

القرار عدد 345

الصادر بتاريخ 21 يوليوز 2012

في الملف الإداري عدد 2011/2/4/989

موثق - حيازة نظير رسم العقاري قبل تحرير التفويت - مخالفة لقواعد الثقة.

إن من بين الواجبات التي يتعين على الموثق إتمامها قبل الاقدام على تحرير التفويت حيازة نظير الرسم العقاري وليس مجرد الاطلاع عليه أو التأكد من وجوده بالمحافظة على الأملاك العقارية بتاريخ إبرام عقد البيع والمحكمة التي استخلصت مما ذكر ثبوت المخالفة التأديبية في حق الطاعنة فإنها تكون قد أبرزت أن الموثقة قد خالفت قواعد الثقة الواجب توفرها في الموثق مما بقيت معه الوسيلة بدون أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار عدد 126 الصادر بتاريخ 2010/12/16 عن محكمة الاستئناف بالرباط في الملف رقم 2010/1127/87 المطعون فيه بالنقض أن وكيل الملك بابتدائية الرباط تقدم بملتمس كتابي من أجل متابعة الموثقة (ف.ب) تأديبيا أمام غرفة المشورة بناء على شكاية مقدمة من طرف (س.ن) في مواجهتها عرض من خلالها أنها أشهدت على شرائه للعقار ذي الرسم العقاري عدد R /43491 الكائن بالرباط من البائعة له (خ.س) بثمن إجمالي قدره (1519000) درهم وأنه فوجئ بعدم تسجيله كمالك بالرسم العقاري بحجة أن نظير الرسم العقاري غير موجود بمصلحة المحافظة العقارية. وبناء على محضر البحث المنجز من طرف الوكيل العام للملك وباقي الأجوبة والردود قضت المحكمة الابتدائية بالرباط بغرفة المشورة بقبول المتابعة شكلا وموضوعا بعدم مؤاخذة الموثقة من أجل المنسوب إليها والحكم ببراءتها بحكم استأنفه الوكيل العام للملك وبعد المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف بالرباط قرارها المشار إليه أعلاه بغرفة المشورة والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم بثبوت المخالفة المهنية في مواجهة الموثقة (ف.ب) ومعاقبتها بالإقصاء المؤقت عن العمل لمدة ثلاثة أشهر مع تحميلها المصاريف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في وسيلة الطعن:

حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بعدم ارتكازه على أساس قانوني وسوء التعليل الموازي لانعدامه لأنه بنى تعليله على الفصل 30 من ظهير 4 ماي 1925 المتعلق بتنظيم التوثيق العصري التي تنص على أنه ((يمنع على الموثق التوسط في بيع أملاك يعرف أنها غير قابلة للتفويت أو أملاك لا يمكن تفويتها إلا بعد إتمام بعض الموجبات أو الحصول على رخصة خصوصية ما لم يقع إثبات ذلك لديه)) دون أن تبين ما مدى مطابقة هذا النص على نازلة الحال، لأن العقار الذي لم يتم تسجيله لا يعتبر من الأملاك غير القابلة للتفويت إذ أن البائعة أدلت بما يثبت تملكها له وجديتها في بيعه للمشتري الذي بادر إلى توفير جزء من ثمنه، وفي المقابل قامت الموثقة طالبة النقص بإبرام عقد الوعد بالبيع بين المتعاقدين بعد أن تأكدت من وجود نظير الرسم العقاري لدى المحافظة العقارية، كما أن العقار لا يعتبر كذلك من الأملاك التي لا يمكن تفويتها إلا بعد إتمام بعض الموجبات كما جاء في النص أعلاه والذي لم تبادر المحكمة إلى تفسيره، فما هي هذه الموجبات التي يتحدث عنها النص وتدعي أنها تنطبق على الملك موضوع الشكاية التي منطها هو إمكانية أو عدم إمكانية تسجيل العقار باسم المشتري. وأن الطالبة تمارس مهنتها بحسن نية ولا فائدة لها في إحداث مثل هذا النزاع، فالبائعة هي من تتعامل بسوء نية وعملت على عرقلة عملية التسجيل حيث قامت بعد إبرام عقد الوعد بالبيع بتاريخ 2008/2/22 بسحب نظير الرسم العقاري لاحقاً أي بتاريخ 2008/4/25 وأن عقد البيع أبرم بتاريخ 2008/5/13. وأن التسلسل التاريخي لإحداث عملية البيع يظهر بجلاء ويبرهن بالملل أن ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف في قرارها غير صائب. وأن الطالبة وقبل تحرير عقد الوعد بالبيع اطلعت على الرسم العقاري في المحافظة العقارية ووجدت نظير الرسم العقاري من ضمن وثائقه مما جعلها تقدم على تحرير العقد بالبيع بين الأطراف، وأن ما قامت به هو ما يفرضه عليها واجبها المهني ويستوجب القانون ولا يمكن تأويل ما قامت به أنه تقصير في عملها بدليل أن البائعة سحبت نظير الرسم العقاري بتاريخ 2008/4/25. وأن القرار المطعون فيه شابه سوء التعليل عندما أسس على مقتضيات الفصل 30 المذكور أعلاه إذ طالبها بأشياء غير واردة في المادة 30 والتي تتمثل في إلزام البائعة بإحضار نظير الرسم العقاري بعد أن سحبت بتاريخ 2008/4/25 قبل إتمام البيع وبسوء نية بغية عرقلة التسجيل، وأن الطاعنة غير ملزمة بما لا يلزم لأن إلزام البائعة بإحضار نظير الرسم العقاري وهي تفتقر إلى أدوات ووسائل إلزامها لأنها ليست سلطة الإلزام وإنما تقدمت بشكاية ضدها وهذا هو المطلوب منها.

لكن حيث إن من بين الواجبات التي يتعين على الموثق إتمامها قبل الإقدام على تحرير التفويت حيافة نظير الرسم العقاري وليس مجرد الاطلاع عليه أو التأكد من وجوده بالمحافظة على الأملاك العقارية بتاريخ إبرام عقد البيع والمحكمة التي استخلصت مما ذكر ثبوت المخالفة التأديبية في حق الطاعنة فإنها تكون قد أبرزت أن الموثقة قد خالفت قواعد الثقة الواجب توفرها في الموثق مما بقيت معه الوسيلة بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبإبقاء الصائر على رافعته.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة الإدارية (القسم الثاني) السيدة عائشة بن الراضي، والمستشارين السادة: سعد غزيول برادة مقررًا وحسن مرشان وعبد السلام الوهابي وسعاد المديني ومحضر المحامي العام السيد حسن تايب، وبمساعدة كاتب الضبط السيد منير العفاط.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض