



الغرفة العقارية

ملف رقم 375903

ملف رقم 375903 قرار بتاريخ 2006/12/13

قضية (م-أ) ضد (ع-أ) ومن معه

الموضوع : موثق - مسؤولية مدنية - تعويض.

قانون 88-27 المادة : 08.

المبدأ : تقوم مسؤولية الموثق ويلزم بالتعويض في حالة عدم قيامه بدوره القانوني الايجابي المتمثل في التأكد من صحة العقود الموثقة ونصح الطرفين بما يحقق انسجام اتفاقهما و القوانين السارية.

#### إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بما بشارع 11 ديسمبر 1960 الأيبار الجزائر العاصمة.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :

بناء على المواد (231، 239، 233، 244، 257) وما يليها من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف القضية وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة 2004/11/28 و على مذكرة الرد التي قدمها محامي المطعون ضده .

بعد الإستماع الى السيد بوجان علي المتشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد بيماني ابراهيم المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن بالنقض.

مجلة المحكمة العليا - العدد الثاني 2008



حيث أن المسمى (أ م) طعن بالنقض بتاريخ 2004/11/28 في القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف بتاريخ 2004/05/17 القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

حيث ان تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة الأستاذ/جيلالي يزيد عريضة تتضمن وجهين للنقض.

حيث أن الأستاذ/ عولمي الوردي أودع مذكرة جواب في حق المطعون ضده مفادها رفض الطعن لعدم تأسيسه.

حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا.

#### أوجه الطعن بالنقض

حيث أثار الطاعن وجهين للنقض :

الوجه الأول : مأخوذ من القصور في التسبيب ومفاده أنه حضر طرفي العقد لدى الموثق وطالب ابرام عقد بيع لقطعة أرضية مساحتها 200 م<sup>2</sup> والتي آلت الى البائعين وحدد مبلغ البيع وتبادل إرادة الطرفين وتعيين المباع حيث إكتشف أن القطعة المباعة لا تبلغ المساحة المصرح بها فأصبحت إرادة الطرفين وصرف الطرفين الى تعديلها بعقد مصحح ، والقضاة ذهبوا في هذا الاتجاه إلا أن الشق الثاني من الحكم و القرار ألزم الموثق بتعويض المشتري دون سند رغم أنه طلب إخراجه من الخصام كما يجعل القرار قاصرا في تسبيبه.

الوجه الثاني مأخوذ من مخالفة القانون وقسمه إلى ثلاثة فروع :

الفرع الأول : ومفاده مخالفة المادة 106 من ق م، إذ صرح البائعون بأنهم يملكون نصف المساحة الإجمالية المقدرة 400 م<sup>2</sup> حسب مستخرج الملكية والحالة العقارية ورضي المشتري وان دور الموثق ينحصر في تثبيت إرادة الطرفين، وإذا وجد خطأ فيرجع إلى الطرفين وليس الموثق الذي ألزم بالتعويض رغم أنه أجنبي عن العقد مما يجعل القرار قد خرق المادة 106 من ق م.



الفرع الثاني : مأخوذ من مخالفة المادة 352 من ق م بدعوى أن الأمر يتعلق بإبرام عقد البيع حول قطعة معدة للبناء ولجأ الطرفين للموثق لإبرام عقد البيع على أن المادة 352 من ق م تنص بأن يكون المشتري عالما بالبيع علما كافيا ويكون العلم إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوضاعه الأساسية وبالتالي فشرط إبرام عقد البيع متوفرة وبالتالي عندما ألزم القضاة الموثق بالتعويض يكونون قد خالفوا نص المادة أعلاه مما يتعين نقض القرار.

الفرع الثالث : مخالفة المادة 361 من ق م بدعوى أن النقص في البيع يتحملة البائع وأن الطاعن الموثق لا يمكن إلزامه بتعويض المشتري في حالة توفر الخطأ يتحملة البائع وليس الموثق مما يجعل القضاة عندما حملوا هذا الأخير التعويض يكونون قد أخطأوا في تطبيق النص.

#### وعليه المحكمة العليا

حيث أنه ردا عن الوجه الأول الذي ينعى فيه الطاعن القصور في أسباب القرار.

