصفة رسمية بنفس التاريخ، إلا أن الموثقة المذكورة بدأت تعطي مهلا بدون سبب لتتمة ما تبقى من ثمن البيع ولتحديد الديون مع البنك، وبتاريخ 2006/02/05 فوجئ بالمشتكى بها تخبره بأنه تم إيقاع حجز تحفظي على المنزل من طرف شخص آخر، والحال أنه كان من واجبه الإطلاع على جميع الوثائق قبل إتمام البيع، في حين أنها أصبحت تطالبه بفسخ البيع، ملتمسا إجراء بحث معها وإتمام البيع، وتسلمه ما تبقى من ثمن البيع، وكذلك تسديد الديون البنكية، وعند الاستماع إلى الموثقة صرحت بأنه بتاريخ 2005/12/07 حضر طرفا العقد إلى مكتبها لإنجاز وعد بالبيع حول العقار ذي الصك العقاري عدد 04/65021، وأنها أثارت إنتباههما إلى ضرورة الحصول على الملف التقني للبناءات ورفع اليد وتسليم الوكالة الحضرية للماء والكهرباء بمراكش، وبما أن المشتري حصل على قرض بنكي فقد تم بعد ذلك التوقيع على العقد النهائي للبيع من قبل الطرفين، في انتظار إدلاء البائع بالوثيقة المطلوبة، ولما أحضرها تبين بأنه سيلتزم بإبرام عقد إصلاح من أجل التغييرات التي أجريت على سطح المنزل، في الوقت الذي سافر فيه المشتري إلى الخارج بعد أن وكل أخاه بدر الدين (ت) ليقوم بإمضاء الملحق، إلا أنه أثناء دفع العقد إلى المحافظة تبين بأن العقار

وقع عليه حجز تحفظي من طرف المسمى لحسن (س) بتاريخ 2006/01/25، أي خلال مباشرة الإجراءات من طرفها، معتبرة بأن تأخر البائع المشتكي في الإدلاء بالمستندات الضرورية هو الذي كان السبب في عدم إنجاز الإجراءات اللازمة للتسجيل والتحفيز، وأن مبلغ 600.000,00 درهم الذي تسلمته بتاريخ 2005/12/20 قامت بإحالتها على صندوق الإيداع والتدبير بتاريخ لا تستطيع تحديده، وقد تم إرجاع نفس المبلغ إلى البنك لعدم إتمام عملية البيع، والتمس السيد وكيل الملك مؤاخذه الموثقة المشتكى بها من أجل المنسوب إليها. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة حكماً قضى بمؤاخذه الموثقة المشتكى بها من أجل مخالفة الاحتفاظ لديها بمبالغ مودعة لديها لحساب الغير لمدة تفوق الشهر والحكم عليها بالتوقيف عن ممارسة مهنة التوثيق العصري لمدة شهر واحد وتحميلها الصائر وبعدم مؤاخذتها من أجل باقي المخالفات. استأنفه السيد الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بمراكش، كما استأنفته الموثقة المشتكى بها، فأصدرت غرفة المشورة بمحكمة الاستئناف بمراكش قراراً قضى بإبطال الحكم المستأنف، وبعد التصدي الحكم من جديد بمؤاخذه الموثقة المذكورة بما نسب إليها ومعاقبته من أجله بالإيقاف عن مزاولة المهنة مؤقتاً لمدة ثلاثة أشهر وتحميلها الصائر، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف الموثقة المشتكى بها.

