العدد الثاني عشر_ أبريل 2026
مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات
ISSN :3085_5055

جوانب من مسؤولية الموثق في التشريع المغربي

Aspects of Notary Liability in Moroccan Legislation

الأستاذ: ضرضأوي محند

باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية – المحمدية -

المستخلص:

تُبرز هذه الدراسة الأهمية المحورية التي يضطلع بها الموثق في المنظومة القانونية المغربية، خاصة في مجال ضبط المعاملات العقارية والتجارية وحماية الحقوق المالية للأطراف وللدولة. إذ يُلزم المشرع المغربي الموثق بضمان تحقيق نتيجة من خلال العقد الرسمي، عبر استيفاء جميع الإجراءات القانونية المرتبطة بالتسجيل والتقييد في الرسم العقاري، وأداء الضرائب والرسوم المستحقة. كما يتحمل مسؤولية حفظ وتسليم الأموال المرتبطة بالمعاملات وفق الضوابط القانونية. وقد أكد الاجتهاد القضائي هذا الالتزام باعتباره التزامًا بتحقيق نتيجة وليس مجرد بذل عناية. ويأتي قانون 09-32 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق في سياق تحديث الإطار القانوني للمهنة وتعزيز آليات المراقبة والتأديب، بما يعكس إرادة المشرع في تأهيل قطاع التوثيق وضمان أمن المعاملات.

الكلمات المفتاحية: الموثق _ المعاملات العقارية_ نقل الملكية_ العقد الرسمي.

Abstract:

This study highlights the crucial role of notaries in the Moroccan legal system, particularly in regulating real estate and commercial transactions and safeguarding the financial rights of both parties and the State. Moroccan law imposes on notaries an obligation to achieve a specific result through the official deed, by ensuring the completion of all legal procedures related to registration, land title recording, and the payment of applicable taxes and fees. Notaries are also responsible for securing and transferring funds related to transactions in accordance with legal provisions. Judicial case law has reinforced this obligation as one of result rather than mere diligence. Law 09-32 governing the notarial profession reflects a legislative effort to modernize the legal framework, strengthen oversight and disciplinary mechanisms, and enhance the reliability and security of transactions.

Notary _ Real estate transactions _ Transfer of ownership

مقدمة:

لا أحد يجادل في كون أهمية ضبط المعاملات العقارية والتجارية وحفظ الأموال مهمة جسيمة أناطها المشرع المغربي بالموثق ملزما إياه بضمان تحقيق نتيجة بواسطة العقد الرسمي الذي يحرره، وذلك في إطار حفظ حقوق الدولة المتمثلة. في تصفية جميع الضرائب والرسوم التي تهم العقار أو الأصل التجاري موضوع المعاملة(طبقا للمادة95 من مدونة تحصيل الديون العمومية والمدونة العامة للضرائب) وحقوق أطراف العقد وذلك باستكمال إجراءات التسجيل والتقييد في الرسم العقاري إذا تعلق الأمر ببيع عقار محفظ لفائدة المشتري وذلك طبقا للفصل 66-67 من قانون 07-14 الصادر في 2011/11/22 المتعلق بالتحفيظ العقاري كما ت تغييره وتتميمه والتي تنص على أن الحقوق العينية والأفعال الإدارية لا وجود لها إلا من تاريخ تقييدها في الرسم العقاري، ومن جهة أخرى تسليم المبالغ والقيم الموجودة في عهدة الموثق كمنتوج لعملية البيع مثلا لفائدة الطرف البائع تحت طائلة منع الموثق من استعمالها فيما لم تخصص له كما تنص على ذلك المادة 33 من قانون 09-32 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق .

من خلال هذا يتجلى بأن الموثق ملزم باتخاذ جميع الإجراءات الضامنة لنقل الملكية. كما جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2005/07/20 عدد 2144 أن "الباعث على الإشهاد بواسطة الموثق هو ضمان تحقيق نتيجة من المعاملة المشهود بها ". هذا القرار أو ردته الأستاذة لبنى الوزاني في الصفحة 25 من كتابها التزامات الموثق من خلال عقد الوعد ببيع عقار محفظ في ضوء الاجتهاد القضائي وهو منشور بمجلة المعيار عدد 35 ص 49

وكل هذا في إطار قانون 09-32 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق الصادر في 22 نونبر 2011 رغبة من المشرع في تنظيم وتأطير هذه المهنة بقانون جديد يقبر واحدا من أقدم النصوص التشريعية الموروثة عن فترة الحماية التي عرفها المغرب وهو ظهير 4 ماي 1925 المتعلق بالتوثيق العصري.

وقد كرس هذا القانون تدخل الدولة بشكل كبير في ميادين مراقبة وتأديب الموثقين.

