القرار عدد 24

الصادر بتاريخ 12يناير 2012

في الملف الإداري عدد 2011/2/4/780

عقد وعد بالبيع – خلوه من طابع الموثق وتوقيعه – عدم صحة المخالفات المهنية.

لما ثبت للمحكمة أن ما تم الإدلاء به مجرد مسودة مشروع عقد بيع غير مكتملة الشروط والأركان بخصوص مثل هذا التصرف، لخلوها من طابع الموثق وتوقيعه الذي يكسب العقد الصفة الرسمية والصيغة النهائية، واستنادا إلى حكم قضائي صادر بين طرفي العقد والموثق الذي أكد عدم توفر ذلك العقد على مواصفات العقد التوثيقي النهائي، ورتبت على ذلك عدم صحة المخالفات المهنية المنسوبة للمطلوب وبالتالي عدم مؤاخذته من أجلها، تكون قد راعت واقع الملف وجاء قرارها معللا بما يكفي والوسيلة على غير أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار عدد 660 الصادر بتاريخ 2010/4/14 عن محكمة الاستئناف بمراكش في الملف رقم 3954/1127/09 المطعون فيه بالنقض أن وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بمراكش تقدم بملتمس أمام نفس المحكمة بتاريخ 2008/11/24 فتح له الملف رقم 633-2-08 مفاده أن شركة (ع.ب) تقدمت بواسطة محاميها بشكاية تعرض فيها أنها اشترت الملك موضوع الرسم العقاري عدد (...) بواسطة الموثق بمراكش (س.ه) بثمن قدره (6893900) درهم، وأن الموثق المذكور حرر إشهادا بتاريخ 2003/12/30 تبعا لعقد التفويت شهد فيه أنه يتوفر على جميع الإشهادات برفع اليد عن التقييدات المضمنة بالرسم العقاري المشار إليه، والتي ستودع مع عقد البيع بالمحافظة على الأملاك العقارية، إلا أن الموثق تراخى في القيام بالإجراءات اللازمة و لم يقم بإيداع عقد البيع لدى إدارة التسجيل، وأن جميع المساعي الحبية المبذولة معه لم تسفر عن أي نتيجة لذلك تلتمس الشركة المشتكية تكليف الموثق بالقيام بالمطلوب. وأجاب الموثق المذكور عن هذه الشكاية بأن السيد (ع.ق) تقدم لديه على أساس أنه المسير الوحيد للشركة المشتكية والتي هي في طور التأسيس كما حضر معه السيد (ع.ر) بصفته وكيلا عن المسمى (م.و)، وصرحا أمامه بأنهما اتفقا على أن يشتري (ع.ق)

لفائدة الشركة المذكورة العقار المحفظ موضوع الصك العقاري المشار إليه بالثمن المذكور ووضع بين يديه شيكين في اسمه الأول يحمل مبلغ 5.000.000 درهم والثاني يحمل مبلغ 400.000 درهم ثم طلب منه هذا الأخير أن يسلمه إشهادا بالوثائق المتعلقة برفع اليد وفعلا سلمه هذا الإشهاد في انتظار حصوله على قرض بنكي لتمويل ثمن الشراء. وأن الذي حصل هو أن الشيكين أرجعا إليه دون أداء لعدم وجود مؤونة. ثم حضر أمامه المتعاقدان المذكوران وصرحا أمامه بأنهما يتراجعان عن إتمام عملية البيع بينهما بسبب عدم حصول المشتري على القرض البنكي لتسديد ثمن الشراء. وأضاف السيد وكيل الملك أنه بعد البحث والدراسة تبين أن الموثق (س.ه) قام بتحرير البيع بين البائع والمشتري المذكورين دون القيام بتقديم العقد للتسجيل والقيام بالإجراءات الخاصة لضمان حجية العقد، مما شكل مساسا بالثقة التي يتعين بعثها في النفوس وشرف المهنة والتمس متابعة الموثق المذكور من أجل مخالفة عدم تقديم عقد للتسجيل، وعدم القيام بالإجراءات الخاصة لضمان حجية العقد والإخلال بالواجبات العامة التي تفرض على الموثق عدم المساس بالثقة التي يتعين بعثها في النفوس وشرف المهنة طبقا للفصلين 1 و32 من ظهير 1925/5/4 المنظم لمهنة التوثيق العصري مع الحكم عليه بغرامة تأديبية من الدرجة الثانية طبقا للفصل 32 من الظهير. وبعد جواب الموثق المطلوب في النقض وتمام الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بعدم مؤاخذة الموثق (س.ه) من أجل المخالفات الثلاث المنسوبة إليه فاستأنفه الوكيل العام للملك، وبعد المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف بمراكش قرارها المشار إليه أعلاه والقاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في وسيلة الطعن بالنقض الفريدة :

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بمجانبته للصواب حينما أيد الحكم الابتدائي، بدعوى أن ما قام به الموثق هو مجرد مسودة مشروع بيع غير مكتملة الشروط والأركان، الشيء الذي يجعلها غير قابلة للتسجيل ولا بالأحرى إلى التقييد النهائي بالمحافظة على الأملاك العقارية. وأنه بخلاف ما ذهبت إليه المحكمة فقد أدلى الطرف المشتكي بصورة من عقد البيع يحمل في هامشه طابع الموثق وتوقيعه ومن خلال الاطلاع عليه يتبين أنه عقد يشتمل على جميع الأركان وقد تم أداء جزء من الثمن، وبالتالي كان على الموثق ألا يقدم على إبرام عقد البيع المذكور، وكان عليه على الأقل إبرام وعد بالبيع معلق على شروط معينة، مما يكون معه قرار المحكمة مجانبا للصواب ومعرضا للنقض.

لكن، حيث إن تقييم وسائل الإثبات المعتمدة في القول بقيام المخالفات المنسوبة للمطلوب من عدمه يرجع لمحكمة الموضوع والتي لا رقابة عليها في ذلك إلا في ما أوردته من تعليل. ولما ثبت للمحكمة المطعون في قرارها عن صواب أن ما تم الإدلاء به مجرد مسودة مشروع عقد بيع غير

مكتملة الشروط والأركان بخصوص مثل هذا التصرف لخلوها من طابع الموثق وتوقيعه الذي يكسب العقد الصفة الرسمية والصيغة النهائية، واستنادا إلى حكم قضائي صادر بين طرفي العقد والموثق عن المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2007/1/19 تحت عدد 1422 في الملف 04/09/731، والذي أكد عدم توفر ذلك العقد على مواصفات العقد التوثيقي النهائي ورتبت على ذلك عدم صحة المخالفات المهنية المنسوبة للمطلوب، وبالتالي عدم مؤاخذته من أجلها فإنها لم تخالف القانون وتكون قد راعت واقع الملف الذي بالرجوع إليه تبين أنه يتضمن صورة من عقد وعد بالبيع موقع عليه من الطرفين ومعلق على شروط منها أداء الثمن قبل 2003/11/30 وهو ما لم يتحقق بعد أن أرجع الشيكان المسلمان للموثق من طرف ممثل الشركة المشتكية إليه بدون مؤونة بما يعنيه ذلك من عدم أداء الثمن المبرر لتحرير عقد البيع النهائي، مما بقي معه ما أثير بالوسيلة غير مرتكز على أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الخزينة العامة الصائر.

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

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض