

القرار عدد 174
الصادر بتاريخ 18 مارس 2014
في الملف المدني عدد 2012/3/1/1881

موثق - بيع - مخالفة مهنية - مسؤولية - تعويض.

عدم تنفيذ الالتزام - إثبات.

- إن ظهر 04 ماي 1925 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري يلزم الموثقين العصريين أو نوابهم بأن ينصحوا المتعاقدين وأن يكشفوا لهم ما قد يعترضهم فيما يرجع لموضوع عقودهم، دون تمييز ما إذا كان العقد الذي يتلقاه الموثق رسميا أو عرفيا. فإبرام الموثق لوعده بالبيع بشأن شقة تبين فيما بعد أنها مرهونة لفائدة بنك يعتبر مخالفة مهنية وعلى أساسها تمت إدانته لأنه ملزم بالتأكد من سلامة وضعية المبيع وخلوه من أي تقييد من شأنه أن يضر بالمشتري واعتبر بالتالي مخلا بواجبه.

إن الموثق العصري أو نائبه المؤقت مسؤول ماليا عما عسى أن يحدث من الضرر والخسارة بسبب ما يصدر منه أو من كتابه من خطأ في أدائه لخدماته. فالثابت أن المبلغ الذي دفعه المشتري كجزء من ثمن البيع أدي للبائع ولا يمكن أن يلزم الموثق برد الثمن أو جزء منه الذي يرجع به المشتري على البائع في حالة إبطال البيع أو فسخه أو عدم تمامه. والمحكمة لما حكمت بالمبلغ المدفوع من ثمن المبيع للبائع على الموثق بدل تعويض عن الضرر الذي ألحقه بالمتضرر في إطار مهامه الموكولة إليه كموثق، تكون قد أساءت تطبيق القانون.

- يقع عيب الإثبات على مدعي عدم نفاذ التزام مثبت في حقه من الغير وفق ما يقضي بذلك الفصل 400 من ق.ل.ع، والثابت أن الموثق سحب المشتري لفائدته شيكا بمبلغ تم سحبه من حسابه البنكي، وأن مجرد إنكاره لوفاء المبلغ له لا ينهض حجة على عدم قيام الالتزام به في حقه. والمحكمة لما استخلصت في قضائها أن مبلغ الشيك بسحبه لفائدة الموثق هو الملزم به ولم يثبت عكس ذلك، فقضت بإلزامه به تكون قد طبقت صحيح القانون.

نقض جزئي وإحالة

الأساس القانوني:

الفصل 1 و 39 من ظهير 04 ماي 1925 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري.

"إذا أثبت المدعي وجود الالتزام، كان على من يدعي انقضاءه أو عدم نفاذه تجاهه أن يثبت ادعاه."

(الفصل 400 من قانون الالتزامات والعقود).

باسم جلاله الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من محتويات القضية، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2011/04/25 تحت عدد 1393 و 1394 في الملفين المضمومين عدد 2006/1/3644 و 2007/1/2426، أن العلمي (ن) ادعى أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه سبق له وأن اتفق مع السيدة سعاد (ف) من أجل أن يشتري منها الشقة موضوع الرسم العقاري عدد بثمان إجمالي قدره 750.000,00، وبتاريخ 05 دجنبر 2001 حرر الموثق محمد (ب) وعدا بالبيع سلم المدعي وبموافقة الموثق وبمكتبه مبلغ 350.000 درهم كجزء من الثمن على أن يحرر العقد النهائي بعد حصوله على قرض بنكي، كما سلم الموثق شيكا بمبلغ 50.000,00 مسحوب على البنك تحت عدد الذي يمثل مصاريف التسجيل والتحفيز، وخلال شهر أبريل 2002 أشعر البنك الموثق بأنه يضع رهن إشارته مبلغ 400.000,00 درهم لفائدة السيد العلمي (ن) على أساس تسجيل رهن لفائدة البنك على الرسم العقاري موضوع التفويت، وبعدما حاول المدعي الاتصال بالموثق فوجئ بكون العقار موضوع الوعد بالبيع مرهون لفائدة البنك لضمان قرض قدره 800.000 درهم والذي سجل بالرسم العقاري منذ 16 ماي 2000، أي قبل تاريخ تحرير الوعد بالبيع من طرف الموثق المدعى عليه والذي أدين من أجل ارتكابه مخالفة مهنية وفقا للمادة 12 من الفصل 30 من ظهير 4 ماي 1925، وأصدرت غرفة المشورة حكما قضى بمؤاخذته من أجل ما نسب إليه والحكم بتوجيه إنذار إليه وأنه يبقى بالتالي الموثق مسؤولا ماديا وبصفة شخصية عن جميع الأخطاء المرتكبة من طرفه أو من طرف أحد أعوانه طبقا للمادة 39 من القانون المنظم للمهنة، ملتمسا الحكم عليه بأدائه للمدعي مبلغ 350.000,00 درهم المؤدى للبائعة بموافقة ومبلغ 50.000 درهم من قبل مصاريف التسجيل والتحفيز ومبلغ 100.000,00 درهم كتعويض عن الضرر. وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه طلب إدخال السيدة سعاد (ف) في الدعوى باعتبارها مالكة للعقار، وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة على المدخلة في الدعوى سعاد (ف) بأدائها للمدعي مبلغ 350.000 درهم وعلى الموثق محمد (ب) بأدائه له مبلغ 50.000 درهم كتعويض عن الضرر وبرفض باقي المطالب. استأنفه كل من سعاد (ف) والمدعي العلمي (ن) كل بمقال مستقل ثم ضمهما لوحدة الموضوع والأطراف. وبعد جواب المستأنف عليهما وإنجاز بحث والتعقيب عليه قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء المستأنفة سعاد (ف) لمبلغ 350.000 درهم، وفيما قضى به من رفض طلب استرجاع مبلغ 50.000 درهم المتعلق بواجبات التسجيل والتحفيز والحكم من جديد على سمير (ب) بأدائه للمبلغين 350.000 درهم ومبلغ 50.000 درهم لفائدة العلمي (ن) وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الفرع الأول والثاني من الوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعن على القرار خرقه مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل الأول من ظهير 1925/05/04 المنظم لمهنة التوثيق العصري وسوء التعليل وتحريف طبيعة العقد، ذلك أنه اعتمد

مقتضيات الفصل الأول من الظهير المذكور واعتبر أن من واجبات الموثق أن ينصح المتعاقدين وأن يكشف ما قد يعترضهم فيما يرجع لموضوع عقودهم، مع أن السياق الذي أتى به الفصل المذكور لا يتعلق بالعقد الرسمي بل بالعقد العرفي إذ أنه يتحدث في شقه الأول عن العقود الرسمية التي يتلقاها الموثقون أما الشق الثاني للفصل المذكور فإنه يتحدث عن إمكانية تحرير عقود عرفية من طرف الموثق، واستنادا إلى مقتضيات الشق الثاني من الفصل الأول الموماً إليه والمتعلق بجواز تحرير عقود عرفية من طرف الموثقين فقد نبه الموثق أطراف العقد إلى ما قد يعتري اتفاقهم العرفي من خلل، وأنهم يتحملون وحدهم مسؤولية اتفاقاتهم وأن الأمر في نازلة الحال يتعلق بتحرير عقد عرفي موقع عليه من المتعاقدين وأن الأطراف اختاروا اللجوء إلى العقد العرفي بدل الرسمي بعد تنبيههم إلى ذلك وأن الموثق ضمن بالعقد ما اتفقوا عليه بدون تدخل منه وأنه اكتفى بذلك بالإشهاد على صحة توقيعاتهم، وبالتدخل في مضمون العقد فإنهم بذلك يتحملون وحدهم مسؤولية ما قد يعتري اتفاقاتهم من جراء ذلك استنادا للشق الثاني من الفصل الأول وأن الموثق لا يتحمل أية مسؤولية في هذا المجال، وأن المحكمة حينما ذهبت في قرارها إلى مساءلة الموثق استنادا إلى مقتضيات الشق الأول من الفصل الأول معتبرة العقد الذي حرره بأنه يكتسي الصبغة الرسمية ورتبت عليه آثار العقد الرسمي من حيث المسؤولية، تكون قد خرقت مضمون الفصل الأول وحرقت طبيعة الوعد بالبيع لتجعله عقدا رسميا ورتبت عليه آثار العقد الرسمي فخرقت بذلك القانون في مفهومه العام.

لكن، حيث إن مقتضيات الفصل الأول من ظهير 04 ماي 1925 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق العصري سواء في شقه الأول أو الثاني يلزم الموثقين العصريين أو نوابهم بأن ينصحوا المتعاقدين وأن يكشفوا لهم ما قد يعترضهم فيما يرجع لموضوع عقودهم، دون تمييز ما إذا كان العقد الذي يتلقاه الموثق رسميا أو عرفيا، كما أن هذا الإلزام أتى بعد إصدار الفصل المذكور لنوعية العقود التي يتلقاها الموثق العصري سواء كانت رسمية أو عرفية. ولما كان الثابت من وثائق الملف والأدلة المعروضة أمام قضاة الموضوع أن الطاعن بصفته موثقا أبرم وعدا بالبيع بين المطلوبين في النقض بشأن بيع شقة بمبلغ 750.000 درهم، دفع المشتري العلمي (ن) منه مبلغ 350.000 درهم كجزء من الثمن على أن يسدد الباقي عند تحرير العقد النهائي، وبعد حصوله على قرض بنكي فوجئ بكون العقار موضوع الوعد بالبيع مرهونا لفائدة البنك لضمان دين قدره 800.000,00 درهم، وأن الطاعن أدين من أجل ارتكابه لمخالفة مهنية بموجب الحكم الصادر عن غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية لعين السبع الحي المحمدي بتاريخ 2003/04/03 قضى عليه بالإلزام. فإن المحكمة لما اعتمدت في تعليلاتها مقتضيات الفصل الأول من ظهير 5 ماي 1925، واعتبرت أن الموثق ملزم بالتأكد من سلامة وضعية المبيع وخلوه من أي تقييد من شأنه أن يضر بالمشتري واعتبرته بالتالي مخلا بواجبه، تكون قد طبقت مقتضيات الفصل المذكور تطبيقا سليما ولم تخرق طبيعة العقد موضوع النزاع، فعللت بذلك قرارها تعليلا سائغا وما بالوسيلة بفرعها الأول والثاني على غير أساس.

