

القرار عدد 661

الصادر بتاريخ 4 يوليوز 2013

في الملف الإداري عدد 2012/1/4/916

موثق - عقد الوعد بالبيع - إتمام الإجراءات بتحرير البيع النهائي.

لما تبين للمحكمة من وثائق الملف أنه لم يثبت أن الموثق قد تسلم من المشتري كل الثمن المتفق عليه لتحرير عقد البيع النهائي، وأنه حرر عقد الوعد بالبيع في اسم المشتكي الأول الذي وقعه برفقة الطرف البائع والشاهدين واستفاد بصفة شخصية من التمويل البنكي المحول، وذلك دون المشتكية الثانية، وأنه لم يقع الإدلاء بأصل الوكالة التي يصطدم مضمونها بما ضمن بعقد الوعد بالبيع، وأن الموثق ذكر بهذا الوعد موقع العقار موضوع البيع ونوعه ومرفقاته ومستنداته وحدوده، واعتبرت أن الموثق قام بجميع الإجراءات اللازمة قانونا وفق ظهير التوثيق العصري المؤرخ في 1925/05/04 وخلصت إلى أن المحالفات المتابع بها غير ثابتة في حقه، تكون قد بنت قضاءها على أساس سليم من القانون وعللت قرارها تعليلا كافيا.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
محكمة النقض

حيث يستفاد من وثائق الملف ومحتوى القرار المطعون فيه أن السيدين (أ.د) و(ن.ش) فرنسي الجنسية تقدما بشكاية لوكيل الملك بالمحكمة الابتدائية بمراكش يعرضان فيهما : أنهما كمستثمرين أجنبيا حضرا إلى المغرب لشراء عقار بقيمة تساوي 2.500.000,00 درهم بواسطة وكالة متخصصة في العقار، وأن السيد (أ.د) قام بإبرام وعد بالبيع يوم 2007/06/12 بواسطة الموثق (م.م) الذي فرض عليه من طرف الوكالة العقارية ودفع يومه 10% من قيمة العقار أي ما يساوي 25000,00 درهم، إلا أن الموثق لم يسلمه أي وصل بذلك، وخلال فترة الوعد بالبيع قام السيد (أ.د) بعمليات بنكية من أجل الحصول على قرض بنكي بفرنسا، أسفرت هذه العملية عن نتائج جيدة حصل فيها على تحويل مبلغ 2.300.000,00 درهم بتاريخ 2011/09/11 لصالح الموثق المذكور، والذي حدد تاريخ صياغة العقد النهائي للبيع، ويوم صياغة هذا العقد طلب السيد (أ.د) الموثق أن يأخذ بعين الاعتبار حصة المسماة (ن.ش) في الشراء والمقدرة في 50% من العقار الذي يوجد بـ (...) رقم (...) مراكش، وبمجرد إنهاء صياغة العقد النهائي استدعى الموثق الطرف

البائع وأمضاه العقد دون أن يحيط العارضين علما بذلك وسلم للطرف البائع نصف مبلغ البيع بواسطة شيك بنكي دون موافقتهم ولا اطلاعهما على العقد النهائي ولم يدركا فحواه، ولقد أديا للموثق مبلغ 17162,00 درهم بشيك بنكي وأديا تحت طلبه مبلغ 156250,00 درهم دون إمضاء العقد، وأثما اقترحا عليه تحويلا بنكيا مقابل أن يدلي لهما بالتكاليف مفصلة لكنه رفض، وطلبا منه عن طريق الفاكس والهاتف بأن يسوي معهما هذه الوضعية المزرية، لكن نظرا لوعكة صحية أملت بالسيد (أ.د.) ابتداء من 2007/10/25 لم يتمكن من المجيء، في حين جاءت (ن.ش.) حاملة معها وكالة منه مصادق عليها من طرف الإدارة الفرنسية، لكن الموثق رفض مقابقتها وتسليمها التكاليف مفصلة رغم محاولتها ذلك عن طريق غرفة الموثقين بالمغرب، وبقيت وضعيتها جامدة وكذلك أموالها ملتصقين رفع الحيف عنهما، وبعد البحث تابعت النيابة العامة لدى المحكمة الابتدائية بمراكش الموثق من أجل مخالفات : الإخلال بشرف واعتبار المهنة والإخلال بالثقة التي يتعين إلقاؤها في النفوس وعدم التقيد بالشروط المنصوص عليها في الفصل 24 من ظهير التوثيق العصري المؤرخ في 1925/05/04 وعدم ذكر أصل الملكية وعدم النص على الرسوم العرفية وعدم الإشارة إلى ملخصها في صلب العقد طبقا للفصل 32 من نفس القانون، وإحالة على نفس المحكمة التي قضت بغرفة المشورة بعدم مؤاخذه الموثق (م.م) بما نسب إليه وتحميل الخزينة العامة الصائر، استأنفه الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بمراكش أمام هذه المحكمة التي قضت بعد إتمام الإجراءات بغرفة المشورة بتأييد الحكم المستأنف، وتحميل الخزينة الصائر، وهو القرار موضوع الطعن بالنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في وسيلة النقض الفريدة :

حيث ينعى الطاعن القرار المطعون فيه بفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المبلغ الذي اعتبره الموثق ناقصا يتمثل في الذعيرة عن التأخير المحددة في مبلغ 50.000,00 درهم، في حين قام المشتكي رفقة المفوض القضائي بعرض مبلغ 156.200,00 درهم، بواسطة شيك كواجب أتعابه ومصاريف التحفيظ والتسجيل، وباعتبار أن إجراءات انجاز العقد النهائي كانت وشك الانتهاء، كان على الموثق تسلم المبالغ المذكورة وانجاز العقد وفق ما تم الاتفاق عليه، والقيام بأي إجراء قانوني آخر لضمان أداء مبلغ 50.000,00 درهم هذا بالإضافة إلى أن عملية الرضا تمت بحضور البائعين، وأن المحكمة استبعدت الوكالة المؤرخة في 2008/09/03 التي تنوب بموجبها السيدة (ن.ش.) عن السيد (أ.د.) دون أي طعن من هذا الأخير، وكان على الموثق أن يكاتب الطرف الآخر ليحدد موقفه منها حماية لحقوق الأطراف، خاصة وأن العقار موضوع البيع هو في طور التحفيظ، فكان على الموثق الالتزام بمقتضيات المادة 24 من الظهير المشار إليه أعلاه، ذكر أوصاف العقار وحدوده

ومساحته بالاستعانة بشاهدين، مما جاء معه القرار المطعون فيه بجانب للصواب وفاسد التعليل ويتعين التصريح بنقضه.

لكن، حيث إن المحكمة لما تبين لها من وثائق الملف أنه لم يثبت أن الموثق قد تسلم من المشتري السيد (أ.د) كل الثمن المتفق عليه لتحرير عقد البيع النهائي، وأنه حرر عقد الوعد بالبيع في اسم السيد (أ.د) لكون هذا الأخير هو الذي وقعه برفقة الطرف البائع والشاهدين واستفاد بصفة شخصية من التمويل البنكي المحول، وذلك دون المشتكية الثانية السيدة (ن.ش)، وأنه لم يقع الإدلاء بأصل الوكالة المؤرخة في 2008/03/03، ومضمونها يصطدم بما ضمن بعقد الوعد بالبيع، كما أن الموثق ذكر بهذا الوعد موقع العقار موضوع البيع ونوعه ومرفقاته ومستنداته وحدوده، واعتبرت أن الموثق قام بجميع الإجراءات اللازمة قانونا وفق ظهير التوثيق العصري المؤرخ في 1925/05/04 وأن المخالفات المتابع بها غير ثابتة في حقه، تكون قد بنت قضاءها على أساس سليم من القانون وعللت قرارها تعليلا كافيا، وما بالوسيلة على غير أساس.

هذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المتعقبة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد أحمد حنين والمستشارين السيادة: أحمد دينية، سلوى الفاسي الفهري، عبد الحميد سبيلا، عبد المجيد بابا أعلي مقررًا، ومحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نفيسة الحراق.**