المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social sciences
Doi : www.doi.org/10.63585/HNXS6480
Volume 2 Issue 4
N :6 March 2026
ISSN : 3119-6411

توحيد التوثيق الرسمي دعامة أساسية لحماية الملكية العقارية

The Unification of Official Notarization: A Fundamental Pillar for the Protection of Property Ownership

الباحث : ياسين معزوز
طالب باحث بسلك الدكتوراه جامعة الحسن الثاني -الدار البيضاء
الدكتور نبيل مدني
أستاذ التعليم العالي،جامعة الحسن الثاني - كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية عين السبع الدار البيضاء.

ملخص:
إن اختصاص العدول و الموثقين العصريين في تحرير عقود المعاملات العقارية الرسمية لا يكاد يخلو من إشكالات ، بالرغم من طابع الرسمية التي تتمتع بها محرراتهم، هاته الإشكالات لا بد و أن لها أثر على الأداء الفعال والناجع لمهنة التوثيق العدلي و العصري ببلادنا ،فإذا كانت مهنتي التوثيق العدلي و العصري على قدر من الأهمية باعتبارها جهة تختص بتحرير العقود الرسمية ،فإنه أصبح من اللازم بل ومن الضروري العمل على توحيد هاتين المؤسستين بما يضمن ناجعتهما وفعاليتهما في مواجهة كل ما من شأنه تهديد استقرار المعاملات العقارية ببلادنا و بالتبع تحقيق الأمن العقاري .

الكلمات المفتاحية:
التوثيق - الملكية العقارية – الأمن العقاري – استقرار المعاملات – العدول – الموثقين .

Abstract :
The jurisdiction of traditional notaries (ʿudūl) and modern notaries in drafting official real estate transaction contracts is not without difficulties, despite the formal character and official status of their documents. These challenges inevitably have an impact on the effective and efficient performance of both the traditional and modern notarial professions in our country.
Given the significance of these two professions, as they are both entrusted with the drafting of official contracts, it has become necessary—indeed imperative—to work toward unifying these two institutions in a way that ensures their efficiency and effectiveness in addressing anything that might threaten the stability of real estate transactions in our country, and consequently, to achieve real estate security.

Keywords:
Documentation-Real Estate Ownership-Real estate security-Transaction stability- ʿudūl- Notaries

تقديم

التوثيق هو من المجالات التي عرفت اهتماما تشريعيا كبيرا نظرا لكونه يعتبر الضابط للمعاملات التي يجريها الإنسان في حياته ، وذلك من أجل صون الحقوق وحمايتها خاصة العينية منها ، وقد عرف ميدان التوثيق تطورات تاريخية وذلك منذ فجر الإسلام حيث جاء في القران الكريم قوله تعالى:" يا أيها الذين آمنو إذا تداينتم بدين إلى أجل مسى فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل"[1287]

ومنذ ذلك الحين وهذا العلم أي علم التوثيق يعرف تطورا متسلسلا ،وفي المغرب عرف ميدان التوثيق تطورا هاما جدا وذلك منذ ظهير 7 يوليوز 1914 الذي يعتبر أول قانون أتى على الإشارة إلى مهنه التوثيق ولو بشكل عرضي غير مفصل، وبعده ظهير 23 يوليوز

1287 -سورة البقرة، الآية 281.

المجلة الدولية للعلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
International Journal of Legal, Economic, and Social sciences
Doi : www.doi.org/10.63585/HNXS6480
Volume 2 Issue 4
N :6 March 2026
ISSN : 3119-6411

1938 والذي نظم خطة العدالة بالمغرب، هكذا وقد تعاقبت التنظيمات التشريعية لمهنة التوثيق العدلي إلى حين صدور قانون 128816.03 المنظم لخطة العدالة.

أما التوثيق العصري ببلادنا فيعتبر ظهير 4 ماي 1925 أول قانون نظمه ليحل محله قانون 32. 128909 المتعلق بالتوثيق العصري وهو المعمول به حاليا.

والتوثيق هذا في بلادنا يعرف تنوعا حيث ينقسم حيث ينقسم إلى محررات ثابتة التاريخ والتي يختص بتحريرها المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، وذلك بناء على مقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية[1290] هي التي تنص في المقابل على توثيق التصرفات العقارية في محررات رسمية ، والتوثيق الرسمي هذا يعرف ثنائية في المختصين به في ميدان المعاملات العقارية ويتعلق الأمر بكل من العدول والموثقين العصريين وهذه الثنائية هي موضوع الدراسة من خلال هذا المقال.

وتكمن أهميه هذا الموضوع باعتباره من المواضيع التي كانت ولا زالت تعرف راهنية سواء من الناحية النظرية حيث هناك العديد من المداخلات في هذا الموضوع والتي تنادي هي الأخرى بتوحيد هاتين المؤسستين المختصتين في التوثيق الرسمي للمعاملات العقارية، كما أنه يكتسي أهميه بالغه من الناحية العملية حيث أن هذه الثنائية في التوثيق الرسمي التي تنقسم بين العدول والموثقين العصريين تكاد تخلق العديد من الاشكالات على مستوى الواقع العملي .

على الرغم من الأهمية التي يكتسيها موضوع توحيد مؤسستي التوثيق الرسمي فإن توثيق المعاملات العقارية تنفرد ببعض الخصوصيات أكدها صدور بعض القوانين العقارية الخاصة التي استوجبت أن تشمل المحررات الموثقة للعديد من البيانات ،لذلك يطرح هذا الموضوع اشكالية تتمحور أساسا حول مدى فعالية توحيد مؤسستي التوثيق العدلي والتوثيق العصري في حماية الملكية العقارية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية يمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية:

ماهي دواعي توحيد مؤسستي التوثيق العدلي والعصري ببلادنا؟

وماهي الآليات الكفيلة بتحقيق هذا التوحيد؟

وكيف سيساهم توحيد مؤسستي التوثيق الرسمي في حماية الملكية العقارية؟

هذا وسنعتمد في دراسة الموضوع على منهج أساسي وهو المنهج التحليلي وذلك بغية معالجة مختلف أبعاد هذا الموضوع ومناقشه كافة حيثياته.

وسنقسم هذا الموضوع إلى شقين حيث سنتناول في الشق الأول منه ما يلي:

دواعي توحيد مؤسستي التوثيق الرسمي في التشريع المغربي.

بينما سنعالج خلال الشق الثاني منه :

آليات توحيد مؤسستي التوثيق الرسمي و أثره في الحماية الناجعة للملكية العقارية.

1288 - القانون 16.03 المتعلق بخطة العدالة ،الجريدة الرسمية رقم 5400 الصادرة بتاريخ فاتح صفر 1427(2 مارس 2006)

1289- القانون رقم 232 09 المتعلق بمهنة التوثيق العصري الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.179 صادر في 25 ذوالحجة 1438 (22) نونبر 2011) منشور بالجريدة الرسمية عدد 5090 بتاريخ 27 ذوالحجة 1432 (24 نوفمبر 2011) ص 5611 .

1290- تنص المادة 4 من مدونة الحقوق العينية على ما يلي "يجب أن تحرر - تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بما في ذلك الوعد بالبيع العقاري وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك.

يجب أن يتم توقيع العقد المحرر من طرف المحامي والتأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررته.

تصحح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المحلية المختصة ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها."

أولا :دواعي توحيد مؤسستي التوثيق الرسمي في التشريع المغربي.

كان و لا يزال الفقه القانوني و مختلف التدخلين في الشأن القانوني في المغرب في مجال التوثيق خاصة يدافعون و بشدة على مسألة توحيد التوثيق العدلي و العصري، فلم تفتهم فرصة في موضوع التوثيق إلا و عبروا عن مطلبهم هذا معتبرين أن توحيد هاتين المؤسستين هو أساسي للدفع بنطاق التوثيق ببلادنا نحو الفعالية و الجودة و اتقان صناعة العقود بشكل يحفظ الحق و يحميه و يكون مدخل أساسي لتحقيق الأمن العقاري و استقرار المعاملات وحماية الملكية العقارية ببلادنا.

و لعل من الآراء التي تناولت هذا الموضوع ما يلي:

حيث يرى الأستاذ العربي كنون بأن:

"الإصلاحات التي ثم ادخالها على نظام التوثيق لم يكن لها أي تأثير على لجوء الأطراف إلى التعامل بالعقد العرفي لا سيما إذا تعلق الأمر بعقارات غير محفظة وأنه من الضروري أن يتم تقنين العقود المتعلقة بالتصرفات العقارية نظرا لما للعقارات من أهمية اجتماعية و اقتصادية وصهر التوثيق العدلي والتوثيق العصري في توثيق واحد و الإسراع بتوحيد النظام[1291] "

كما أكد ذلك الأستاذ جواد أمغار في عرضه الآفاق المستقبلية لخطة العدالة، قدمه بالمعهد القضائي في 15/14 فبراير 1958 متسائلا كيف يمكن للمغرب أن يوحد القضاء و مؤسسة الدفاع و يتردد في توحيد التوثيق[1292] "

دعا الأستاذ عبد المجيد بوكير: بدوره في فترة تقديم مشروع ق 32.09 المتعلق بمهنة التوثيق العصري وزارة العدل أن تعيد النظر في هذا المشروع في اتجاه قانون موحد للتوثيق العصري والتوثيق العدلي،يراعي خصوصية المغرب الثقافية والقانونية والحضارية ويستجيب لتطلعات الفاعلين في القطاع عوضا عن الاحتفاظ بثنائية التوثيق العدلي التقليدي والتوثيق العصري بحيث كان الاستعمار وراء بلورتها لبث التناقض والفرقة بين المغاربة حتى يسهل حكمهم وإخضاعهم.

وينادي بنعمرو بنته: بإعادة النظر في نظام التوثيق الذي يحتاج إلى إعادة الهيكلة على اعتبار أن المغرب من خلال صدور قانون التوحيد والمغربة إن كان قد وحد الشكل فإن الموضوع المتمثل في التشريع لايزال بدون وحدة ،خاصة مؤسسة التوثيق لذلك فتوحيد التوثيق بالمغرب في إطار المقومات الشرعية والخصوصية الحضارية طبقا لمبدأ المغربة ووحدة التشريع، والعمل على إصدار مدونة التوثيق لسد الفراغ التشريعي في هذا المجال وهو أنسب حل لمشكل الازدواجية الذي يعيشه نظام التوثيق بالمغرب[1293] .

وبناء عليه ووعيا من المشرع المغربي بأهمية التوثيق وتحرير العقود فقد أولى عناية خاصة بهذه المسالة في صلب النصوص القانونية المنظمة الملكية العقارية بالمغرب بحيث حدد وبشكل واضح الجهات المخول لها ذلك، فجعل المادة الرابعة من مدونة حقوق العينية إطارا عاما لتحرير عقود المعاملات العقارية، ومن تم فالمشرع حدد لنا قالبا معينا يجب أن تصدر فيه العقود المتعلقة بالمعاملات العقارية بحيث حاول المشرع تعميم رسمية التصرفات العقارية، وهو النهج الذي نهجته أغلب الأنظمة العقارية المقارنة ومسايرة للتطورات التي يعيشها المغرب في ميدان المعاملات الاقتصادية والمعاملات العقارية بوجه خاص.

فالمشرع المغربي وبموجب التعديلات التي طرأت على القوانين العقارية وخاصة ما يتعلق بتحرير عقود المعاملات العقارية عمل على سن مجموعة من الضوابط التي تختلف في المرجعيات المقننة لها بين ما هو رسمي وما هو عرفي.

1291 -العربي كنون، تاريخ تملك الأجانب العقارات بالمغرب، مداخلة في ندوة التوثيق و آثاره على التنمية العقارية بمدينة الجديدة، طبعة المحافظة على الأملاك العقارية، سنة 1990، صفحة 22.

1292-أحمد بومكرتي، التوثيق العدلي بين الطموحات والاكراهات ،سلسلة الندوات والأيام الدراسية تحت عنوان توثيق التصرفات العقارية اشغال الندوة الوطنية التي نظمها المركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية لكليه الحقوق مراكش يوم 11 12 فبراير 2005 ،صفحة 323.

1293-بن عمرو ابنته، نحو اجبارية رسمية العقود في المعاملات العقارية، مجله المناظرة، العدد السابع، يونيو 2002، الصفحة 81 وما يليها.

فالسمة البارزة في التشريع العقاري المغربي هو ازدواجية المحررات وكذا تعدد المتدخلين في تحرير العقود المتعلقة بالتصرفات العقارية، ولعل ذلك أثر وبشكل جلي على تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات ومن هنا برزت مجموعة من الإشكالات الكبرى في التشريع العقاري المغربي[1294]."

و يرى الأستاذ العسري عبد السلام: أن توحيد التوثيق العصري هو مطلب تفرضه مقتضياتنا الدستورية و موجبات سياستينا الوطنية و مقوماتنا الدينية و الحضارية[1295].