وفيا يعود للفرع الثالث من الوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعن على القرار خرقه مقتضيات الفصل 39 من ظهير 04 ماي 1925، ذلك أن المحكمة عللت قرارها بأن الموثق يكون مسؤولاً مالياً عن مبلغ 350.000 درهم الذي لا ينزع في كون البائعة قد تسلمته من الطاعن ويكون ملزماً بإرجاعه عملاً بمقتضيات الفصل 39 من الظهير المذكور، تكون قد أساءت تطبيق مقتضيات الفصل المذكور الذي يتعلق أساساً بحماية ودائع الزبناء عندما تكون بين يدي الموثق، بدليل أن الفقرة الموالية من نفس الفصل تتحدث عن ضرورة إنشاء صندوق لضمان مسؤولية الموثقين عن المبالغ المودعة بين أيديهم، أما في نازلة الحال فإن الأمر لا يتعلق بوديعة تلقاها الموثق وإنما بتسبيق 350.000 درهم تسلمته البائعة مباشرة من طرف المشتري، وخارج مكتب الموثق ومن غير أن تمر العملية بحسابه المهني وأن الموثق لا يتحمل أية مسؤولية في هذا المجال.

حيث صح ما نعه الطاعن على القرار، ذلك أن الفصل 345 من ق.م.م ينص على أن القرارات يجب أن تكون معللة وأن الفصل 39 من ظهير 4 ماي 1925 المنظم لمهنة التوثيق العصري، ينص على أن الموثقين العصريين أو نوابهم المؤقتين مسؤولون مالياً عما عسى أن يحدث من الضرر والخسارة بسبب ما يصدر منهم أو من كتابهم من خطأ في أدائهم لخدماتهم. ولما كان الثابت من مستندات القضية والأدلة المعروضة أمام قضاة الموضوع أن مبلغ 350.000 درهم جزء من ثمن البيع، أدي للبائعة سعاد (ف) وهو ما ثبت للمحكمة في جلسة البحث الذي أجرته في النازلة، ولا يمكن أن يلزم الموثق برد الثمن أو جزء منه الذي يرجع به المشتري على البائع في حالة إبطال البيع أو فسخه أو عدم تمامه. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما حكمت بالمبلغ المدفوع من ثمن المبيع للبائعة على الطالب بصفته موثقاً بدل تعويض عن الضرر الذي يلحقه بالمتضرر في إطار مهامه الموكولة إليه كموثق، تكون قد أساءت تطبيق الفصل 39 المشار إليه أعلاه وعرضت قرارها للنقض الجزئي.

وبخصوص الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة قلبت عبء الإثبات وكلفت الموثق بإثبات أن مبلغ الشيك صرف لغيره عملاً بمقتضيات الفصل 400 من ق.ل.ع، في حين أنه كان على المطلوب أن يثبت أن مبلغ الشيك وإن كان قد سحب من حسابه فإن عليه أن يثبت الحساب الذي حوله إليه مبلغ الشيك، والموثق لم يتسلم أصلاً الشيك رقم بل تسلم الشيك رقم ولم يتم صرفه ولا يزال بحوزته لعدم إتمام البيع، وأن الحكم المطعون فيه يتسم بعدم الارتكاز على أساس عندما أغفل تقييم مجموعة عناصر إثباتية أو لمجموعة من الوقائع أثبتت في الحكم.

لكن، حيث إن على مدعي عدم نفاذ التزام مثبت في حقه من الغير أن يثبته وفق ما يقضي بذلك الفصل 400 من ق.ل.ع، والبين من وقائع القضية وأدلتها المقدمة لقضاة الموضوع أن الطاعن سحب

المطلوب لفائدته شيكا بمبلغ 50.000 درهم الذي تم سحب مبلغه من حسابه البنكي، فإن مجرد إنكاره لوفاء المبلغ له لا ينهض حجة على عدم قيام الالتزام به في حقه، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استخلصت في قضائها أن مبلغ الشيك بسحبه لفائدة الطالب هو الملزم به ولم يثبت عكس ذلك فقضت بإلزامه به، طبقت صحيح القانون وعللت قرارها تعليلا صحيحا وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه جزئيا بخصوص إرجاع مبلغ 350.000 درهم.

الرئيس: السيد الحنافي المساعدي - المقرر: السيدة أمينة زياد - المحامي العام: السيد سعيد زياد.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض