



مظاهر التضييق المفروضة على العقود المحررة من طرف المحامي في تحرير التصرفات العقارية

Forms of Restrictions Imposed on Contracts Drafted by Lawyers in the Documentation of Real Estate

Transactions

د. نورالدين لكحل

دكتور في القانون الخاص

حاصل على شهادة الدكتوراه من كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة سيدي محمد بن عبد الله - فاس-

ملخص

يعالج هذا المقال موضوع القيود التي فرضها المشرع المغربي على العقود المحررة من طرف المحامي في مجال توثيق التصرفات العقارية، من خلال دراسة مقتضيات مدونة الحقوق العينية وبعض القوانين العقارية الخاصة. ويهدف إلى إبراز حدود الاختصاص الممنوح للمحامي في تحرير المحررات ثابتة التاريخ، ومدى تأثير الاستثناءات التشريعية الواردة على مبدأ المساواة بين المحرر الرسمي والمحرر ثابت التاريخ.

وقد بينت الدراسة أن المشرع المغربي، رغم تبنيه لمبدأ توسيع دائرة توثيق التصرفات العقارية عبر السماح للمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض بتحرير بعض العقود العقارية، فإنه بالمقابل أحاط هذا الاختصاص بجملة من القيود، من خلال إخضاع بعض التصرفات العقارية للرسمية الإلزامية تحت طائلة البطلان، كعقود الهبة والصدقة وحق العمري والمغارسة والرهن الحيازي، إضافة إلى بعض العقود المنظمة بقوانين خاصة.

كما تناول المقال نطاق التصرفات التي يجوز تحريرها بالمحرر ثابت التاريخ، سواء في إطار مدونة الحقوق العينية أو في ظل القوانين الخاصة المنظمة للتجزئات العقارية والملكية المشتركة وبيع العقار في طور الإنجاز والإيجار المفضي إلى تملك العقار، مع الوقوف على مواقف القضاء والإدارة العقارية في تطبيق هذه المقتضيات.

وخلصت الدراسة إلى أن التوجه التشريعي المغربي يسير نحو تعزيز الرسمية في توثيق التصرفات العقارية تكريسا للأمن العقاري والاستقرار التعاقدية، غير أن ذلك يثير تساؤلات حول مدى فعالية المحرر ثابت التاريخ وحدود الدور التوثيقي للمحامي داخل المنظومة العقارية المغربية.

الكلمات المفتاحية: العقود المحررة من طرف المحامي – التوثيق العقاري – التصرفات العقارية – المحررات ثابتة التاريخ.

Summary

This article examines the restrictions imposed by the Moroccan legislator on contracts drafted by lawyers in the field of real estate transaction documentation, through an analysis of the provisions of the Code of Real Rights and certain special real estate laws. The study aims to highlight the limits of the authority granted to lawyers in drafting date-certified deeds and to assess the impact of legislative exceptions on the principle of equality between authentic instruments and date-certified private deeds.

The study demonstrates that, although the Moroccan legislator adopted an approach aimed at broadening the scope of real estate documentation by allowing lawyers admitted to plead before the Court of Cassation to draft certain real estate contracts, this authority remains subject to several restrictions. Indeed, a number of legal transactions have been made subject to mandatory authentic form under penalty of nullity, particularly contracts



relating to gifts, donations, life usufruct rights (Omra), plantation contracts (Mougharassa), and possessory mortgages, in addition to contracts governed by special legislation.

The article also addresses the scope of transactions that may legally be drafted through date-certified deeds, both under the Code of Real Rights and within the framework of special laws regulating land subdivisions, co-ownership property, off-plan property sales, and lease-to-own contracts, while examining the positions adopted by Moroccan courts and land administration authorities in applying these legal provisions.

The study concludes that the Moroccan legislative approach is increasingly oriented toward strengthening the requirement of authentic instruments in real estate transactions in order to enhance legal security and contractual stability. However, this trend raises important questions regarding the effectiveness of date-certified deeds and the actual role of lawyers in the Moroccan real estate documentation system.

Keywords: Contracts Drafted by lawyers – Real Estate Documentation – Real Estate Transactions – Date-Certified Deeds.

مقدمة

تكتسي المعاملات العقارية أهمية بالغة داخل المنظومة القانونية والاقتصادية، بالنظر إلى ارتباطها الوثيق بتحقيق الأمن التعاقدى والاستقرار الاجتماعى وتشجيع الاستثمار. ومن ثم، فقد أولى المشرع المغربى عناية خاصة لمسألة تحرير التصرفات العقارية، باعتبارها آلية أساسية لحماية الحقوق وضمان استقرار المعاملات والحد من المنازعات المرتبطة بالعقار.

وقد تطورت أهمية العقار في الآونة الأخيرة، بحيث لم يعد وسيلة للاستعمال والاستغلال فقط، بل أيضا وسيلة من وسائل الإنتاج التي تساهم في تداول الأموال، ونقطة انطلاق المشاريع وما يواكبها من مظاهر التنمية.⁸³

وفي هذا الإطار، جاء القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ليكرس مبدأ الشكلية في التصرفات العقارية، من خلال المادة الرابعة التي أوجبت تحرير التصرفات الناقلة للملكية أو المنشئة للحقوق العينية أو المعدلة لها أو المسقطة لها، إما في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يحضره محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض. وهو ما اعتبر توسيعا لدائرة الجهات المؤهلة لتوثيق التصرفات العقارية، وتكريسا لدور المحامي في مجال التوثيق.

غير أن هذا التوجه لم يكن مطلقا، إذ سرعان ما قيده المشرع بمجموعة من الاستثناءات الواردة سواء في مدونة الحقوق العينية أو في القوانين العقارية الخاصة، حيث اشترط بالنسبة لبعض التصرفات العقارية ضرورة إبرامها في محرر رسمي تحت طائلة البطلان، مستبعدا بذلك المحرر ثابت التاريخ المحرر من طرف المحامي. ويتعلق الأمر بعقود ذات طبيعة خاصة كالهبة والصدقة وحق العمرى والمغارسة والرهن الحيازي، إضافة إلى بعض العقود المنظمة بقوانين خاصة.

ويثير هذا الوضع إشكالا قانونيا وعمليا حول حدود الاختصاص الممنوح للمحامي في تحرير التصرفات العقارية، ومدى انسجام السياسة التشريعية مع مبدأ المساواة بين المحرر الرسمي والمحرر ثابت التاريخ الذي أقرته المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية. وعليه، يمكن صياغة الإشكالية الرئيسية على الشكل الآتي: ما مدى توفيق المشرع المغربى في تحقيق التوازن بين صلاحيات المحامي في تحرير التصرفات العقارية وبين فرض قيود تحد من اختصاصاته لصالح الموثق والعدل في تحرير المحررات الرسمية؟ ومن أجل ضبط وملامسة هذا الموضوع يمكن معالجته وفق التصميم الآتي:

83 - سمير أيت أرجدال، " خصوصيات المنازعات العقارية في منطقة سطات : أراضي الجموع نموذجا " مداخلة أقيمت بندوة العقار المنظمة في إطار الاحتفال بالذكرى الخمسينية لتأسيس المجلس الأعلى يومي 26- 27 أبريل 2007 بمدينة سطات.



المطلب الأول: القيود الواردة على اختصاص المحامي في تحرير بعض التصرفات العقارية
المطلب الثاني: نطاق التصرفات الجائز تحريرها بالمحرر ثابت التاريخ من طرف المحامي

المطلب الأول: القيود الواردة على اختصاص المحامي في تحرير بعض التصرفات العقارية
كرست المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية ازدواجية في توثيق التصرفات العقارية بين المحررات الرسمية والمحررات ثابتة التاريخ.

أعلن المشرع القطعية مع العقد العرفي وسار أكثر جرأة نحو الأخذ برسمية المحررات منذ دخول مدونة الحقوق العينية حيز التنفيذ أثناء تحرير بعض التصرفات العقارية، وذلك لخصوصية هذه العقود وطبيعتها المختلفة كالعمري " المادة 106" و "الصدقة" المادة 291 والهبة " المادة 274" والمغارسة "المادة 147" هذه العقود التي اشترط فيه الرسمية تحت طائلة البطلان⁸⁴.

أوجب المشرع في المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية (القانون رقم 39-08)، ضرورة توثيق جميع التصرفات الرامية إلى نقل الملكية أو إنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها، وكذا الوكالات الخاصة بها، في محررات رسمية أو في محررات ثابتة التاريخ يتم تحريرها من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك. فالمشرع وانطلاقاً من المادة أعلاه، أقر مبدأ الاختيار في توثيق التصرفات العقارية بين المحررات الرسمية والمحررات الثابتة التاريخ، غير أنه أورد في نصوص أخرى استثناءات على هذا المبدأ، فرض بموجبها توثيق بعض المعاملات والتصرفات العقارية في محرر رسمي فقط، دون المحرر الثابت التاريخ.

هذه الاستثناءات تثير مجموعة من التساؤلات المنصبة أساساً حول غاية المشرع من إقرارها؟ والخصوصيات التي تتسم بها هذه التصرفات العقارية حتى يتم حصر توثيقها في المحررات الرسمية؟ وهل هذا يعني أن المحررات التي يحررها المحامي طبقاً للشروط المذكورة في الفقرتين الأخيرتين من المادة الرابعة غير قادرة على تحقيق الضمانات القانونية التي يتوخاها المشرع من توثيق هذه التصرفات العقارية؟ وهل يمكن تفسير إقرار المشرع لهذه الاستثناءات بعدم اطمئنانه وعدم اقتناعه بالمحررات الثابتة التاريخ الصادرة عن المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض؟ وهل يفسر هذا أن هذه الاستثناءات تمهيدا لتعميم إجبارية رسمية العقود وإقصاء المحررات العرفية بشكل مطلق؟⁸⁵

ومن بين المعاملات التي منع المشرع المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض من تحريرها في محرر ثابت التاريخ، وجعلها حكراً على الموثق والعدل في محرر رسمي، تنحصر في عقدي الهبة والصدقة (الفقرة الأولى)، وعقود المغارسة وحق العمري والرهن الحيازي (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: توثيق عقدي الهبة والصدقة

يحتل عقد الهبة مكانة متميزة داخل منظومة المعاملات، وقد عرفت المادة 273 من مدونة الحقوق العينية، الهبة بأنها "تمليك عقار أو حق عيني عقاري لوجه الموهوب له في حيازة الواهب بدون عوض"، بينما عرفها المشرع الفرنسي في المادة 894 من القانون المدني " بأنها تصرف يتخلى به الواهب حالاً وبصورة لا تقبل الرجوع عن الموهوب لصالح الموهوب له الذي قبلها⁸⁶ "، وتنعقد الهبة وفق المادة 274 من مدونة الحقوق العينية بالإيجاب والقبول، ويجب أن يبرم عقد الهبة تحت طائلة البطلان في محرر رسمي، فعقد الهبة حسب هذا المقتضى يتأطر ضمن العقود الشكلية التي لا بد فيها من الكتابة حتى يتم انعقادها، هذه الكتابة يجب أن ترد في

84 - الفاطمي مشعال، الأمن العقاري ودوره في تنمية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولاي اسماعيل، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مكناس، السنة الجامعية 2020/2019، ص: 115.

85 - عبد القادر بوكري، توثيق التصرفات العقارية في المحررات الرسمية على ضوء مستجدات القانون رقم 39-08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والقوانين ذات الصلة، مداخلة في ندوة " العدالة العقارية والأمن العقاري بالمغرب"، مرجع سابق، ص: 59.

86 « Art 894 - la donation entre vifs est un acte par lequel le donateur dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donné en faveur du donataire qui l'accepte ».



محرر رسمي، يتم تحريره من موثقين أو عدول، فالإشهاد على الهبة يدخل في اختصاص عدلين منتصبين للإشهاد في مكان تحرير العقد، يتولى تلقي اتفاقات الأطراف وتحريرها وفقا للمقتضيات القانونية المنظمة لمهنتهم واحترام قواعد وأحكام التوثيق، مع الإشارة إلى أن الموثق بدوره وحسبما أعتقد يمكنه أمام عدم وجود أي نص مخالف في القانون رقم 32-09 المنظم لمهنة التوثيق، تحرير وتوثيق عقد الهبة وذلك تماشيا مع التوجه الجديد الذي سلكه المشرع في التعاطي مع الرسمية في هذا النوع من التصرفات، وحرصه على تفادي النزاعات التي قد تثور بخصوص عقد الهبة.

أما فيما يخص الصدقة فهي تملك ذي منفعة لوجه الله بغير عوض⁸⁷، وهو ما نصت عليه المادة 290 من مدونة الحقوق العينية بأنها " تملك بغير عوض ويقصد بها وجه الله تعالى".

ونظرا لكون الهبة والصدقة من عقود التبرعات التي تتم بدون مقابل، فقد تعامل المشرع مع هذه العقود بنوع من الاحتياط، وذلك بضرورة إبرامها في محررات رسمية طبقا للمادة 274 من مدونة الحقوق العينية بشأن الهبة والمحال عليه بموجب المادة 290 من نفس المدونة بشأن الصدقة، وقد برر البعض⁸⁸ ذلك بأن إرادة المتبرع قد تكون غير مبنية على الحرية والوعي الكاملين، وقد تكون غطاء للغش والتواطؤ بتبريه لأمواله وإنقاص الضمان العام المقرر لفائدة دائنيه أو التضييق على ورثته المحتملين أو البعض منهم. ومن بين الأشكال القانونية التي ترتبت عن تقاطع المادة 274 من مدونة الحقوق العينية، مع مقتضيات المادة 12 من 18.00 نجد إشكالية مدى صلاحية المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض في تحرير عقود الهبة الواقعة على العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة؟

لقد انقسمت الآراء في هذه النقطة من يرى أن للمحامي الحق في تحرير عقد هبة جزء مفرز في إطار الملكية المشتركة، بعله أن المادة 12 من القانون 18.00 تعتبر نصا خاصا يسمح للمحامي بذلك من دون تحديد طبيعة هذه التصرفات سواء أكانت بمقابل أو بدون مقابل كالهبة والصدقة والحبس⁸⁹. وعلى العكس من ذلك يرى البعض الآخر⁹⁰، أن عقد الهبة والصدقة يجب أن يفرغا في محرر رسمي طبقا لمقتضيات مدونة الحقوق العينية ولو تعلق الأمر بعقار خاضع لنظام الملكية المشتركة، والتي جاءت بمقتضيات خاصة مقيدة للمبدأ العام الوارد في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، وطالما أن هذه الأخيرة ما هي إلا تكرار لمقتضيات المادة 12 من القانون 18.00 فإن الاستثناءات الواردة على الأولى تسري أيضا على الثانية، أضف إلى ذلك أن مدونة الحقوق العينية جاءت لاحقة لمقتضيات القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة، ومن المعلوم أن اللاحق ينسخ السابق.

ففي هذا الإطار نشارك الباحث نفس الرأي، بوجود إفراغ عقد الهبة الوارد على عقار خاضع للملكية المشتركة في محرر رسمي، لكن فيما يخص التعليل الذي يستند في قوله على كون اللاحق ينسخ السابق لم يعد له أي أساس بعد التعديل الذي عرفه القانون 18.00 بمقتضى القانون رقم 106.12 الصادر سنة 2016، فهنا يكفي تبرير الرأي بأن المحرر ثابت التاريخ الصادر عن المحامي المقبول للترافع عن محكمة النقض يبقى محررا عرفيا، في حين أن المشرع نص صراحة على أن عقد الهبة باعتباره من التصرفات المعينة التي ارتأى المشرع لخصوصيتها أن ينص على إلزامية تحريره في شكل محرر رسمي.

وهنا نورد رأي محكمة النقض في هذا الموضوع، بحيث جاء في قرار عدد 8/579 المؤرخ في 16/12/2014، في قضية رفعت ضد المحافظ على الأملاك العقارية بأكادير الذي رفض تقييد عقد الهبة بالرغم من استيفائه للشكليات القانونية وأداء الرسوم المفروضة بعله انه مخالف للمادة 274 من مدونة الحقوق العينية، ومما جاء فيه: " لكن ردا على السبب أعلاه، فإنه بمقتضى المادة

87 - عبد الكريم شهبون، عقود التبرع في الفقه المالكي، مطبعة النجاح الجديدة، البيضاء، الطبعة الأولى 1992، ص: 132.

88 - نبيل البكوري، إشكالية توثيق التصرفات العقارية بين المبدأ والاستثناء، مقال منشور بالمجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية - سلسلة الأعداد الخاصة، عدد 17، سنة 2019، ص: 235.

89 - حليمة المغاري، إشكالية تحرير المحامي للعقود المتعلقة بالتصرفات العقارية قراءة على ضوء المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، أشغال الندوة: المعاملات العقارية وإشكالية توثيقها في ضوء المستجدات القانونية الجديدة، المنظمة بتنسيق بين جامعة القرويين بفاس وكلية الشريعة بأكادير، مطبعة أنفو برانت، ط 2014، ص: 250.

90 - عبد القادر بوبكري، ضوابط توثيق التصرفات العقارية في محررات ثابتة التاريخ قراءة في مدونة الحقوق العينية، مقال منشور بمجلة المحاكم المغربية، العدد المزدوج 135-136، أبريل - يوليو 2012، ص: 79.



274 فإن عقد الهبة، يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم في محرر رسمي وإنه استنادا لمفهوم المخالفة المستفاد من المادة 4 من نفس المدونة، فإن عقد الهبة الذي رفض المطلوب تقييده بالرسم العقاري، ليس محررا رسميا، وإنما هو مجرد محرر ثابت التاريخ مبرم من طرف محام مقبول للترافع لدى محكمة النقض، بالتالي فإنه واقع تحت طائلة البطلان المذكور مما يجعل قرار المحافظ برفض تقييده بالرسم العقاري، معلا في إطار السلطة المخولة له بمقتضى الفصل 74 من ظهير التحفيظ العقاري الذي أوجب عليه التحقق من أن الوثائق المدلى بها أمامه تجيز له التقييد. و أن تعليل المحكمة المنتقد والمستند إلى مقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود هو تعليل زائد يستقيم القرار بدونه. و لذلك يكون ما تمسك به المستأنف عليهم لتسجيل عقد الهبة في الرسم العقاري استنادا إلى المادة 4 من مدونة الحقوق العينية في غير محله ومخالف للقانون الواجب التطبيق والمستخلص من المادة 274 والذي توجب تحرير عقد الهبة في محرر رسمي لا غير...⁹¹.

ونفس الشيء ينطبق على عقد الصدقة الذي تطبق بشأنه أحكام عقد الهبة ما عدا بعض الخصوصيات التي تميزه⁹²، ويكفي لتوضيح التوجه القضائي في هذا الموضوع الإشارة إلى ما ورد في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة عدد 8 المؤرخ 2015/01/13: "وحيث إن المبدأ الوارد في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية ينص على أن التصرفات الرامية إلى نقل حق عيني أو تعديله أو إسقاطه يجب إفرادها في محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ صادر عن محامي مقبول للترافع أمام محكمة النقض، وحيث إنه خلافا لهذا المبدأ فإن المادة 274 من نفس القانون تنص على أنه يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد الهبة في محرر رسمي وأضاف المادة 290 من ذات القانون على أن أحكام الهبة تسري على الصدقة، بمعنى آخر فإن كان للمحامي صلاحية تحرير المحررات الثابتة التاريخ فإنه ليس من صلاحيته تحرير العقود الرسمية الموكولة لجهات أخرى محددة قانونا. وحيث لئن كان عقد الصدقة من عقود التبرعات ويخضع لأحكام الفقه الإسلامي ويثبت بالورقة الرسمية أو العرفية فإن ذلك كان قبل النطاق الزمني لسريان مدونة الحقوق العينية المعمول بها منذ 2015/5/24"⁹³.

ولقد تابع المشرع هذه الإشكالية، ليجد لها حلا وذلك عبر التعديل الذي عرفه القانون 18.00 سنة 2016 بحيث أضيفت الفقرة الأخيرة للمادة 12 من هذا القانون والتي نصت بشكل واضح وصريح على: "تطبق هذه المادة مع مراعاة المقتضيات التي تنص على إلزامية تحرير بعض العقود في محرر رسمي".

الفقرة الثانية: عقد المغارسة وحق العمرى والرهن الحيازي

أولا: عقد المغارسة

المغارسة عقد يعطي بموجبه مالك أرضه لآخر ليغرس فيها على نفقته شجرا مقابل حصة معلومة من الأرض والشجر، يستحقها الغارس عند بلوغ الشجر حد الإطعام، مع الإشارة إلى أن محل عقد المغارسة لا يمكن أن يكون حقوقا مشاعة⁹⁴. وهكذا فإن الغارس لا يكتسب حقا عينيا على العقار موضوع المغارسة إلا بتحقيق الإطعام، ونظرا لأهمية هذه المعاملة وخصوصيتها في كونها لا تقوم على حق عيني محقق بل على حق احتمالي لكسب الملكية، أوجب المشرع من خلال المادة 268 من مدونة الحقوق العينية أن يرد عقد المغارسة في محرر رسمي، وهو ما يعني أنه لا يجوز تحريرها من طرف المحامين، حيث يقتصر ذلك على الموثقين

91 - قرار عدد 579/8 المؤرخ 2014/12/16 في الملف المدني عدد 2014/8/1/3974، قرار غير منشور، قرار أورده: "ريحان البيازغي، تحرير المحامي للتصرفات العقارية، مرجع سابق، ص: 31.

92 - المادة 291 من مدونة الحقوق العينية: "تسري على الصدقة أحكام الهبة مع مراعاة ما يلي: - لا يجوز الاعتصار في الصدقة مطلقا - لا يجوز ارتجاع الملك المتصدق به إلا بالإرث.

93 - في الملف رقم 2014/1402/176، قرار منشور بمجلة الإشعاع عدد مزدوج 45/44، يونيو 2016، ص: 285 إلى 289.

Art 265 de la loi n° 39-08 portant code des droits réels: «Le contrat de plantation est un contrat aux termes duquel le propriétaire d'un terrain le donne à -94 un tiers pour y planter, à ses frais, des arbres moyennant une part déterminée du terrain et des arbres due au planteur lorsque les arbres deviennent productifs.

Les droits indivis ne peuvent donner lieu à un contrat de plantation ».

تنص المادة 256 من مدونة الحقوق العينية على أنه: "المغارسة عقد يعطي بموجبه مالك أرضه لآخر ليغرس فيها على نفقته شجرا مقابل حصة معلومة من الأرض والشجر يستحقها الغارس عند بلوغ الشجر حد الإطعام.

لا يمكن أن يكون محل عقد المغارسة حقوقا مشاعة".



والعدول.95 ويشترط لصحة عقد المغارسة حتى يكون صحيحا أن يعين نوع الشجر المراد غرسه ويبين حصة الغراس في الأرض والشجر.96

هكذا فإن الغراس لا يكتسب حقا عينيا على العقار موضوع المغارسة إلا بتحقيق الإطعام، ونظرا لأهمية هذه المعاملة وخصوصيتها في كونها لا تقوم على حق عيني محقق بل على حق احتمالي لكسب الملكية،97 ومن هنا نجد المشرع يؤكد على ضرورة توثيق عقد المغارسة في محرر رسمي، وغياب الشكلية المذكورة يرتب بطلان هذا العقد.98، طالما أن المشرع استعمل صيغة الوجوب في المادة 268 من مدونة الحقوق العينية، ومن ثم فقد استثنى المحررات الثابتة التاريخ من دائرة عقد المغارسة، حيث اقتصر ذلك فقط على العدول والموثقين هم من لهم صلاحية تحرير عقد المغارسة الذي يكون محلها مغارسة على عقار محفظ أو غير محفظ.99 إن توجه المشرع نحو الرسمية في عقد المغارسة، قرينة على أهمية هذا التصرف القانوني فهو استثناء من أحد المبادئ الأساسية للتمويل في الاقتصاد الإسلامي، كما له أهمية على المستوى الاجتماعي والاقتصادي، ومن شأن إفراغ عقد المغارسة في قالب وشكل رسمي أن يجعل منه دعامة قوية قادرة على الدفع بعجلة الاستثمار الفلاحي على وجه الخصوص، وكذا تحقيق الاستقرار العقاري في معاملة لا تقل شأنًا عن باقي المعاملات العقارية.

ثانيا: حق العمري

يقصد بالعمري إعطاء إنسان غلة فدان أو دار أو نحو ذلك مدة حياة الواهب أو مدة حياة الموهوب له، أو مدة حياة شخص آخر أو مدة معينة بالأعوام أو الشهور من غير أن يملكه الرقبة.100

وعرفها المشرع في المادة 105 من مدونة الحقوق العينية بأنها " حق عيني قوامه تملك منفعة عقار بغير عوض يقرر طول حياة المعطى له أو لمدة معلومة"، ونظرا لارتباط حق العمري كذلك بالتبرعات فقد اشترط فيه المشرع أن يوثق في محرر رسمي،101 وذلك بموجب الفقرة الثانية من المادة 106 من مدونة الحقوق العينية التي نصت على أنه: " يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد العمري في محرر رسمي". ومن ثم فلا يسوغ تحرير العقد المتضمن لهذا الحق من طرف المحامين في محرر ثابت التاريخ تحت طائلة البطلان، ولقد رتب المشرع على تخلف هذه الكتابة كركن، جزاء البطلان، وهذا الأخير يترتب كما هو معلوم يترتب في حالة تخلف ركن من أركان العقد.102

95 - عبدالقادر بوبكري، مرجع سابق، ص: 81.

96 - Art 268 de la loi n° 39-08 portant code des droits réels : « Le contrat de plantation donne lieu à un acte authentique. Pour sa validité, il doit spécifier le type - 96 d'arbres à planter et prévoir la quote-part du planteur dans le terrain et les arbres ».

تنص المادة 268 من مدونة الحقوق العينية على أنه : " يجب أن يبرم عقد المغارسة في محرر رسمي، ويشترط لصحته أن يعين نوع الشجر المراد غرسه ويبين حصة الغراس في الأرض والشجر".

97 - عبدالقادر بوبكري، م.س : ص 81.

98 - عمر أوتيل، التوثيق ودوره في استقرار المعاملات العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2012/2013، ص: 83

99 - محمد اهتوت، رسمية التصرفات العقارية ودورها في تحقيق الأمن العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، السنة الجامعية 2021-2020، ص: 139

100 - عبدالكريم شهبون، عقود التبرع في الفقه المالكي، مطبعة النجاح الجديدة، البيضاء، الطبعة الأولى 1992، ص 132.

101 - أميمة العروسي، حجية المحررات الثابتة التاريخ بين مدونة الحقوق العينية والقوانين الخاصة، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ووجدة، السنة الجامعية 2017-2018، ص 45.

102 - ينص الفصل 2 من ظهير الالتزامات والعقود، على أن: " الأركان اللازمة لصحة الالتزامات الناشئة عن التعبير عن الإرادة هي:

1- الأهلية للالتزام؛

2- تعبير صحيح عن الإرادة يقع على العناصر الأساسية للالتزام؛

3- شيء محقق يصلح لأن يكون محلا للالتزام؛

= 4- سبب مشروع للالتزام".



ويبدو أن المشرع المغربي قد استغنى في هذا التصرف عن المحرر الثابت التاريخ، ومرة أخرى يؤكد على ضرورة تحريره في محرر رسمي بشكل واضح، ربما يؤكد هذا على أهمية هذا التصرف القانوني، ورغبته في صون الحقوق والأموال من الضياع، ويجعل من هذا العقد مؤسسة قادرة على تحقيق التوازن بين المتعاقدين¹⁰³، وهما المعطي والمعطى له، وتحقيق الاستقرار العقاري في معاملة لا تقل أهمية عن باقي المعاملات العقارية¹⁰⁴. وهذا يؤكد بشكل واضح التضييق على المحررات الثابتة التاريخ بالرغم من أن المشرع وضعها جنباً إلى جنب مع المحررات الرسمية، إلا أنها في الواقع لا ترقى إلى نفس وضعية هذه الأخيرة.

ثالثاً: الرهن الحيازي

يعرف الأستاذ مأمون الكزبري الرهن الحيازي على أنه حق عيني يقع على عقار يضعه مالكة في حيازة الدائن أو حيازة من اتفق عليه العاقدان ضماناً للالتزام عليه أو على غيره ويخول الدائن حق حبس العقار حتى الوفاء بالتمام وحق بيعه عن طريق القضاء في حالة عدم الوفاء باستحقاق الدين من ثمنه مقدماً بالأفضلية على سائر الدائنين الآخرين¹⁰⁵.

ويعرف المشرع المغربي الرهن الحيازي في المادة 145 من مدونة الحقوق العينية بكونه: " حق عيني يتقرر على ملك يعطيه المدين أو كفيله العيني إلى الدائن المرتهن لضمان الوفاء بدين ويخول الدائن المرتهن حق حيازة المرهون وحق حبسه إلى أن يستوفي دينه".

هكذا فإن الرهن الحيازي يقوم أساساً على انتقال حيازة المرهون إلى الدائن أو من يقوم مقامه بخلاف الرهن الرسمي الذي لا يشترط انتقال الحيازة بل يبقى في حيازة الراهن لأن تقييده بالرسم العقاري يقوم مقام الحيازة¹⁰⁶.

ويشترط لصحته حسب مضمون المادة 147 من مدونة الحقوق العينية¹⁰⁷، أن يتم إبرامه في محرر رسمي، وأن يبرم لمدة معينة، وأن يتضمن هذا الحوز معاينة الملك المرهون متى تعلق الأمر بعقار غير محفوظ، تحت طائلة البطلان، مما يعني أن المشرع قطع الطريق أمام المحرر الثابت التاريخ الصادر عن المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض¹⁰⁸، أما إذا تعلق الأمر بعقار محفوظ فإنه تطبق على الرهن الحيازي أحكام الرهن الرسمي، بمعنى أنه متى تعلق الأمر برهن حيازي منصب على عقار محفوظ فإنه يمكن توثيقه في محرر ثابت التاريخ، على أن إنشاء أو نقل أو تعديل أو إسقاط الرهن الاتفاقي المقرر لضمان أداء دين لا تتجاوز قيمته 250.000.00 درهم لا يخضع لمقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية¹⁰⁹.

ولصحة عقد الرهن الحيازي يجب أن يشمل البيانات التالية¹¹⁰، هوية أطراف العقد، تعيين الملك المرهون ببيان موقعه ومساحته ومشمولاته وعند الاقتضاء حدوده أو رقم رسمه العقاري، بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه. هذه البيانات أوجب المشرع توفرها في عقد الرهن الحيازي، والمفروض إيرادها في محرر رسمي تعكس حقا الحماية التي يوفرها هذا الأخير للمتعاملين به.

103 - عمر أوتيل، م. س، ص 80.

104 - نجيم اهتوت، م. س، ص 40.

105 - مأمون الكزبري، " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي"، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، العربية للطباعة والنشر، سنة 1987، الرباط، ص 307.

106 - عبدالقادر بوبكري، م. س، ص 84.

107 - تنص المادة 147 من مدونة الحقوق العينية على ما يلي: " يشترط لصحة الرهن الحيازي أن يبرم في محرر رسمي وأن يكون لمدة معينة. يجب أن يتضمن العقد معاينة حوز الملك المرهون إذا كان العقار غير محفوظ وذلك تحت طائلة البطلان".

108 - محمد اهتوت، م. س، ص 138.

109 - أحمد الإدريسي الراحي، دور المحرر ثابت التاريخ في توثيق التصرفات العقارية وفق مدونة الحقوق العينية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة بن زهر أكادير، السنة الجامعية 2021/2020، ص 31.

110 - انظر المادة 149 من مدونة الحقوق العينية.



فالمشرع ووعيا منه بأهمية هذا العقد وخطورته، أوجب وروده في محرر رسمي، يتم تحريره من طرف الموثق أو العدل، لما لهؤلاء من كفاءة وخبرة تضفي على هذا المحرر الحماية القانونية اللازمة، تحول دون ضياع حقوق الأفراد أموالهم¹¹¹.

المطلب الثاني: نطاق التصرفات الجائز تحريرها بالمحرر ثابت التاريخ من طرف المحامي

سنترك في هذا المطلب للتصرفات التي يجوز تحريرها في محرر ثابت التاريخ وفق مدونة الحقوق العينية (الفقرة الأولى)، ثم للتصرفات التي وردت في قوانين خاصة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: التصرفات التي يجوز تحريرها في محرر ثابت التاريخ وفق مدونة الحقوق العينية

سأتحدث في هذه الفقرة عن التصرفات المتعلقة بنقل الملكية (أولا)، والعقود المتعلقة بباقي الحقوق العينية (ثانيا).

أولا: التصرفات المتعلقة بنقل الملكية

إن التصرفات الناقلة لحق الملكية هي التي تخول للمالك أن ينقل ملكية الشيء الذي يملكه لشخص آخر، بالبيع أو المقايضة أو الهبة أو غيرها من التصرفات، ونقل الملكية على هذا الوجه من أوسع ضروب التصرف التي يمكن للمالك أن يقوم بها¹¹²، وقد تكون هذه التصرفات بعوض، فنكون حينئذ إزاء البيع والمقايضة أو قد تكون بدون عوض فنكون إزاء الصدقة أو الهبة.

والحال أن المحرر ثابت التاريخ لا يصلح إلا لتوثيق التصرفات بعوض، وأبرزها: البيع، وبالتالي فهي حرية مقيدة إلى حد بعيد¹¹³

ثانيا: العقود المتعلقة بالحقوق العينية

بالرجوع إلى المادة الرابعة نجدتها خولت للمتعاقدين حق اختيار المحرر ثابت التاريخ لتوثيق ما يرد على باقي الحقوق العينية من تصرفات، وقد يتعلق الأمر بإنشاء أحد الحقوق العينية الأصلية المحددة على سبيل الحصر في المادة 9 من مدونة الحقوق العينية، مع استثناء كل من حق الملكية لأنه حق دائم لا يتم إنشاؤه؛ وحق العمرى لخضوعه للرسمية، أو إنشاء أحد الحقوق التبعية في المادة 10 من نفس القانون مع استثناء الرهن الحيازي الخاضع للرسمية كذلك.

وقد يتعلق الأمر بنقل وتفويت هذه الحقوق العينية بعوض أو بدون عوض، أو تعديلها وذلك كإدخال تغيير على شروط الانتفاع وتغيير مدته، أو تغيير الرهن الحيازي إلى رهن رسمي، وغير ذلك... وكذا الاتفاق على إسقاط هذه الحقوق الواردة على العقار كفك الرهن عنه¹¹⁴، وهناك دورية للمحافظ¹¹⁵ تعطي تفسيرا ضيقا في هذا الشأن وهو ما دفع البعض إلى القول: "إن المدير العام للمحافظة العقارية أعطى لنفسه مكانة المشرع بتفسيره مقتضيات المادة الرابعة تفسيرا خطأ، عكس ما يهدف إليه المشرع محاولا بذلك تضيق مجال تطبيق المادة الرابعة".

ثالثا: الوكالات الخاصة بتوثيق التصرفات العقارية

111 - نجيم اهتوت، أثر عدم الملائمة بين النصوص التشريعية على الأمن التعاقدية، مقال منشور في سلسلة أعمال جامعية، أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف ماستر قانون العقار والتعمير بمرحبا كلية المتعددة التخصصات الناظور في موضوع: "الأمن التعاقدية وفق التشريع المغربي"، مطبعة الأمنية - الرباط، السنة 2019، ص 31-32.

112 - عبدالرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي - بيروت لبنان، دون ذكر السنة، ص: 505.

113 - أحمد الإدريسي الراحي، دور المحرر الثابت التاريخ في توثيق التصرفات العقارية وفق مدونة الحقوق العينية، م.س، ص: 24.

114 - تنغولست عالي، تحرير المحامي للتصرفات الواردة على العقار، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة ابن زهر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادير، السنة الجامعية 2012/2013، ص 80.

115 - الدورية رقم 395 الصادرة بتاريخ 27/11/2013، منشورة بمجلة الحقوق - سلسلة الأنظمة والمنازعات، الإصدار 8، سنة 2014، الصفحات 287-288.

مما جاء فيها: "أولا: إن جميع المحررات التي يكون موضوعها إبراء من شروط كناش التحملات، ورفع اليد عن الشروط الفاسخة، والقيود المانعة من التصرف والاحتفاظ بحق الفسخ في حالة عدم تنفيذ هذه الشروط، أو الإذن بالبيع مع نقل الشروط المذكورة ورفع اليد عن الحجز والحقوق الشخصية القابلة للتقييد بالرسوم العقارية، لا تنطوي من حيث طبيعتها على إنشاء حق عيني أو نقله أو تعديله أو إسقاطه، وبالتالي لا تسري عليها أحكام المادة الرابعة.

ثانيا: إن المحررات الصادرة عن الإدارات العمومية المتعلقة بالرهن ورفع اليد عنها... بالنظر إلى كونها صادرة عن سلطة عامة وموقعة من طرف موظفين عموميين بحكم اختصاصاتهم، فإنها لا تقع تحت طائلة مقتضيات المادة الرابعة.

ثالثا: فيما يخص المحررات الصادرة بشأن رفع اليد عن التعرض والتشطيب على التقييد الاحتياطي فالبرغم من كون موضوعها هو المطالبة بحق عيني، فإن هذا الحق يبقى محتلا مادام لم يبت القضاء في جوهره؛ وبالتالي لا تسري عليها مقتضيات المادة الرابعة".



فبعد صدور القانون 96.16 القاضي بتميم المادة الرابعة من م.ح.ع أصبحت حتى الوكالات المتعلقة بجميع التصرفات العقارية تخضع لمقتضيات هذه المادة، ويجب أن توثق في محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، وقد جاء هذا التعديل في سياق العمل على التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير¹¹⁶ وفي ظل الرسالة الملكية¹¹⁷ لوزير العدل.

وقد أثير نقاش قانوني واسع بخصوص كيفية تطبيق هذه المقتضيات من حيث الزمن، خصوصا بعد أن أصدر المحافظ العام مذكرته عدد 20 بتاريخ 21 سبتمبر 2017 والتي وجه فيها المحافظين على الأملاك العقارية إلى أن: "الوكالات العرفية المحررة قبل تاريخ 14 سبتمبر 2017 لا يمكن الاستناد إليها في إبرام التصرفات العقارية قبل هذا التاريخ، وذلك على اعتبار أن الوكالات العرفية المذكورة وإن حررت قبل دخول القانون 69.16 حيز التنفيذ، فإن العبرة بتاريخ إبرام التصرف وليس بتاريخ تحرير الوكالة، ما دام أن هذه الأخيرة لا يمكن أن تنتج آثارها القانونية إلا عند إبرام التصرف المعني بها".

إذن، لا خلاف في أن هذا التوجه من شأنه تكريس الأمن التعاقدي في مجال المعاملات العقارية، لأنه منسجم مع روح أهداف هذا التعديل من خلال الاستبعاد الكلي للوكالات العرفية،¹¹⁸ إلا أن توجه المحافظ العام يبقى مجانباً للصواب¹¹⁹ إذ لا يستقيم والمنطق القانوني، ولا صلاحية للإدارة في تصويب عيوب القانون، بحيث إن هذا التوجه كان من اللازم أن يضمن في التعديل بالاقتران على اعتماد الوكالات المحررة بعد صدوره واستثناء ما عداها بصرف النظر عن طبيعتها.

الفقرة الثانية: تحرير التصرفات المتعلقة بالقوانين الخاصة

عرفت المنظومة التشريعية في المغرب خلال العقد الأخير من القرن الماضي وبدايات القرن الحالي طفرة نوعية ومهمة في تاريخ التشريع العقاري¹²⁰، بدءاً بصور القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات (أولاً)، ثم القانون 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز (ثانياً)، ثم القانون 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية (ثالثاً)، ثم القانون 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار (رابعاً).

وكانت هذه القوانين أولى بوادر الاتجاه التشريعي نحو إقرار الشكلية في التصرفات العقارية، من خلال إقرار الاختيار بين المحرر الرسمي والمحرر ثابت التاريخ.

أولاً: التوثيق في إطار التجزئات العقارية

يعرف القانون رقم 25.90 من خلال المادة الأولى منه التجزئات العقارية بأنها عقار من العقارات تم تقسيمه عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي، مهما كانت مساحة

116 - للتوسع في هذا الموضوع انظر:

- ادريس الفاخوري، ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير - الأسباب وسبل التصدي - قراءة في ضوء الرسالة الملكية المؤرخة في 30/12/2016، مقال منشور بمجلة الحقوق - سلسلة المعرفة القانونية والقضائية - الإصدار 62، سنة 2018، الصفحات 13 - 33؛

- عائشة أمغار، الاستيلاء على عقارات الغير وأثره على الأمن العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، السنة الجامعية 2018 - 2019.

117 - بتاريخ 30/12/2016.

118 - أبانت التجربة العملية فعلاً أن الوكالات العرفية المزورة، هي إحدى المصادر الرئيسية التي يلجأ إليها في إطار الاستيلاء على عقارات الغير. انظر: عبدالفتاح الشافعي، اجتهادات المحافظ العام في إطار تطبيق مقتضيات مدونة الحقوق العينية، مقال منشور بالمجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، العدد 15، سنة 2018، ص: 214.

119 - من حيث مضمون المذكرة، فإنه يأخذ صورة القانون من الناحية الإدارية، ومن هذا المنطلق يجب أن تكون موافقة للدستور، أما من ناحية الأساس القانوني المعتمد في المذكرة فإنه يخرق مبدأ عدم رجعية القانون، كما أن موقف المحافظ يقوم على فصل التصرفات القانونية عن آثارها، إذ لا يمكن تصور قيام تصرف قانوني معين على وجه صحيح من غير أن ينتج أثره على النحو الذي قرره القانون للمزيد من التفصيل حول هذا الرأي، انظر: عبدالحكيم الحكماوي، قراءة في المذكرة رقم 20 الصادرة عن المحافظ العام بشأن الوكالات العرفية والوكالات الخاصة، مقال منشور بمجلة المحاكم المغربية، العدد 156، سنة 2017، ص: 184 وما بعدها.

120 - عبالعالي الحمداوي، حماية المستهلك في العقود الخاصة المتعلقة بالإنعاش العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2015-2016، ص: 77.



البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته، ويتوقف إحداث التجزئات العقارية على إذن إداري سابق يتم تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من ذات القانون 121.

أما فيما يتعلق بتوثيق العقود الواردة على التجزئات العقارية، حيث جاء القانون 25.90 بمقتضى مهم 122 فنجد المادة 35 من هذا القانون منعت على العدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية وأموري إدارة التسجيل تلقي أو تحرير أو تسجيل العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار و القسمة في ميدان التجزئات العقارية ما لم يتم الإدلاء بما يلي:

- 1- نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت المنصوص عليه في المواد 22 وما يليها من القانون 25.90؛
- 2- أو بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس المجلس الجماعي (الحضري أو القروي) تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق القانون 25.90.

عموما أعتقد أنه ما دام عقد بيع التجزئة العقارية من العقود الناقلة للملكية، فيجب أن تطبق عليه أحكام المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، وبالتالي يمكن إنجاز هذا العقد سواء بمقتضى رسم عدلي أو عقد محرر من طرف الموثق ووفقا لنماذج يحددها صاحب التجزئة العقارية، كما يمكن أيضا أن يقوم المحامي وفقا للمادة 4 المذكورة أعلاه بتحرير التصرفات المتعلقة بالتجزئة العقارية وفق الشروط المنصوص عليها في ذات المادة.

ثانيا: تحرير عقود بيع العقار في طور الإنجاز

يقصد ببيع العقار في طور الإنجاز وفق ما جاء في الفصل 1-618 من القانون 44.00: " كل اتفاق يلتزم البائع بمقتضاه بإنجاز عقار داخل أجل محدد كما يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال، ويحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى حدود انتهاء الأشغال".

فبيع العقار في طور الإنجاز هو بمثابة بيع يتأجل فيه تسليم المبيع إلى حين الانتهاء من الأشغال، بحيث يؤدي المشتري الثمن تبعا لتقدم الأشغال في مقابل احتفاظ البائع بحقوقه باعتباره صاحب المشروع إلى حين الانتهاء من الأشغال واستيفاء آخر قسط من الثمن المتفق عليه ابتداء 123.

وعموما يقترب التعريف السابق من ذلك الذي سنه المشرع الفرنسي في المادة 3-1601 من القانون 1967 إذ عرفه هذا الأخير بكونه عقد ينقل بمقتضاه البائع فورا لفائدة المشتري، مقابل ثمن يدفعه هذا الأخير تبعا لتقدم الأشغال، ويحتفظ البائع بصلاحيته كصاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال 124.

121 - محمد غزبول، الإجراءات الشكلية المتعلقة بالتصرفات العقارية، الطبعة الأولى 2019، ص: 150.

122 - راجع بهذا الخصوص:

- 1- رواد السبيبي، مسطرة إحداث التجزئات العقارية وأفاق التصرفات الواردة عليها، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2011-2012، ص: 63؛
- 2- أحمد المالك، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، وحدة التكوين والبحث في الإدارة العامة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2007-2008، ص: 88 وما بعدها؛
- 3- المصطفى بولين، إشكالية تعدد المتدخلين في ميدان التعمير، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام، ماستر القانون والعلوم الإدارية للتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبدالمالك السعدي، طنجة، السنة الجامعية 2009-2010، ص: 66.
- 123 - محمد غزبول، الإجراءات الشكلية المتعلقة بالتصرفات العقارية، م.س، ص: 152.

- partie 3 de l'article 618 de la loi 1967 prévoit que : la vente en l'état futur d'avènement c'est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécutions, l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. le vendeur conserve les pouvoirs de maitre de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.



و يستشف من التعريفين السابقين الذي ساقهما كل من المشرع المغربي والفرنسي¹²⁵ أن عقد بيع العقارات في طور الإنجاز: - عقد من العقود المدنية قائمة الذات إلا أنه يبرم على مراحل ومجال تطبيقه يسري على العقارات سواء كانت معدة للسكنى أو للاستعمال المني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي ويرد على عقار سواء كان محفظا أو في طور التحفيظ أو غير محفظ.

- يعتبر من العقود المترامية في الزمن، حيث أن محل الالتزام في عقد بيع العقار في طور الإنجاز، يتجسد في التزام البائع بالقيام بإنجاز عقار داخل أجل محدد، وهذه العملية تتطلب سريان أجل محدد إذ يكون للوقت أهمية في هذه العملية العقارية، مقابل التزام المشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال¹²⁶.

هذا ويعتبر عقد بيع العقار في طور الإنجاز من العقود الشكلية التي تطلب فيها المشرع المغربي إلى جانب أركان العقد المتعارف عليها (الأهلية والرضا والمحل والسبب) والمنصوص عليها في الفصل 2 من ظ ل ع، ضرورة توفر ركن الشكلية، فقد نص الفصل 3-618 من ظ ل ع¹²⁷، على أنه:

" يجب أن يحرر عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أو بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود تحت طائلة البطلان.

يحدد وزير العدل سنويا لائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

يقيد باللائحة المحامون المقبولين للترافع أمام المجلس الأعلى طبقا للفصل 34 من الظهير الشريف رقم 1.93.162 الصادر في 22 ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتنظيم مهنة المحاماة.

يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررتة.

يتم تصحيح الإيضاعات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.

" ...

من خلال قراءة الفصل أعلاه، يجب أن يحرر عقد بيع العقار في طور الإنجاز بموجب عقد مكتوب، مما يفيد أن القانون 44.00 جاء منسجما مع القواعد العامة المنصوص عليها في الفصل 489 من ظ ل ع، كما أن الصياغة العامة لهذا النص توحى بان نية المشرع تتجه نحو تطلب شكلية الكتابة في أي بيع وقع على عقار، سواء أكان بيعا ابتدائيا أو تمهيديا كالوعد بالبيع، البيع الابتدائي، إضافة إلى ذلك فإن مبدأ التابع يتبع المتبوع يقتضي القول بأن الشكل المطلوب لإبرام عقد نهائي يكون لازما أيضا لإبرام عقد متفرع عنه¹²⁸.

125 - الفقرة الثالثة من الفصل 618 من القانون المدني الفرنسي لسنة 1967.

126 - العربي محمد مياد، الموجز في العقود المدنية الأكثر تداولاً، مقال منشور بمجلة إعلام وتبصير المستهلك، العدد 26، الطبعة الأولى، مطبعة الأمانة الرباط، سنة 2016، ص 17.

127 - Art 618.3 du D O C : « Le contrat préliminaire de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement doit être étbli, sous peine de nullité, soit par acte authentique, soit par acte ayant date certaine dressé par un professionnel appartenant à une profession légale et réglementée autorisée à dresser ces actes, par la loi régissant ladite profession. La liste nominative des professionnels agréés pour dresser lesdits actes est fixée annuellement par le ministre de la justice. Sont inscrits sur cette liste les avocats agréés près la cour de cassation 115 conformément à la législation régissant la profession d'avocat. Les conditions d'inscription des autres professionnels agréés pour dresser lesdits actes sont fixées par voie réglementaire. L'acte doit être signé et paraphé en toutes les pages de la part des parties et par celui qui l'a dressé. Toutes les signatures des actes dressés par l'avocat sont légalisées par le chef du secrétariat greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel exerce ledit avocat, dans un registre spéciale fixé par arrêté du ministre de la justice ». (Article 618-3 a modifié et complété en vertu de l'article unique de la loi n° 107-12, précitée).

128 - عبدالحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، شرح وتحليلي لنصوص القانون 44.00، (دون ذكر المطبعة)، ط 1989، ص 104.



يمكن القول أن هذه الشكلية تسعف مشتري العقار المعد للسكنى تحت الإنشاء لأن الموثق أو العدل القائم بتحرير العقد ملزم بأن يقدم له النصح والإرشاد بخصوص مركزه القانوني، كما يتعين عليه تحرير العقد باعتماد عبارات سهلة وواضحة يتعذر معها على المنعش الواعد أن يستبد بتأويلها لصالحه، إضافة إلى ذلك، فغن هذه الشكلية تؤمن مطابقة العقد للشروط والتحديات التي يستوجبها القانون، سيما تلك المتعلقة بوسائل التمويل المالي لعملية البناء¹²⁹.

هذا ولم يكتفي المشرع باشتراط الكتابة لانعقاد بيع العقار في طور الإنجاز، وإنما استلزم كذلك أن يقع تحرير العقد في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ منجز من طرف مهني ينتهي لمهنة قانونية منظمة يخولها قانونها تحرير العقود تحت طائلة البطلان.

والمهن القانونية المنظمة التي يخولها قانونها تحرير التصرفات المنصبة على العقار في طور الإنجاز، هي مهن التوثيق بشقيه العدلي والعصري ومهنة المحاماة، إضافة إلى لائحة مهن قانونية أخرى تحدد بقرار مشترك لوزير العدل ووزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمناطق الجبلية والمياه والغابات ووزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة¹³⁰.

وعلى الصعيد العملي، قضت محكمة الاستئناف التجارية بفاس¹³¹ بأن المشرع حدد الشروط الشكلية لقيام وصحة عقد البيع في طور الإنجاز، وأكد على ضرورة إنجازه في محرر رسمي أو بموجب محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتهي لمهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير تلك العقود تحت طائلة البطلان، وأن عقد البيع هذا عقد شكلي لا يكفي لانعقاده اتفاق طرفيه على إبرامه، بل لا بد أن يحرق الاتفاق وفق الشكل الذي حدده القانون، وأن العقد الذي لم يحرق أمام الجهة المخول لها ذلك يعد باطلا بقوة القانون، ولا ينتج أي أثر قانوني حتى بسن طرفيه، إلا ما تعلق باسترداد ما دفع بغير حق في إطار الفصل 306 من ظل ع.

بالإضافة إلى ذلك كان محافظو الأملاك العقارية يرفضون تسجيل العقود العرفية المنصبة على بيع العقار في طور الإنجاز إلى حين إصدار قوائم بالمهنيين المسموح لها بتحرير المحررات الثابتة التاريخ¹³².

ثالثا: تحرير العقود المتعلقة بنظام الملكية المشتركة

فيما يخص عملية تحرير العقود في إطار نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية تكتسي أهمية بالغة لدى المشرع، لذلك حاول إحاطتها بنوع من الحماية، لأن نجاح هذه العملية التعاقدية رهين بتحقيق الاستقرار في المعاملات واستتباب الاطمئنان عند ولوج ميدان الاستثمارات العقارية، لذلك جاء بالمادة 12 من القانون 18.00، التي تنص على أنه:

" يجب أن تحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتهي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان.

يحدد وزير العدل سنويا لائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

يقيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض طبقا للقانون المنظم لمهنة المحاماة.

129 - جهان بونبات، الإيجار المفضي إلى تملك العقار، دراسة في ضوء القانون 51.00، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 2006، ص 58.

130 - المادة الأولى والثانية من المرسوم رقم 2.03.852 الصادر في 18 ربيع الآخر 1425 (07 يونيو 2004) بتطبيق أحكام المادة 12 من القانون 18.00 المتعلقة بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، ج ر ع 5222 بتاريخ 28 ربيع الآخر 1425 (17 يونيو 2004)، ص 2639.

131 - قرار عدد 892 بتاريخ 15 ماي 2012 في الملف ع 1885/11 (غير منشور).

132 - مذكرة المحافظ العام ع 353، هذا الوضع أدى بالمحررين إلى مقاضاة المحافظ العام على الأملاك العقارية أمام القضاء الإداري لأجل السماح لهم بتسجيل عقودهم وصدرت بذلك أحكام ابتدائية واستئنافية يحوز أصحابها شهادة بعدم الطعن بالنقض، والمحافظ العام يرفض هذا التقييد على أساس أن القوانين 18.00 و 44.00 و 51.00 تجعل العقود المحررة من غير ذكر من المحررين حصريا باطلة بطلانا مطلقا، فصدر في هذا الإطار قرار محكمة النقض جاء فيه: " لكن حيث أن تطبيق مقتضيات المادة 12 من القانون 18.00 المتعلقة بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية بعد صدور مرسوم 07 يونيو 2004 لا يتوقف على صدور القرار المشترك، وهي ناسخة لما قبلها ولا يجدي تمسك الطاعنة (الجمعية القانونية للمستشارين القانونيين ورجال الأعمال) باستمرار العمل بالمقتضيات القانونية السابقة في غياب مقتضيات انتقالية سابقة تسمح بذلك، وبالتالي يكون الطعن على غير أساس"، قرار ع 187 مؤرخ في 11 مارس 2010، ملف إداري ع 267-4/1/2009، وأوردته سعاد معروف، الحماية القانونية للحق العيني العقاري على ضوء مدونة الحقوق العينية، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، ط 1، 2018، ص 116، الهامش 329.



يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود. يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من لدن الأطراف ومن الجهة التي حررتة. تصحح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المختصة، ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائلتها في سجل خاص يحدد بمقتضى قرار لوزير العدل. تستثنى من أحكام هذه العقارات التابعة للملك الخاص للدولة. تطبق مقتضيات هذه المادة، مع مراعاة المقتضيات التي تنص على إلزامية تحرير بعض العقود في شكل رسمي". من خلال قراءة المادة أعلاه نلاحظ أنها قد بينت الجهات المنوطة بها تحرير التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة وتصنيفها إلى فئتين، الأولى جهات رسمية تخص محرري العقود الرسمية وهم الموثق والعدل، و أخرى جهات عرفية التي لها صلاحية توثيق المعاملات الواقعة على العقار المشمول بنظام الملكية المشتركة، والتي تحرر من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير هذا النوع من العقود، شريطة صدور قرار من طرف وزير العدل بشكل سنوي يتضمن لائحة المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود 133.

إلا أنه أمام غياب صدور اللائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير عقود الملكية المشتركة، يبقى للمحامين لدى محكمة النقض وحدهم صلاحية تحرير العقود العرفية القابلة للتنفيذ بالمحافظة العقارية. ولقد تدخلت السلطة التنظيمية بمقتضى المرسوم رقم 2.03.852 ليس لتحديد شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير العقود، ولكن لبيان كيفية تطبيق أحكام المادة 12 من قانون رقم 106.12 فإذا كان المشرع ميز في هذا الأخير بين المحرر الرسمي والمحرر الثابت التاريخ، فإن المرسوم المين أعلاه ميز بين من هو مؤهل قانونا للتحرير (العدل، الموثق، المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض) وبين المحرر المنجز من طرف من سيدرج اسمه في لائحة المهن القانونية والمنظمة المقبولة لتحرير العقود 134. كما أن المادة 12 عددت أيضا التصرفات القانونية الواردة على الملكية المشتركة للعقارات المبنية، ووضعت شروطا إضافية خاصة بتعين أن تتوفر في المحرر الثابت التاريخ 135.

أما فيما يخص الشروط الإضافية التي يجب أن تتوفر في المحرر الثابت التاريخ، فقد نصت عليها الفقرة الخامسة من المادة 12 من القانون 18.00، والتي جاء فيها: " يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررتة"، كما نصت الفقرة السادسة من نفس المادة على أنه: " يتم تصحيح الإمضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يمارس بدائلتها". وذلك انسجاما مع مقتضيات المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

وعموما يمكن أن يستنتج من هاتين الفقرتين أعلاه، أن المشرع وضع شروطا شكلية إضافية جديدة خاصة بالمحرر الثابت التاريخ المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية، فإلى جانب استيفائه للشروط العامة للعقد المنصوص عليها في الفصل 2 من ظ ل ع،

133 - يرى الأستاذ محمد الوكاري بأنه كان من الأفضل أن يعمد المشرع إلى استعمال عبارة: " المهنيين المقبولين لتحرير المحررات الثابتة التاريخ"، بدل العبارة التي تضمنتها الفقرة الثانية من المادة 12 من القانون 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية، وذلك دفعا لكل التباس أو غموض، راجع:

- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية - دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي، - مطبعة دار القلم، الرباط، ط 1، 2008، ص 597.

134 - عبدالحفيظ مشمشي، " توثيق التصرفات العقارية في ظل القوانين الخاصة"، سلسلة المنازعات العقارية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى، عدد مزدوج 26-27 أبريل، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 395.

135 - راجع بهذا الخصوص:

1- محمد الوكاري، م س، ص 603؛

2- الفقيه بشرى، المعاملات العقارية وإشكالية توثيقها بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر العقار والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبدالمالك السعدي، طنجة، السنة الجامعية 2012/2013، ص 33؛

3- حسناوي بشرى، تسيير الملكية المشتركة على ضوء القانون 106.12 المغربي والمتتم للقانون رقم 18.00، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر قنون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2017-2018، ص 3 وما يلها.



فإنه يتوجب أيضا توقيع العقد والتأشير على كل صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي تولت عملية تحريره، ثم وجوب تصحيح الإمضاء بالنسبة للعقود المحررة من لدن المحامي لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها مهامه 136. يمكن القول في اعتقادي أنه كان على المشرع التركيز فقط على المادة 4 من م.ح.ع والأخذ بها، لأنها جاءت لاحقة للمادة 12 من القانون 18.00، دون الرجوع إلى مقتضيات الخاصة بتفاديا لأي غموض قد يعتري المتعاقدين في المجال العقاري، وبالرغم من تعديل وتتميم مقتضيات القانون 18.00 بموجب القانون رقم 106.12 وخصوصا بالمستجدات المتعلقة بتحرير التصرفات العقارية الواردة في نظام الملكية المشتركة، حيث أن هذا التعديل لم يخرج عن المؤلف بنفس الصياغة التي وردت في مقتضيات المادة 4 من م ح ع.

رابعا: تحرير عقود الإيجار المفضي إلى تملك العقار

يشكل الإيجار المفضي إلى تملك العقار وسيلة لتنمية المجال العقاري المعد للسكنى والتي من شأنها تسريع إنتاج العديد من الوحدات السكنية للتخفيف من حدة أزمة السكن، فهو مقارنة اقتصادية قبل كل شيء يتجاوب مع ضغوط طلبات السكن المتزايدة 137 لذلك أصدر المشرع المغربي القانون 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار في صيغة عقد جديد قصد تسهيل حصول الفئات المحدودة الدخل على عقار في ملكيتهم .

خاتمة

في الختام، يتضح أن المشرع المغربي، وإن كان قد وسع من نطاق اختصاص المحامي في مجال توثيق التصرفات العقارية من خلال منحه تحرير بعض العقود في محررات ثابتة التاريخ، فإنه في المقابل أحاط هذا الاختصاص بجملة من القيود والاستثناءات التي حددت من فعاليته، خاصة بإخضاع بعض التصرفات العقارية للرسمية الإلزامية. ويعكس هذا التوجه حرص المشرع على تحقيق الأمن العقاري وضمان استقرار المعاملات، غير أنه يثير في الآن ذاته تساؤلات بشأن مدى انسجام هذه القيود مع مبدأ توسيع دائرة التوثيق وتكريس دور المحامي في هذا المجال. الأمر الذي يجعل من الضروري إعادة النظر في بعض هذه المقتضيات بما يحقق التوازن بين متطلبات الحماية القانونية وفعالية المحرر الثابت التاريخ في خدمة الأمن التعاقدي والعقاري.

وبناء على ما سبق يمكن وضع بعض الاقتراحات منها ما يلي:

توحيد مهنة توثيق التصرفات العقارية من خلال حصر تحرير العقود العقارية في المحررات الرسمية فقط، ضمانا لوحدة النظام التوثيقي وتحقيقا لمزيد من الأمن العقاري والاستقرار التعاقدي.

مراجعة مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية بما ينسجم مع التوجه التشريعي نحو تعزيز الرسمية، وذلك عبر الحد من نطاق المحررات ثابتة التاريخ في المعاملات العقارية.

تكريس رقابة أكثر صرامة على توثيق التصرفات العقارية ذات الأهمية الخاصة، حماية لحقوق المتعاقدين والغير، والحد من المنازعات المرتبطة بصحة العقود وأثارها القانونية.

136 - حسن زرداني، قراءة في المادة 12 من القانون 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية، أشغال الندوة العلمية الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية والمدنية والعقارية بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بجامعة القاضي عياض بمراكش يومي 12/11 فبراير 2005، المطبعة والوراقة الوطنية، الداوديات، مراكش، العدد 23، الطبعة الثانية 2005، ص 182.

137 - القضاوي الطاهر، تقنية الوعد بالكراء والكراء في البيع، مجلة الميادين، عدد 8 سنة 1993، ص 41.



لائحة المراجع

- سمير أيت أرجدال، " خصوصيات المنازعات العقارية في منطقة سطات : أراضي الجموع نموذجا" مداخلة أقيمت بندوة العقار المنظمة في إطار الاحتفال بالذكرى الخمسينية لتأسيس المجلس الأعلى يومي 26-27 أبريل 2007 بمدينة سطات.
- الفاطمي مشعال، الأمن العقاري ودوره في تنمية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مولاي اسماعيل، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مكناس، السنة الجامعية 2020/2019.
- عبدالقادر بوبكري، توثيق التصرفات العقارية في المحررات الرسمية على ضوء مستجدات القانون رقم 39-08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والقوانين ذات الصلة. مداخلة في ندوة " العدالة العقارية والأمن العقاري بالمغرب".
- عبدالكريم شهبون، عقود التبرع في الفقه المالكي، مطبعة النجاح الجديدة، البيضاء، الطبعة الأولى 1992.
- نبيل البكوري، إشكالية توثيق التصرفات العقارية بين المبدأ والاستثناء، مقال منشور بالمجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية – سلسلة الأعداد الخاصة، عدد 17، سنة 2019.
- حليلة المغاري، إشكالية تحرير المحامي للعقود المتعلقة بالتصرفات العقارية قراءة على ضوء المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، أشغال الندوة: المعاملات العقارية وإشكالية توثيقها في ضوء المستجدات القانونية الجديدة، المنظمة بتنسيق بين جامعة القرويين بفاس وكلية الشريعة بأكادير، مطبعة أنفو برانت، ط 2014.
- عبدالقادر بوبكري، ضوابط توثيق التصرفات العقارية في محررات ثابتة التاريخ قراءة في مدونة الحقوق العينية، مقال منشور بمجلة المحاكم المغربية، العدد المزدوج 135-136، أبريل – يوليو 2012.
- ربحان اليازغي، تحرير المحامي للتصرفات العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبدالله بفاس، السنة الجامعية 2019/2018.
- عمر أوتيل، التوثيق ودوره في استقرار المعاملات العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2013/2012.
- محمد اهتوت، رسمية التصرفات العقارية ودورها في تحقيق الأمن العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبدالله بفاس، السنة الجامعية 2021-2020.
- عبدالكريم شهبون، عقود التبرع في الفقه المالكي، مطبعة النجاح الجديدة، البيضاء، الطبعة الأولى 1992.
- أميمة العروسي، حجية المحررات الثابتة التاريخ بين مدونة الحقوق العينية والقوانين الخاصة، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2017-2018.
- مأمون الكزبري، " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي"، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، العربية للطباعة والنشر، سنة 1987، الرباط.
- أحمد الإدريسي الراجي، دور المحرر ثابت التاريخ في توثيق التصرفات العقارية وفق مدونة الحقوق العينية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة بن زهر أكادير، السنة الجامعية 2021/2020.
- نجيم اهتوت، أثر عدم الملائمة بين النصوص التشريعية على الأمن التعاقدية، مقال منشور في سلسلة أعمال جامعية، أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف ماستر قانون العقار والتعمير برحاب كلية المتعددة التخصصات الناظور في موضوع: " الأمن التعاقدية وفق التشريع المغربي"، مطبعة الأمنية – الرباط، السنة 2019.
- عبدالرزاق أحمد السهنوري، الوسيط في شرح القانون المدني – الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي – بيروت لبنان، دون ذكر السنة.



- تنغولست عالي، تحرير المحامي للتصرفات الواردة على العقار، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة ابن زهر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادير، السنة الجامعية 2013/2012.
- عبدالعالي الحمداوي، حماية المستهلك في العقود الخاصة المتعلقة بالإنعاش العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادير، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2016-2015.
- محمد غزبول، الإجراءات الشكلية المتعلقة بالتصرفات العقارية، الطبعة الأولى 2019.
- أحمد المالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، وحدة التكوين والبحث في الإدارة العامة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2007-2008.
- المصطفى بولين، إشكالية تعدد المتدخلين في ميدان التعمير، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام، ماستر القانون والعلوم الإدارية للتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبدالمالك السعدي، طنجة، السنة الجامعية 2010-2009.
- العربي محمد مياد، الموجز في العقود المدنية الأكثر تداولاً، مقال منشور بمجلة إعلام وتبصير المستهلك، العدد 26، الطبعة الأولى، مطبعة الأمنية الرباط، سنة 2016.
- عبدالحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، شرح وتحليلي لنصوص القانون 44.00، ط 1989.
- جهمان بونبات، الإيجار المفضي إلى تملك العقار، دراسة في ضوء القانون 51.00، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 2006.
- سعاد معروفي، الحماية القانونية للحق العيني العقاري على ضوء مدونة الحقوق العينية، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، ط 1، 2018.
- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية – دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي، مطبعة دار القلم، الرباط، ط 1، 2008.
- عبدالحفيظ مشمشي، "توثيق التصرفات العقارية في ظل القوانين الخاصة"، سلسلة المنازعات العقارية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى، عدد مزدوج 26-27 أبريل، مطبعة الأمنية، الرباط، ط 2007.
- الفقيه بشري، المعاملات العقارية وإشكالية توثيقها بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر العقار والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبدالمالك السعدي، طنجة، السنة الجامعية 2013/2012.
- حسناوي بشري، تسيير الملكية المشتركة على ضوء القانون 106.12 المغير والمتمم للقانون رقم 18.00، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر قنون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2018-2017.
- حسن زرداني، قراءة في المادة 12 من القانون 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية، أشغال الندوة العلمية الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية والمدنية والعقارية بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بجامعة القاضي عياض بمراكش يومي 11/12 فبراير 2005، المطبعة والوراقة الوطنية، الداوديات، مراكش، العدد 23، الطبعة الثانية 2005.
- القضاوي الطاهر، تقنية الوعد بالكراء والكراء في البيع، مجلة الميادين، عدد 8 سنة 1993.