وبناء عليه يتضح أن نظام التوثيق بالمغرب يعيش حالة من الازدواجية في الممارسة العملية و القانونية،هذه الازدواجية في التوثيق تعكس حالة من الإضطراب في مجال المعاملات المدنية و العقارية الأمر الذي يؤدي إلى اعطاء الانطباع للمستثمرين و المنعشين العقاريين خصوصا الأجانب منهم بعدم الأمان و الاستقرار في كل ما يتعلق بحماية حقوقهم و الحفاظ عليها في نظرهم .

لدى نعتقد أن الأوان قد آن لهاتين المؤسستين التوثيقيتين العريقتين بأن تندمج في مؤسسة واحدة على مراحل لا سيما أنه هناك عوامل ذاتية[1296] و أخرى موضوعية[1297] تؤيد هذا الطرح باعتبار أن مهمة توثيق التصرفات العقارية مهمة جسيمة لا يمكن أن يقوم بها إلا أشخاص مؤهلون يتمتعون بالكفاءة القانونية و التجربة المهنية الضرورية و منضوون تحت اطار نظامي يضمن تأهيلهم و مراقبتهم و الإشراف عليهم و يحدد مسؤوليتهم المهنية و المدنية و الجنائية، و لن تتوفر هذه الشروط و الضمانات إلا في العدول و الموثقين و الذي يبدو أن الوقت قد حان لجعل توثيق التصرفات العقارية حكرا عليهم يختصون بها دون غيرهم ومن شأن ذلك أن يضمن حماية مهنة التوثيق ،وحقوق المتعاقدين .

كانت هذه هي مجموعة من الآراء التي عبر عنها المتدخلين وأصحاب الشأن والباحثين في ميدان التوثيق، هاته الآراء التي جاء التعبير عنها في مناسبات عديدة ومختلفة في الزمان والمكان مما يدل على أن الموضوع يكتسي الأهمية البالغة في نظر هؤلاء.

ثانيا: آليات توحيد مؤسستي التوثيق الرسمي و أثره في الحماية الناجعة للملكية العقارية.

إن الإصلاح الحقيقي والمنشود يقتضي توحيد نظامي التوثيق الرسمي ضمانا لمبدأ المساواة وعدم التمييز بين المهن ،بما يعزز تظافر الجهود وتنمية الطاقات خدمة للمصالح المشتركة للمهن وحماية لطالبي خدماتها وفق حكامة جيدة وتدبير معقلن يضمن حرية المنافسة والجودة في الخدمات ،إذ لا توجد مهن قانونية راشدة وأخرى قاصرة مما يتطلب من جميع المهنيين الدفاع عن هذه المصالح المشروعة للمهنة ،مع الاستفادة من مرونة نظام التوثيق العصري من خلال إلغاء فحص الوثيقة العدلية من طرف قاضي التوثيق والمصادقة عليها إسوة بالوثائق والعقود المحررة من طرف الموثقين العصريين[1298].

ومن هنا تظهر الأهمية البالغة لتوحيد مؤسستي التوثيق العدلي والعصري ببلادنا مما سينتج عنه من فعالية في نظام التوثيق بالمغرب .

1294-ياسين معزوز، إشكالية تحرير العقود العقارية و تأثيرها على الأمن العقاري و استقرار المعاملات – دراسة في ضوء النص القانوني و الواقع العملي – رسالة لنيل دبلوم الماستر فب القانون الخاص ، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية و الاجتماعية المحمدية، السنة الجامعية 2020/2019 ، الصفحة 7.

1295-عبد السلام العسري، شهاده الشهود في القضاء الاسلامي، الجزء الأول، الطبعة الاولى، سنة 2007 مطبعة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الصفحة 764 وما يلها.

1296 -العوامل الذاتية :إن الموثق والعدل لا يمكن أن يحرر في مجاله ويبدع فيه ويجهل و يتجاهل الميادين الأخرى البعيدة عن اختصاصه بحكم القانون الذي يشتغل بمقتضاه لأن المواطن أو ذوي الحاجة حينما يقصد مكتب توثيق لا يميز بين العدل والموثق إلا من خلال رفض أو قبول الذي اسندت له مهمة التوثيق أوعلى مستوى الدخل المرتبط بالعمل وكذا الانفصام الذي سيكرسه في نظر طالب الحاجة خصوصا اذا كان هذا الاخير اجنبي يفتقر للثقافة القانونية والاجراءات المعمول بها في ما يتعلق بتوثيق المحررات ومصادرها . اذن فمن الأجدر بالموثق والعدل أن يعملا على احداث تقارب لمجال اختصاصهما وقبول بعضهما البعض في ميدان بدلا من التنافر.

1297 - العوامل الموضوعية :فما دام أن هناك مجالا متقاربا يشتغل به العدل فيختص في تحريرالعقود في مياد ين مختلفة والموثق العصري هو الآخر يقوم بنفس الدور والقوه الثبوتية لمحرراتهما متطابقة لضمان حقوق المتعاقدين فما المانع من جعل القواسم مشتركة ونقط التقاط تحترم فيها الضوابط التوثيقية فيضعون نصب أعينهم حماية حق المتعاقد وسمو وحقه.

1298-هشام العلالي، الأمن التعاقدي، مجله الارشاد القانوني، مجله نصف سنوية، عدد مزدوج الثاني والثالث 2018، صفحة 163 وما يلها.

وما لذلك من أثر على تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات باعتبارهما من اللبنات الأساسية لجلب الاستثمار الأجنبي ،وكذا الرفع من مردودية الثروة العقارية ببلادنا.

إن الوقت قد حان على المشرع للقطع مع هذه الازدواجية وتبني آراء المتدخلين والمهتمين وتفعيل توصياتهم في هدا الشأن .

و التوثيق باعتباره هو الملاذ الآمن لحماية كل حق ،فإن حق الملكية لهو من الحقوق التي تهفو إلى تحصينها عبر نظام توثيقي فعال وناجع يحفظها من كل تلاعب، ذلك أن حق الملكية العقارية من بين الحقوق المقدسة فلا يمكن تصور أي مشروع استثماري دون وجود وعاء عقاري آمن عن طريق وثائق قانونية تحفظه وتحصنه ولا يتأتى ذلك إلا من خلال احكام مؤسسة التوثيق في المغرب.

إن ميدان توثيق تصرفات العقارية يعرف تنوعا في المتدخلين و المختصين ومن بين هؤلاء المتدخلين نجد مؤسستين تختص كل منهما في التوثيق الرسمي ويتعلق الأمر بكل من التوثيق العدلي والتوثيق العصري كما يبق الإشارة إليه أعلاه، ومعلوم أن هذا التنوع غير مرغوب فيه خاصة وأن هذا التميز بين مؤسستين محرراتهما تتمتع بنفس الحجية والمقصود هنا هو مؤسسة التوثيق العدلي ومؤسسة التوثيق الرسمي.

هنا يطرح التساؤل عن الطرق الكفيلة بتوحيد هاتين المؤسستين التوثيقيتين ؟

إن الإجابة عن هذا التساؤل يقتضي منا التطرق للمعطيات الآتية:

هناك مجموعة من العوائق التي تحول دون توحيد مؤسستي التوثيق العدلي والعصري ونذكر من بين هاته العوائق ما يلي :

- عدم فتح قنوات الحوار بين المسؤولين عن هاتين المؤسستين وعلى راسهم رؤساء المجالس الوطنية للموثقين والعدول.
- تزايد حدة التنافر بين كل من العدول والموثقين العصريين.
- الوزارة الوصية هي الأخرى تكرس هذه الثنائية في التوثيق الرسمي وذلك من خلال انعدام أي مبادرة لمحاولة توحيد التوثيق العدلي والعصري بل العكس من ذلك فهي تسير في ترسيخ هذه الثنائية من خلال اصدار قانون خاص بكل مؤسسة مع العلم أن مهمة كل من هاتين المؤسستين هي التوثيق.

بناء على ذلك يمكننا القول أن من بين أنجع الآليات لتوحيد التوثيق الرسمي ببلادنا نجد الآليات التالية:

- العمل على اصدار مدونة واحدة للتوثيق الرسمي وذلك لتلافي هذا التعدد في القوانين المنظمة لمؤسسات التوثيق ببلادنا مع اشراك كافة المتدخلين والمعنيين بالأمر.
- خلق معهد خاص بمهنة التوثيق وحصره في مؤسسة واحدة متخصصة في التوثيق الرسمي دون تكريس الثنائية، مع الإشارة إلى امكانية تفعيل هذه الآلية من خلال استغلال المعهد المحدث مؤخرا والخاص بالمهن القانونية والقضائية.
- العمل على التحديث الحقيقي باستغلال التطور الحاصل في المؤسستين وجعله نقطة يمكن الانطلاق منها في سبيل تبني فكرة التوحيد.
- وبتفعيل هذه المقتضيات نكون قد قضينا على هذه الثنائية في مؤسسات التوثيق الرسمي والذي لا محالة ستكون له نتائج جد ايجابية خاصة فيما يتعلق بتوثيق التصرفات العقارية، ذلك أن هذا التنوع في مؤسسات التوثيق هو أمر غير مقبول بتاتا في ظل وقتنا الراهن إنه بحيث تجاوزنا الوقت والعوامل التي كانت السبب في ظهور ما يسمى بالتوثيق العصري.

ومن هنا يمكن القول أن توحيد مؤسسة التوثيق الرسمي لهو من المداخل الأساسية والناجعة من أجل حماية الملكية العقارية ببلادنا وتحصينها خاصة وأن توحيد التوثيق الرسمي سيساهم بشكل كبير وفعال في تعميم رسمية التصرفات العقارية بلادنا حيث إن المشرع المغربي يسير بكيفية تدريجية نحو تعميم رسمية التصرفات العقارية سواء تعلق الأمر بالعقارات المحفظة أو غير المحفظة وذلك بقصد الحد من العقود العرفية بقدر الإمكان في المجال العقاري اقتناع منه بالدور الذي يقوم به التوثيق سواء العدلي أو العصري.[1299]

1299 - محمد خيري، تعميم رسمية التصرفات العقارية رهين بتحديث قوانين التوثيق، سلسلة الندوات والأيام الدراسية تحت عنوان توثيق التصرفات العقارية اشغال الندوة الوطنية التي نظمها المركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية لكليه الحقوق مراكش يوم 11 12 فبراير 2005 ، ص 19.

وعليه فتوحيد التوثيق الرسمي يكرس ذلك بشكل مباشر توجه المشرع نحو تعميم رسمية التصرفات العقارية حيث سيشكل حماية قوية للعقار ببلادنا.

كما أن توحيد مؤسستي التوثيق الرسمي سيشكل حل فعال وناجع للحد من ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير ،هذه الأخيرة التي أصبحت تشكل أكبر خطرا يهدد استقرار الملكية العقارية، و لهذه الظاهرة مجموعة أسباب نجد من بينها العقود الغير المحكمة الصنع، وذلك راجع لتعدد القوانين المنظمة للتوثيق ببلادنا.

ومن هنا يمكن القول أن المشرع قد حان عليه الوقت من أجل التحديث الحقيقي لمهنة التوثيق من خلال اقرار رسمية التصرفات العقارية بشكل قطعي وإلى جانب ذلك توحيد كل من مؤسستي التوثيق الرسمي والعدلي، وهذا التوجه إذا تم الأخذ به سيشكل لا محالة منعطفا تاريخيا حاسما يكرس لنا الحماية التامة والفعالة والناجعة للملكية العقارية ببلادنا، فلا جدوى من إصلاح منظومة العدالة دون التركيز على تأهيل مساعدي القضاء وعلى رأسها مهنة العدول والموثقون العصريون حيث يعتبر موضوع تأهيلها وتحديثها وتوحيدها والمقصود هنا هو مهنة التوثيق بشكل عام ضرورة تشريعية آنية ،تتطلب شجاعة سياسية تضع مصلحة الوطن وحقوق المواطنين فوق كل اعتبار.[1300]

وعليه فمن الناحية القانونية لايخفى دور التوثيق في استقرار المعاملات وحفظ الأموال –خاصة العقارية منها- من المنازعات باثبات الحقوق ،ومن الناحية الاقتصادية فإن متطلبات العولمة وضرورة الاندماج داخل المحيط الإقليمي والدولي كلها عوامل تفرض ملاءمة تشريعاتنا مع قوانين الدول المتواجدة بهذا المحيط،[1301] ويمكن بلوغ هذا الهدف في ميدان التوثيق بالتوحيد ببلادنا بحيث سيحفز الاستثمار ويرفع من مردودية الملك العقاري وتنميته. خاصة وأن الجهات المعنية مقبلة على اصدار مشاريع قوانين تتعلق بمهنة التوثيق ومن هنا يمكننا القول أنه يجب استغلال هذه الظرفية الحاسمة وتوحيد التوثيق الرسمي والقطع مع مسألة الثنائية

خاتمة :

وفي ختام موضوعنا يمكننا القول أن المشرع قد حان عليه من أجل توحيد التوثيق ببلادنا في مؤسسة واحدة هدفها الأساس والأسمى هو صيانة الحقوق وحمايتها خاصة حق الملكية العقارية باعتباره من بين الحقوق التي من الواجب توفير الحماية التامة لها لما لها من دور الهام في تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية.