المبحث الأول:

المسؤولية التأديبية للموثق

الفقرة الأولى: السلطة المكلفة بالتأديب

في البداية لا بد من الإشارة إلى أن تعيين الموثق في ظل قانون 09-32 يتم طبقا للمادة 10 بقرار لرئيس الحكومة و باقتراح من وزير العدل بعد أخذ رأي اللجنة المنصوص عليها في المادة 11 من قانون المهنة المذكور ولا بد من تسجيل تراجع كبير في هذا الإطار مقارنة مع ظهير 4 ماي 1925 حيث كان تعيين الموثق يتم بظهير، وهناك من يرجع أسباب هذا التراجع إلى الانشغالات الكثيرة لصاحب الجلالة، وهناك من يرجع ذلك إلى كثرة الانزلاقات التي عرفتها بعض مكاتب التوثيق إلى جانب المتابعات التأديبية والقضائية في غياب احترام أخلاقيات المهنة والدليل على ذلك أن اللقاء التشأو ري المنعقد بالرباط يوم الأربعاء 2012/01/18 قبل دخول القانون حيز التنفيذ بين السيد وزير العدل والحريات ووفد يمثل الغرفة الوطنية للتوثيق خصص لمناقشة بعض فصول القانون الجديدة التي تطرح بعض الصعوبات مثل المواد 27 – 23 – 12 – 8. حيث أبدى السيد وزير العدل انزعاجه من حالات الاختلالات التي تسجل بين الحين والآخر والتي تنعكس على المتضررين وتؤثر على مبدأ الثقة الذي تنبني عليه العلاقة بين الموثق والمجتمع.

وشكل موضوع التخليق أحد المحأو ر الأساسية التي تم الاتفاق على ضرورة تقديم مقترحات بخصوصها من أجل التدبير المحكم أثناء الفترة الانتقالية قبيل دخول القانون حيز التنفيذ في نونبر 2012.

بعد تعيين الموثق وقبل استئناف مهامه يؤدي اليمين التالية "أقسم بالله العظيم أن أؤدي بأمانة وإخلاص المهام المنوطة بي، وأن أحافظ على السر المهني، وأحترم كل الواجبات التي تتطلبها المهنة" وأداء اليمين يكون أمام محكمة الاستئناف في جلسة خاصة يرأسها الرئيس الأو ل بحضور الوكيل العام للملك وكذا رئيس المجلس الجهوي للموثقين الذي يتولى تقديم المرشح، ويحرر محضر أداء اليمين(المادة 13)

إلى جانب تعيين الموثق ونقله وإعفائه وإعادة تعيينه وتتم المتابعة التأديبية للموثق والموثق المتمرن من طرف اللجنة المنصوص

عليها في المادة 11 والمكونة من:

*وزير العدل بصفته رئيسا أو من يمثله

*الوزير المكلف بقطاع المالية أو من يمثله

*الأمين العام للحكومة أو من يمثله

* الرئيس الأو ل لمحكمة الاستئناف أو نائبه

*الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف أو نائبه

* قاض بالإدارة المركزية لوزارة العدل من الدرجة الأولى على الأقل بصفته مقررا.

* رئيس المجلس الوطني للموثقين أو من ينوب عنه.

* رئيسي مجلسين جهويين ينتدبان من طرف رئيس المجلس الوطني

تحدد طريقة عمل اللجنة بنص تنظيمي إلى جانب هذه اللجنة تصدر العقوبات التأديبية عن الجهاز القضائي.

الفقرة الثانية: بعض الأسباب الموجبة للمساءلة التأديبية للموثق

تنص الفقرة الأول لى من المادة 73 من قانون 09-32 على أنه :«يمكن إصدار عقوبات ضد كل موثق خالف النصوص القانونية المنظمة للمهنة، أو أخـل بواجباتـه المهنية أو ارتكب أعمالا تمس بشرف المهـنة

أو لاستقامة أو التجرد أو الأخلاق الحميدة أو أعراف وتقاليد المهنة... »

وبهذا لم يحدد المشرع المخالفات التأديبية على سبيل الحصر ليبقى مجالها واسعا لأنها تهدف إلى تقويم السلوكات المهنية دون المس بحرية

ومال الموثق ما عدا عقوبة التوقيف المؤقت لأنه يمس مركز الموثـق الوظيفي والمالي.

الفقرة الثالثة: أنواع العقوبات التأديبية و آثارها

تنص المادة 75 على أن "العقوبات التأديبية هي: الإنذار، التوبيخ، الإيقاف عن ممارسة المهنة لمدة لا تتجأو ز سنة، العزل..."

ومن آثار هذه العقوبات التأديبية أنها لا تحول دون تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة أو المتضررين زجرا للأفعال التي تكون جنحا أو جنايات (الفقرة 2 من المادة 73) ومن آثارها كذلك وخاصة عقوبة العزل والتوبيخ والإيقاف المؤقت أنها تحرم الموثق الذي صدرت في حقه من الترشيح لعضوية المجلس الوطني أو المجالس الجهوية

أو التصويت في الانتخابات المتعلقة بها لمدة 5 سنوات.

وتجدر الإشارة إلى أن الموثق الذي تم إعفاؤه لسبب من الأسباب يمكن متابعته تأديبيا عن الأفعال التي ارتكبها قبل الإعفاء طبقا للمادة 77.

*ويقصد بالإنذار تحذير الموثق من ممارسة سلوك مخالف للنظام في إطار قانون المهنة.

*ويقصد بالتوبيخ إنذار الموثق حول عمله المخالف للقانون بغية ردعه عن العودة إليه.

*ويقصد بالتوقيف المؤقت تجميد النشاط المهني للموثق لمدة

لا تتجاوز السنة مما يؤثر على الوضع الوظيفي والمالي للموثق.

أما العزل كعقوبة تأديبية فالمراد منه إنهاء علاقة الموثق بمهنة التوثيق مما يؤثر على الموثق وكل من يعمل بمكتبه. ويحق لكل شخص من المتعاقدين أو الأغيار أو من له مصلحة تحريك الدعوى ضد الموثق لتقديم شكاية إلى السيد الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف لديوان الموثق

وهذا الاتجاه ينسجم مع الفصل الأول ل من قانون المسطرة المدنية الذي يعطي صحة التقاضي لمن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه.

ويمكن للوكيل العام للملك كلما فتح متابعة تأديبية أو جنحية أو جنائية ضد موثق إما لأسباب مهنية أو عند اعتقاله بسبب يمس الشرف،

أن يوقفه مؤقتا عن عمله بإذن من وزير العدل (الفقرة الأولى من المادة 78).

ويمكن أن تثار المتابعة التأديبية تلقائيا من طرف وكيل الملك لدى محكمة الاستئناف أو بناء على ملتمس مقدم من طرف رئيس المجلس الجهوي إلى الوكيل العام وفي هذه الحالة تنظر اللجنة المشار إليها في المادة 11 من هذا القانون في هذه المتابعة التأديبية وذلك تطبيقا لمقتضيات المادة 74.

وتجدر الإشارة إلى أن المتابعة التأديبية تتقادم بمرور 5 سنوات

من تاريخ ارتكاب المخالفة أو بتقادم الدعوى العمومية إذا كان الفعل المرتكب زجريا (المادة 76)

وقد أسقط المشرع في المادة 72 من القانون المذكور عقوبة الإنذار

والتوبيخ وإنهاء التمرين على الموثق المتمرن المخل بواجباته التدريبية أو المرتكب لفعل مخل لشرف المهنة.

الفقرة الرابعة: الطعن في العقوبات التأديبية

إن العقوبات التأديبية المذكورة يمكن الطعن فيها بإيقاف تنفيذها وهو مبدأ لضمان وحماية الأطراف من إساءة استعمال اللجنة أو المحكمة لحق التأديب ويتم هذا الطعن لدى المحاكم الإدارية بمقتضى القانون 90-41 المحدث للمحاكم الإدارية كما تنص على ذلك المادة 84 من قانون مهنة التوثيق.

المبحث الثاني:

المسؤولية الجنائية للموثق

إذا كان هدف المسؤولية التأديبية هو تقويم السلوكات المهنية دون مس بحرية ومال الموثق وهدف المسؤولية المدنية هو التعويض عن الضرر فإن هدف المسؤولية الجنائية هو معاقبة المسؤول وحماية المجتمع ويقصد بها صلاحية الشخص ليتحمل الجزاء الجنائي عما ارتكبه من جرائم.

الفقرة الأولى: ماهية المسؤولية الجنائية وأركانها

إن قوام المسؤولية الجنائية وأساسها هو مقتضيات وأحكام القانون الجنائي والمسطرة الجنائية والقواعد العامة، وعليه لا يمكن متابعة أو إدانة موثق جنائيا إلا بناء على نص جنائي صريح، وبمناسبة ارتكابه أو مشاركته في نشاط أو فعل ألحق ضررا ماديا أو معنويا بآخرين أو بالحق العام أو بالمجتمع.

وكل هذا في إطار توفر الركن القانوني والمادي للجريمة وتحقيق نتيجة إجرامية هي اعتداء الموثق على حق أو مصلحة يحميها القانون مع توفر القصد الجنائي والنية الإجرامية أو الخطأ وهو إخلال بالحذر أو الإهمال وهذا هو الركن المعنوي.

الفقرة الثانية: تجليات المسؤولية الجنائية للموثق

<u>أو لا في ظل قانون مهنة التوثيق</u>

نصت المادة 33 من هذا القانون على مجموعة من الممنوعات والمحظورات على الموثق منها تسلمه للأموال أو الاحتفاظ بها مقابل فوائد أو استعمال المبالغ والقيم الموجودة في عهدته فيما لم تخصص له أو الاحتفاظ بها لحساب الغير.

كما نصت المادة 34 من القانون على منع الموثق من إبرام عقود تنصب على أموال يعلم أنها غير قابلة للتفويت... ومنعه من اللجوء إلى سماسرة لجلب الزبناء.

ولا شك أن تجاوز ز هذه الممنوعات وغيرها ودخول الموثق في مخالفة هذه المواد يستوجب متابعته جنائيا وهذا ما ذهبت إليه المادة 90 من القانون المذكور بخصوص معاقبة الموثق الذي يقوم بأعمال سمسرة الزبناء بالحبس من سنة إلى أربع سنوات وبالغرامة من 20.000 إلى 40.000 درهم. ..

وقد عالج المشرع مجموعة من المخالفات المهنية وخصص لها مقتضيات زجرية في القسم الخامس من هذا القانون مع إحالته أحيانا على مجموعة القانون الجنائي.

ثانيا: في ظل القانون الجنائي

ويعتبر الموثق في نظر القانون الجنائي موظفا عموميا طبقا للفصل 224 الذي ينص على أنه "يعد موظفا عموميا في تطبيق أحكام التشريع

الجنائي كل شخص كيفما كانت صفته عهد إليه في حدود معينة بمباشرة وظيفة أو مهمة ولو مؤقتة بأجر أو بدون أجر ويساهم بذلك في خدمة الدولة... « وبذلك فهو يخضع للمقتضيات الزجرية ومن الجرائم التي قد يتابع من أجلها الموثق في بعض الحالات جريمة تزوير الأوراق الرسمية حيث نص الفصل 352 على عقوبة السجن المؤبد لكل قاض أو موظف عمومي وكل موثق أو عدل ارتكب أثناء قيامه بوظيفته تزويرا. ..

وإذا كان الموثق بحكم مهنته تودع لديه أموال الزبناء كوديعة فإنه يكون ملزما بالحفاظ عليها وعدم استعمالها لحسابه أو لحساب غيره كما ذكرنا تحت طائلة جريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها في الفصل 547 من مجموعة القانون الجنائي والمعاقبة عليها بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وغرامة من 200 إلى 2000 درهم وفي حالة خيانة الأمانة من طرف أشخاص تودع لديهم أموال على سبيل الوديعة فإن العقوبة السابقة تضاعف وترفع الغرامة إلى 100.000 درهم الفصل 550 من القانون الجنائي.

قد حصلت في الواقع عدة حالات تدخل في إطار خيانة الأمانة على إثر تصرف موثق في ودائع الزبناء لسبب من الأسباب الشيء الذي يدفعه إلى إعطائهم شيكات تكون بدون مؤونة فيصبح أمام جنحتي خيانة الأمانة وإصدار شيك بدون مؤونة مما يؤدي إلى نتيجة محققة وهي العزل نظرا لخطورة هذه الأفعال الجرمية المضرة بالزبناء وأموالهم والمخلة بالواجب المهني الذي يفرض التحلي بالثقة والإخلاص والأمانة.

وهذه ا لمعطيات تشكل حالة وواقعة عملية صدر فيها حكم نهائي عن المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 2013/01/14 تحت عدد 25 في الملف عدد 12/24 أحاله السيد المحافظ العام على السادة المحافظين بموجب مذكرة مؤرخة في 24 ماي 2013 من أجل أخذ هذا الحكم بعين الاعتبار عند دراسة القضايا الواردة على المحافظة.

أمام هذه المسؤولية المتعددة الجوانب يجب على الموثق أثناء أداء مهامه التحلي بالحيطة والحذر مع مراعاة قانون المهنة وباقي القوانين والعناية بأخلاقيات مهنة التوثيق.

المراجع

1. قانون 97-15 المتعلق بمدونة تحصيل الديون العمومية صادر في 03 ماي 2000.
2. القانون 09-32 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق الصادر في 22 نونبر2011.
3. مجموعة القانون الجنائي.
4. التزامات الموثق من خلال عقد الوعد ببيع عقار محفظ في ضوء الاجتهاد القضائي للأستاذة لبنى الوزاني.
5. حكم نهائي عن المحكمة الابتدائية بالجديدة بتاريخ 2013/01/14 تحت عدد 25 في الملف عدد 12/24 غير منشور