

# **Tentative d'escroquerie : pas de manœuvre frauduleuse lorsque les documents communiqués à la victime révèlent la situation juridique réelle du bien (Cass. crim. 2003)**

| Identification                                                      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Ref</b><br>15951                                                 | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>N° de décision</b><br>167 |
| <b>Date de décision</b><br>16/01/2003                               | <b>N° de dossier</b><br>18548/02        | <b>Type de décision</b><br>Arrêt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Chambre</b><br>Pénale     |
| Abstract                                                            |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |
| <b>Thème</b><br>Crimes et délits contre l'ordre des familles, Pénal |                                         | <b>Mots clés</b><br>نقض وإبطال القرار, Certificat de la conservation foncière, Dénaturation des pièces du dossier, Dissimulation de faits vrais, Force probante de l'écrit, Insuffisance de motivation, Limite au pouvoir d'appréciation, Manœuvres frauduleuses, Permis de construire, Plan d'aménagement, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Preuve par écrit, Cassation et annulation, Promoteur immobilier, انعدام التعليل, إخفاء وقائع صحيحة, انعدام التعليل, تحريف مضمون الوثائق, تصميم التهيئة, رخصة البناء, رقابة تأكيدات خادعة, شهادة المحافظة العقارية, سلطة تقديرية للقضاة, المجلس الأعلى على التعليل, محاولة النصب, نقصان التعليل motifs |                              |
| <b>Base légale</b>                                                  |                                         | <b>Source</b><br>Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى   N° : 59 - 60   Page : 419                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |

## Résumé en français

Est cassé pour dénaturation des pièces du dossier et insuffisance de motivation, l'arrêt d'une cour d'appel condamnant un promoteur immobilier pour tentative d'escroquerie. Il était reproché au prévenu d'avoir utilisé de manœuvres frauduleuses en dissimulant à son partenaire la situation juridique réelle de terrains (hypothèque, titre en cours d'immatriculation) destinés à un projet commun.

La Cour suprême relève que les juges du fond ont commis une dénaturation manifeste en concluant à une dissimulation, alors même que les documents versés au débat et communiqués à la partie civile — notamment les certificats fonciers — établissaient explicitement les faits prétendument cachés. La haute juridiction rappelle ainsi que le pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond trouve sa limite dans l'interdiction de faire dire à un document le contraire de son contenu clair et précis.

La cassation est également encourue pour insuffisance de motivation, la cour d'appel ayant omis de procéder aux investigations nécessaires pour lever la contradiction apparente entre le permis de construire et le plan d'aménagement. En se fondant sur l'un de ces documents au détriment de l'autre sans arbitrage motivé, elle a privé sa décision de la base légale requise. La dénaturation et l'insuffisance

de motivation équivalant à une absence de motifs au sens des articles 347 et 352 du Code de procédure pénale, l'annulation est prononcée avec renvoi.

## Résumé en arabe

حجج - تقييم - سلطة تقديرية (نعم) - تحريف (لا).  
لئن كان لقضاة الموضوع سلطة تقديرية فيما يهم تقدير وقائع الدعوى، وتقييم حجج اثبات الجريمة، فانه ليس لهم - تجنباً للتحريف - ان يغيروا مضامين الوثائق ومعانيها ويجعلوها تنتج اثارا لا تتضمنها في الحقيقة.  
ان المحكمة التي تكتفي بالتصريح بوجود اختلاف بين وثيقتين رسميتين في الملف، ثم تعتمد في قضائها على احدهما دون أي ترجيح معلل لها، لا تبني قضاءها على الجزم واليقين المطلوبين طالما انها لم تحقق الامر بنفسها، لرفع الاختلاف المذكور.

## Texte intégral

**القرار عدد : 167 - المؤرخ في : 16/01/2003 - ملف جنحي عدد : 18548/02**

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

ونظرا للمذكرة المدلى بها من لدن طالب النقض، بامضاء الأستاذ محمد بركات المحامي بهيئة الدار البيضاء والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

في شان الشق الأول من الفرع الثاني من وسيلة النقض الأولى، المتخذ من التعليل الفاسد وتحريف مضمون الوثائق:  
ذلك ان القرار المطعون فيه، اورد ضمن اسبابه تعليلات فاسدة ومحرفة لمضمون الوثائق المدرجة في الملف، ليخلص إلى ان العارض يوجد في حالة محاولة النصب، ويستنتج انه نظرا لكون الارض موضوع اقامة المشروع كانت مرهونة لفائدة بنك، وان جزءا منها مازال في طور التحفيظ، وتقع في منطقة بناء فيلات حسب تصميم التهيئة لمدينة مراكش، فان عمله هذا - في نظر القرار المطعون فيه - يعتبر تأكيدات خادعة واخفاء لوقائع صحيحة بقصد الحصول من المطالب بالحق المدني على مبلغ اربعين مليون درهم، ثم قضى عليه بالادانة والتعويض، الا ان القرار المطعون فيه لم يقم الدليل على ما ذهب إليه من كون العارض قدم الارض المشار إليها وهي مرهونة، وجزء منها لا زال مطلبا، وانه اخفى الوثائق المتعلقة بها بشكل لا يقبل الاحتمال أو اللبس، باعتبار ان وقائع القضية تنطق بخلاف ذلك منذ بداية الاتفاق، وان المشتكى نفسه يقر بذلك ويتوصله بملف يشتمل على جميع الوثائق تثبت الوضعية القانونية والحقيقية للعقارين بما فيها الخبرتان اللتان تم التنصيص فيهما على ذلك، وبمقتضى شهادات المحافظة المبعوثة إليه، والتي تقتضي العلانية بحكم القانون، بالإضافة إلى تصريحات الشاهدين القباچ والعيادي، وباقي المصرحين، الذين اكدوا جميعا بشكل واضح ان المشتكى ووكيله التجاري ومحاميه كانوا على علم منذ البداية بوجود رهن على العقارين، ويكون احدهما كان مطلبا، مما يفند مسالة اخفاء الوقائع أو غيرها التي اعتمد عليها القرار المذكور كاساس للقول بالادانة ولو على حساب التحريف.

وفضلا عما ذكر فان الرخصة قد منحت للمشروع، وبادر العارض إلى رفع الرهن عن احد العقارين، ووافق البنك بمقتضى الرسالة الموجودة بالملف على نقل الرهن إلى عقار اخر، واصبح العقار الثاني الذي كان مطلبا رسما عقاريا بعد ثلاثة اشهر من الاتفاق، ورخص

للمشروع بصفة قانونية باعتباره مشروعا حقيقيا وسليما وليس وهما كما ذهب القرار المطعون فيه إلى ذلك. وهذه كلها أمور تجعل القرار المذكور ناقص التعليل، ومحرفا لمضمون وثائق الملف، ومعرضا للنقض والابطال. بناء على الفصلين 347 و352 من قانون المسطرة الجنائية.

حيث انه بمقتضى الفصل 347 في فقرته السابعة، والفصل 352 في فقرته الثانية، من القانون المذكور يجب ان يكون كل حكم أو قرار معللا من الناحيتين الواقعية والقانونية الا كان باطلا، وان نقصان التعليل وتحريف مضامين وثائق حاسمة في ملف القضية يوازنان انعدام التعليل.

وحيث علل القرار المطعون فيه ما قضى به من ادانة العارض بجنحة محاولة النصب، ومعاقبته عنها، واداء تعويض للطرف المدني بما يلي:

وحيث ان المحكمة بعد مراجعتها لوثائق الملف ولتصريحات الأطراف سواء أمام الضابطة القضائية أو أمام المحكمة، وللوثائق المدلى بها في الملف، وللخبرة التي امرت بها محكمة الدرجة الأولى، تبين لها ان الطرف المدني والظنين قاما بالتوقيع على اتفاق شراكة بينهما بتاريخ : 10/07/1999 شراكة للأعمال والاستثمارات في الميادين الصناعية والتجارية والعقارية والسياحية والفندقية على تراب المملكة المغربية.

وفي هذا الاطار عرض الظنين قطعتين ارضيتين بمنطقة النخيل بمراكش ذاتي الرسمين العقاريين عدد : 36133/04 و56.234/04 مساحتهما الاجمالية 40 هكتارا، لاقامة مشروع سياحي من الدرجة الأولى، مدليا بدراسة مفصلة من مكتب افكا المختص في ميدان الصفقات العقارية وتسيير العقارات والتجزئات والملكيات المشتركة يبين بتفضيل عدد الشقق من فئة ( أ. و. ب) وثمان الارض وكون تلك الارض نصف مجهزة.

واكد الظنين في الرسالة المؤرخة في 21/02/2000 الموجهة إلى الوكيل التجاري للطرف المدني، ما سبق الاتفاق عليه من اجل تحقيق المشروع مشيرا إلى ان قيمة الارض والتصاميم المرخص بها لتحقيق المشروع هي (80.000.000) درهم والتزم صراحة بتفويت 50 % من الارض للطرف المدني مقابل (40.000.000) درهم مقترحا ان يدفع كل طرف مبلغ (20.000.000) درهم لمباشرة بناء الشقق.

وادلى الظنين بترخيص للبناء يتعلق بارض المشروع تحت عدد 8/97 وتصميم مؤرخ في : 12/05/97 وخبرتين من افكا مؤرختين في 29/02/2000 تتعلقان بارض المشروع.

واثناء انجاز الاجراءات المتعلقة بالمشروع اكتشف الطرف المدني كون العقار عدد 36133/04 مجرد مطلب، ان القطعتين الارضيتين اللتين سيقام عليهما مرهونتان لفائدة البنك، وان تلك القطعتين تتواجدان في منطقة مخصصة للفيلا بمساحة هكتار واحد حسب تصميم التهيئة لبلدية النخيل (وثيقة الوكالة الحضرية بمراكش عدد 1611 بتاريخ 05/05/2000).

وعند عرض القضية أمام المحكمة الابتدائية، امرت باجراء خبرة بواسطة الخبير المنصوري محمد فضمن في تقريره ان ارض المشروع غير مجهزة، ومن الصعب تحديد ثمنها، وان رخصة البناء عدد 8/97 مخالفة للتصميم المتعلق بتهيئة مدينة مراكش، وان الرهن رفع عن الصك العقاري عدد : 56234/04 فقط.

وحيث انه اعتمادا على مذكرة المعلومات المحررة من طرف المصالح البلدية والخبرة القضائية المشار إليهما أعلاه، اللتين اثبتتا خلاف ما تضمنته الوثائق المدلى بها من طرف المتهم بقصد تصديق مزاعمه فيما يخص المشروع، فان اقدام الظنين بصفته منعشا عقاري يعلم خفايا أمور العقارات الصالحة لاقامة المشاريع على الادلاء للطرف المدني بارض مساحتها 40 هكتار، نصف مجهزة لها رخصة للبناء تتعلق بالشقق السياحية بثمن (80.000.000) درهم ليدفع الطرف المدني كشريك في المشروع بمبلغ 40.000.000 درهم للظنين، مع ان تلك الارض حين قدمها له كانت مرهونة لفائدة بنك من الابناك وجزء منها ما زال في طور التحفيظ، وكون تلك الارض غير مجهزة، وهي تقع في منطقة بناء فيلات بمساحة هكتار واحد حسب تصميم التهيئة لمدينة مراكش، فان عمله لهذا يعتبر ادلاء بتاكيدات خادعة واخفاء لوقائع صحيحة بقصد الحصول على مبلغ (40.000.000) درهم من المشتكي بسبب جشع مادي غير مشروع. وحيث ان المانع من اتمام الحصول على النتيجة ليس هو العدول الارادي من طرف المتهم عن اتمام مخططه، وانما هو سبب خارج عن ارادته يتمثل في اكتشاف المشتكي بواسطة مذكرة المعلومات المحررة من طرف المصالح البلدية ان العقار موضوع المشروع غير صالح لاقامة المشروع السياحي الذي يجري الاعداد له من طرف المتهم، والمشتكي، مما اعتبرت معه هذه المحكمة عناصر محاولة

النصب قائمة في هذه النازلة في حق المتهم، وهي اخفاء وقائع صحيحة، علم المتهم بصفته منعشا عقاريا بخطورة ما اخفاه، وعدم حدوث النتيجة بسبب خارج عن ارادته.

وحيث يتجلى من هذا التعليل ان المحكمة اثبتت على الخصوص ما يلي :

انه تتوفر في الأفعال ( عناصر محاولة النصب .... وهي اخفاء وقائع صحيحة .... ، وعدم حدوث النتيجة بسبب خارج عن ارادته). وان هذا الاخفاء يتمثل في ان الطاعن قدم للطرف المدني - وهو بصدد دراسة امر الاشتراك معه في مشروع استثماري عقاري سياحي في بناء شقق - ارضا ( نصف مجهزة، لها رخصة للبناء تتعلق بالشقق السياحية... ليدفعه كشارك في المشروع بمبلغ (40.000.000) درهم للظنين، مع ان تلك الارض حين قدمها له كانت مرهونة لفائدة بنك، وجزء منها ما زال في طور التحفيظ، وكونها غير مجهزة، وهي تقع في منطقة فيلات بهكتار واحد حسب تصميم التهيئة لمدينة مراكش.

وانه تم اكتشاف اخفاء الوقائع المسرودة في التعليل المذكور، عن طريق ( مذكرة المعلومات المحررة من طرف المصالح البلدية، والخبرة القضائية.... اللتين اثبتتا خلاف ما تضمنته الوثائق المدلى بها من طرف المتهم بقصد تصديق مزاعمه).

وان المحكمة اوضحت انها اعتمدت في مستنتاجاتها المذكورة على ما تضمنته كل وثائق الملف، بما فيها تلك التي سبق للعارض ان يقدمها للطرف المدني وارفقها بشكايته إلى السيد وكيل الملك.

وحيث انه من جهة أولى، فان تنصيصات مستندات الملف المذكورة التي ذكر القرار ان المحكمة ارتكزت عليها للقول بان المتهم العارض اخفى ع الطرف المدني الوقائع التي اوردها، يتجلى منها - كما بدا ذلك للمجلس من خلال ممارسة مراقبته على تعليل القرار للثبوت مما إذا كان لعناصره اصل في الملف - وخلافا لما ذهب إليه القرار، ما يلي:

1- ان دراسة مكتب ( افكا معاملات) المؤرخة في 29/02/2000 المتعلقة بقطعة (عين النخيل) نصت اكثر من مرة على انها مطلب تحت رقم 36.133/04، وعلى انها تقع في منطقة سياحية S.7.D.

وان نفس الدراسة المتعلقة بقطعة ( الكسي) ذات الصك العقاري رقم 56.234/04، نصت على انها تقع في منطقة سياحية S.7.D مع إمكانية بناء فيلات عليها من صنفى A و B.

2- ان شهادتي المحافظة العقارية الخاصتين بالصك العقاري رقم 56.234/04 نصت المؤرخة منهما في 24/04/2000 على ان القطعة مرهونة للشركة العامة للابنك في مبلغ محدد، وتفيد المؤرخة في 30/05/2000 ان الرهن المذكور لم يعد مقيدا عليها.

3- ان شهادتي المحافظة العقارية المتعلقةتين بقطعة (عين النخيل) المؤرختين في 24/02/2000 وفي 30/05/2000، تنصان على انها مطلب في طور التحفيظ تحت رقم 36.133/04، وعلى ان عليها رهنا لفائدة الشركة العامة المغربية للابنك، كما تنص شهادتها المؤرخة في 05/06/2000 على انها اصبحت رسما عقاريا تحت رقم 5722/43.

4- ان شهادات الشركة العامة المغربية للابنك، تنص المؤرخة منها في 15/03/2000 على ان الشركة رفعت يدها عن الرهن الواقع على الصك العقاري رقم 56.234/04، كما تنص المؤرختان في 15/04/2000 وفي 13/08/2001 على ان البنك وافق على تحويل الرهن على القطعة ذات المطلب رقم 36.133/04، إلى صك عقاري اخر.

5- ان رخصة البناء رقم 8/97، التي سلمها رئيس المجلس البلدي لبلدية النخيل للعارض بتاريخ 04/06/97 تنص على ان القطعتين المذكورتين رقم 36.133/04 ورقم 56.234/04 هما من ضمن القطع المكونة لمركب سياحي سكني رخص لصاحبه باحداث تغييرات في مشروعه حسب ما يتجلى من التصاميم المصادق عليها، بمقتضى رخص سابقة بتاريخ 08/01/1986 و 17/03/1989

و 11/11/1990 كما هو مدون عليها ذلك وكذا كون الوكالة الحضرية للمدينة اعطت رايها موافقا على ما ذكر بتاريخ 03/06/1997.