وبناء على ما سبق فمهنتي التوثيق العدلي و العصري باعتبارهما من المهن القانونية التي تعمل على ضبط المعاملات ،فإنه يجب العمل على تحديثهما عن طريق العمل على توحيدهما بما يحقق الأمن التعاقدي.

وبالنظر إلى الظرفية الحالية التي تعرف مبادرات هامة لتعديل مجموعة من القوانين يمكن القول أنه يجب استغلال هذه الظرفية واستكمال الإصلاحات التشريعية التي عرفها ميدان التوثيق والعمل على تعزيز وتقوية الضمانات التي يخولها التوثيق للحقوق ، وعليه فلن يتأتى هذا الأمر إلا من خلال مسألة التوحيد المنشودة .

لائحة المراجع المعتمدة:

- القانون 16.03 المتعلق بخطة العدالة ،الجريدة الرسمية رقم 5400 الصادرة بتاريخ فاتح صفر 1427(2 مارس 2006)
- القانون رقم 232 09 المتعلق بمهنة التوثيق العصري الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.179 صادر في 25 ذوالحجة 1438 (22) تفوير 2011) منشور بالجريدة الرسمية عدد 5090 بتاريخ 27 ذوالحجة 1432 (24 نوفمبر2011) ص 5611 .
- العربي كنون، تاريخ تملك الأجانب العقارات بالمغرب، مداخلة في ندوة التوثيق آثاره على التنمية العقارية بمدينة الجديدة، طبعة المحافظة على الأملاك العقارية، سنة 1990.

1300 - الطيب المنوار، التوثيق العدلي بين اكراهات الحاضر وتحديات المستقبل، مجلة الحقوق، العدد 16-17 سنة 2014 ،ص.243.

1301- صالح لمزوغي، اصلاح نظام التوثيق بالمغرب من خلال القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق ،المجلة المغربية للدراسات والاستشارات القانون، العدد المزدوج 2-3 ،سنة 2012 ، الصفحة95.

-أحمد بومكرتي، التوثيق العدلي بين الطموحات والاكراهات ،سلسلة الندوات والأيام الدراسية تحت عنوان توثيق التصرفات العقارية اشغال الندوة الوطنية التي نظمها المركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية لكليه الحقوق مراكش يوم 11 12 فبراير 2005 .

-بن عمرو ابنته، نحو اجبارية رسمية العقود في المعاملات العقارية، مجله المناظرة، العدد السابع، يونيو 2002.

-ياسين معزوز إشكالية تحرير العقود العقارية و تأثيرها على الأمن العقاري و استقرار المعاملات – دراسة في ضوء النص القانوني و الواقع العملي – رسالة لنيل دبلوم الماستر فب القانون الخاص ، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية و الاجتماعية المحمدية، السنة الجامعية 2020/2019 .

-عبد السلام العسري، شهاده الشهود في القضاء الاسلامي، الجزء الأول، الطبعة الاولى، سنة 2007 .

-هشام العلالي، الأمن التعاقدي، مجله الارشاد القانوني، مجله نصف سنوية، عدد مزدوج الثاني والثالث ، 2018.

- محمد خيري، تعميم رسمية التصرفات العقارية رهين بتحديث قوانين التوثيق، سلسلة الندوات والأيام الدراسية تحت عنوان توثيق التصرفات العقارية اشغال الندوة الوطنية التي نظمها المركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية لكليه الحقوق مراكش يوم 11 12 فبراير 2005 .

-الطيب المنوار، التوثيق العدلي بين اكراهات الحاضر وتحديات المستقبل، مجلة الحقوق، العدد 16-17 سنة 2014.

-صالح لمزوغي، اصلاح نظام التوثيق بالمغرب من خلال القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق ،المجلة المغربية للدراسات والاستشارات القانون، العدد المزدوج 2-3 ،سنة 2012 .