حيث القصور في التسبب يكمن في عدم رد قضاة الموضوع عن الدفوع الجدية المنتجة في الدعوى والتي يثيرها الأطراف، وعدم مناقشة هذه الدفوع والرد عليها يعتبر قصورا في الأسباب.

وحيث أنه بالرجوع الى مضمون الوجه المثار ماهو إلا سرد لوقائع الدعوى يرجع تقديرها لسلطة قضاة الموضوع، ومن ثم فما يثيره في الوجه يعد غير مؤسس.

وعن الوجه الثاني المأخوذ من مخالفة القانون في فرعه الأول والثاني لاتحادهما في الموضوع والذي يشير فيها الطاعن الى دوره الذي ينحصر في تثبيت إرادة الطرفين وأن وقع خطأ يرجع للطرفين ولا مسؤولية له في ذلك.



ملف رقم 375903

الغرفة العقارية

لكن حيث أن ما يذكره الطاعن في الوجه هو تنصل من المسؤولية ومخالفة للقانون التوثيق وخاصة المادة 12 منه التي تنص " يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة وأن يقدم نصائحه الى الأطراف قصد انسجام اتفاقهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها .

وعليه كان على الطاعن أن يقوم بدوره القانوني الإيجابي بإرشاد الطرفين إلى ما ينص عليه القانون وأن يحذر العقد في حدود ما يملكه المتعاقدين ، لا أن يتخذ موقفا سلبيا كما هو عليه في دعوى الحال مخالفا للواجبات التي يعرضها عليه القانون ومن ثم فما يثيره في الوجه لا أساس وبالتالي فإن قضاة الموضوع بقضائهم هذا يكونون قد طبقوا صحيح القانون مما يجعل الوجه المثار غير مؤسس .

وعن الوجه الثالث : المأخوذ الذي ينعى فيه الطاعن مخالفة المادة 361 من ق م بدعوى أنه في حالة نقص البيع يتحمل البائع .

لكن هذا النص ينطبق في حالة ما إذا كانت الحقوق المباعة محددة إلا أنه في قضية الحال فإن البائعة باعت على الشياخ، وكان على الطاعن إرشادها الى البيع في حدود ما تملكه ، ومن ثم فإن المادة المذكورة لا نجد تطبيقها في دعوى الحال الأمر الذي يجعل الوجه غير مؤسس وبالنتيجة يتعين رفض الطعن لعدم تأسيسه .

وحيث أن المصاريف يتحملها الطاعن عملا بالمادة 270 من ق.ا.م

#### فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا : قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا لعدم تأسيسه والمصاريف على الطاعن.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث عشر من شهر ديسمبر سنة ألفين وستة ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة العقارية القسم الثاني المترتبة من السادة :

مجلة المحكمة العليا - العدد الثاني 2008



|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| رئيس القسم      | عدالة الهاشمي   |
| المستشار المقرر | بومحمان علي     |
| المستشار        | أيت قرين الشريف |
| المستشار        | بوشليق علاوة    |
| المستشار        | الهادي بلمكر    |

وبحضور السيد بيماني إبراهيم المحامي العام.  
وبمساعدة السيدة هيشور فاطمة الزهراء أمينة ضبط رئيسة.



ملف رقم 665688

الغرفة العقارية

ملف رقم 665688 قرار بتاريخ 2011/07/14

قضية (ب.ف) ضد ورثة (ب.ي)

**الموضوع: وصية - موثق - شهر عقاري.**

قانون الأسرة: المادة: 191.

أمر رقم: 74-75: المادة: 16.

**المبدأ: تصح الوصية، بمجرد تحريرها أمام موثق.**

**شهر الوصية واجب، لنقل الملكية، بعد الوفاة.**

**إن المحكمة العليا**

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2009/10/07 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدهم.

بعد الاستماع إلى السيد بومجان علي المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن الطاعنة (ب.ف) زوجة (ع) طعنت بطريق النقض بتاريخ 2009/10/07 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ فوزي بوذراع ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء عنابة بتاريخ 2009/06/06 القاضي: **في الشكل: قبول الاستئناف.**

مجلة المحكمة العليا - العدد الثاني 2011