6- ان تصاريح السيد الوكيل التجاري للطرف المدني المدونة، في محضر الشرطة القضائية تنص على اقراره الصريح بانه كان على علم بالوضعية القانونية والادارية للعقارين المذكورين، وبما كان عليهما من تحملات. مما يتبين منه ان الوقائع التي اتخذ القرار من اخفاء العارض لها عن الطرف المدني وسيلة احتيالية والركن المادي لجنة محاولة النصب التي واخذ بها، لا تفيد تلك الوثائق أي اخفاء لتلك الوقائع، بل انها - كما هو واضح منها حسب ما سرد أعلاه - ناطقة بالاعلان وبالتنصيص على الوقائع التي خصصت لاثباتها.

وحيث انه فضلا عما ذكر، وفي نفس السياق، فانه ليس في تعليل القرار ما يفيد ان التجهيز الكلي أو الجزئي للارض المعنية - التي اشار القرار إلى ان الطرف المدني ووكيله عاينها - كان واقعة صحيحة ولها اصل في وثائق الملف.

كما ان نفس التعليل اعتمد على ( مذكرة المعلومات المحررة من المصالح البلدية التي ذكر انها اثبتت خلاف ما تتضمنه الوثائق المدلى بها من طرف المتهم)، بيد ان صورة هذه المذكرة الموجودة في الملف، لا تفيد انها صادرة عن المصالح البلدية التي نسبها إليها القرار. وحيث ان استدلال المحكمة بوثائق الملف المذكورة أعلاه، الموضوعة تحت يد الطرف المدني، على كون العارض اخفى فيها وقائع، مع ان تلك الوثائق ناطقة بهذه الوقائع وناصة عليها، وكذا تصريح المحكمة بان وثائق الملف تتضمن ما لا تنص عليه صراحة، واتخاذ كل ذلك ركنا ماديا لجريمة محاولة النصب المدان بها، يشكل تحريفا لوثائق ومستندات حاسمة في القضية.

وحيث انه لئن كان لقضاة الموضوع سلطة تقديرية مطلقة في كل ما يهم وقائع الدعوى، وفي تقييم وتقدير ما يعرض عليهم فيها من حجج وادلة وتصاريح، فانه ليس لهم – تجنباً للتحريف – ان يغيروا معانيها ويجعلوها تنتج اثارا لا تتضمنها في الحقيقة، أو تخالف ما هو ثابت منها.

وحيث انه من جهة ثانية، فان اعتماد القرار – أيضا – على كون رخصة البناء رقم 8/97 المسلمة للعارض من طرف رئيس المجلس البلدي مخالفة لتصميم تهيئة المدينة، لا يعفي المحكمة – تجنباً للقصور في التعليل – من تحقيق الامر بنفسها، لرفع ما بدا لها انه اختلاف أو تعارض بين وثيقتين رسميتين لاجلاء الخلاف أو التضارب الموجودة بينهما، بغاية تاسيس مقررهما على الجزم واليقين المطلوبين، عوض ان تعتمد على احدى الوثيقتين – ( تصميم تهيئة مدينة مراكش) – دون إجراء اية مفاضلة مقنعة بينهما، أو ترجيح معلل لهذه الأخيرة التي لا يشير القرار إلى وجودها ضمن وثائق الملف مع بقاء الاختلاف قائما بينهما في اعتقادها، ثم تبني قضاءها على هذه الحالة التي تعيب تعليل المقرر القضائي.

وحيث ان ما ذكر يشكل تحريفا لوثائق حاسمة في المسطرة من جهة، ونقصانا في تعليل القرار ينزل منزلة انعدام من جهة اخرى، مما يعرضه – بالتالي – للنقض والابطال.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان احالة القضية على نفس المحكمة.  
من اجله

ومن غير حاجة إلى بحث ما جاء في باقي الوسائل المستدل بها على النقض.

قضى بنقض وابطال القرار المطعون فيه، الصادر عن الغرفة الجنحية بمحكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 17/06/2002 في القضية ذات العدد 530/02.

وباحالة ملف القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مشكلة من هيئة اخرى.

وبارجاع المبلغ المودع إلى مودعه، وبانه لا حاجة لاستخلاص الصائر.

كما قرر اثبات قراره هذا في سجلات المحكمة المذكورة، اثر القرار المطعون فيه أو بطرته

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى الكائن بشارع النخيل بحي الرياض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : الطيب انجار رئيسا والمستشارين : ابراهيم الدراعي مقررا وعبد الباقي الحنكاري والحسين الضعيف وعبد الله السيري وبحضور المحامي العام السيد الشيخ ماء العينين ولينا الذي كان يمثل النيابة العامة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة السعدية بنعزيز.