في وسيلة النقض الفريدة:

حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بانعدام التعليل لانعدام السند المشروع، ذلك أن المحكمة مصدرته قضت بمؤاخذتها من أجل ارتكابها مخالفة القيام بالإجراءات الخاصة لضمان حجية العقد، ومخالفة المساس بالثقة التي يتعين على الموثق بعثها في النفوس، وأنها سبق وأوضحت خلال مراحل النزاع بأن الطرفين لما تقدمتا لديها بتاريخ 2005/12/07 قصد إبرام وعد بالبيع، فإن المشتري كان قد أدى مباشرة للبائع مبلغ 280.000,00 درهم قبل حضورهما، وأن عدم التقييد بالمحافظة العقارية لم يكن بخطأ منها، ولكن بسبب الحجز التحفظي الذي تم إيقاعه على العقار المبيع بعد تماطل البائع في الإدلاء بالوثائق الضرورية، علماً بأنها لم تسلم البائع أي مبلغ مالي من ثمن البيع الذي كان بيدها، إلا أن القرار المطعون فيه لم يجب على كل ذلك، واعتبرتها مسؤولة عن عدم تقييد البيع بالمحافظة العقارية، ولم يجبهها كذلك عن دفعها بكون مخالفة الاحتفاظ بوديعة، إن ثبت، فإنها لا تبرر العقوبة المحكوم بها على اعتبار أنه لم يترتب عنها أي ضرر بالغير، ولم ترتكب بسوء نية، مما يجعل القرار عرضة للنقض.

لكن، حيث لما كان الموثق الموكولة إليه قانوناً مهمة توثيق العقود وإضفاء طابع الرسمية عليها ملزمة بالتقييد في سلوكه المهني بمبادئ التجرد والتزاهة والشرف والحفاظ على حقوق ومصالح طرفي العقد، فإن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه بما جاءت به بعد إلغاء الحكم المستأنف والتصدي من كون الفقرة الخامسة من الفصل 30 من ظهير 1925/05/04 تمنع على الموثق الاحتفاظ لديه لأكثر من شهر بالمبلغ المودع لديه لحساب الغير، وأن الطالبة خالفت ذلك المقتضى القانوني وبررته بالسهو مع طلب الاعتذار، مما يجعل المخالفة المتعلقة بالاحتفاظ بوديعة لمدة تفوق الشهر

ثابتة في حقها وأنه يتعين مؤاخذتها من أجلها، وبما أورده قضاؤها أيضا، وبخصوص مخالفتي القيام بالإجراءات الخاصة لضمان حجية العقد والمساس بالثقة التي يتعين على الموثق بعثها في النفوس، من كون الطالبة التي عرض عليها طرفا العقد مشروع عقدهما المتمثل في بيع أحدهما للآخر العقار المحفظ ذي الصك العقاري رقم 04/65021 والذي تفيد شهادة المحافظة العقارية كونه عقارا عاريا، في حين أنهما رغبا في التعامل في مسكن من سفلي وطابقين، كان عليها أن لا تقدم على تحرير عقد نهائي إلا بعد مراجعة المحافظة العقارية لمعرفة آخر وضعية عليها العقار بتاريخ إرادة كتابة العقد بشأنه للتأكد من مدى إمكانية التعاقد بشأنه دون مشاكل، أو أن مشاكل تنتظر حلها، وبالتالي إمكانية التعامل فيه من عدمه، وإخبار الطرفين بذلك ليكونا على بينة منه وليتحملا مسؤولية اختيارهما بعد تضمين ذلك في العقد، وهو ما تساهلت فيه الموثقة الطالبة فكانت بذلك مقصرة خاصة وأنه تم تقييد حجز تحفظي على العقار المبيع قبل إنجازها ملحقا لعقد البيع النهائي المحرر لتصحح به وضعية المبيع، واعتبرت المحكمة كون المخالفتين المنسوبتين للطالبة، والمشار إليهما أعلاه، ثابتتين في حقها أيضا، وأخذت من أجلهما بالإيقاف عن مزاولة المهنة مؤقتا لمدة ثلاثة أشهر وتحميلها الصائر، فإنها تكون قد عللت قرارها تعليلا سائغا وكافيا وبنته على أساس قانوني سليم وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد محمد منقار بنيس - المقرر: السيد عبد العتاق فكير - المحامي العام: السيد سابق الشرقاوي.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض