جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026

ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

دور فقه المحافظة العقارية في تكريس ضوابط النظام العام التعاقدي

The Role of Land Registry Jurisprudence in Upholding the Principles of Contractual Public Order

الدكتور: عبد الهادي رشدي
دكتور في الحقوق
عضو مركز الرحامنة للأبحاث والدراسات القانونية والاجتماعية والإنسانية
أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس - المغرب
a.rochdi@edu.umi.ac.ma
ORCID: 0307-8527-0007-0009

ملخص:
يسعى هذا المقال إلى إبراز دور فقه المحافظة العقارية في تكريس ضوابط النظام العام التعاقدي، من خلال الوقوف على إسهام التوجيهات والمذكرات والدوريات الصادرة عن فقه المحافظة العقارية في تجويد آليات الرقابة على التصرفات والمعاملات العقارية.
وقد انطلقت الدراسة من بحث دور هذا الفقه في تجويد ضوابط رقابة المحافظ العقاري على المحررات المنشئة للحقوق العينية أو الناقلة لها، سواء كانت صادرة داخل المغرب أو محررات منجزة خارج التراب الوطني، بما يضمن احترام الشروط القانونية اللازمة لنفاذها وترتيب آثارها، كما تناولت الدراسة دور هذه المؤسسة في تطوير ضوابط الرقابة على الأهلية والهوية، باعتبارهما من المرتكزات الأساسية لصحة التعاقد وسلامة الإرادة وحماية المراكز القانونية للأطراف.
وتخلص الدراسة إلى أن فقه المحافظة العقارية لم يعد مجرد أداة لتوحيد الممارسة الإدارية، بل أصبح يؤدي وظيفة عملية في استباق مظاهر الخلل التي قد تنال من سلامة المعاملات العقارية، وتعزيز الأمن القانوني واستقرار المعاملات، غير أن فعالية هذا الدور تظل رهينة باحترام حدوده القانونية، حتى لا يتحول التفسير الإداري إلى مصدر لقواعد جديدة تتجاوز الاختصاص، بما يقتضي تحقيق توازن دقيق بين متطلبات حماية النظام العام التعاقدي ومبدأ المشروعية.
الكلمات المفتاحية: فقه المحافظة العقارية؛ النظام العام التعاقدي؛ رقابة المحافظ العقاري؛ المحررات؛ الأهلية؛ الهوية؛ الأمن التعاقدي؛ مبدأ المشروعية.

Abstract
This article seeks to highlight the role of Land Registry Jurisprudence in consolidating the requirements of contractual public order, by examining the contribution of guidelines, memoranda, and circulars issued within the framework of Land Registry practice to improving the mechanisms for supervising real estate transactions and legal acts.
The study first examines the role of this jurisprudence in refining the rules governing the Land Registrar's review of instruments creating or transferring rights in rem, whether issued in Morocco or executed outside the national territory, thereby ensuring compliance with the legal requirements necessary for their effectiveness and the production of their legal effects. It also addresses the role of this institution in developing the rules governing the verification of legal capacity and identity, as these constitute fundamental safeguards for the validity of contracts, the integrity of consent, and the protection of the legal positions of the parties.
The study concludes that Land Registry Jurisprudence has evolved beyond being merely an instrument for standardizing administrative practice and has come to perform a practical function in anticipating defects that may compromise the integrity of real estate transactions, while strengthening legal certainty and transactional stability. Nevertheless, the

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

effectiveness of this role remains contingent upon respect for its legal boundaries, so that administrative interpretation does not become a source of new rules exceeding the limits of institutional competence. This calls for a careful balance between the requirements of protecting contractual public order and adherence to the principle of legality.

Keywords: Land Registry Jurisprudence; Contractual Public Order; Land Registrar's Supervision; Real Estate Instruments; Legal Capacity; Identity; Contractual Security; Principle of Legality.

المقدمة:

مع تطور المجتمعات وتطور وظائف الدولة معها فقد ظهر مفهوم جديد للفقه ينصرف إلى "فقه الإدارة" باعتباره كل ما يصدر عن أجهزة إدارية في إطار ممارستها لوظائفها القانونية بالإدارات والمؤسسات العمومية، فالإدارة أو المؤسسة العمومية كي تمارس الوظائف المخولة لها قانونا على الوجه المطلوب، تحتاج إلى إصدار تعليمات وتوجيهات للمصالح اللامتمركزة التابعة لها، حيث تحدد فيها النهج الواجب اتباعه من طرف هذه المصالح، كما ترشدهم إلى التأويل الواجب اعتماده بشأن نص تشريعي أو تنظيمي معين، من أجل تفادي التناقض والاختلاف في المواقف التي قد ينعكس على تطبيق القانون، وهذه التعليمات والاجتهادات تُجسد في شكل دوريات ومذكرات ورسائل دورية[2365].

يمكن تعريف "فقه المحافظة العقارية" بأنه مجموع الاجتهادات والتفسيرات والتعليمات المضمنة في شكل مذكرات ودوريات ورسائل دورية والصادرة إما عن المحافظ العام أو المدير العام للوكالة أو مدراء مديريات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والموجهة إلى المحافظين على الملكية العقارية ورؤساء مصالح المسح العقاري من أجل تفسير نصوص قانونية أو اقتراح حلول لإشكالات قانونية أو عملية طرحتها الممارسة العملية[2366].

فإن فقه المحافظة العقارية قد ساهم وبشكل كبير في تكريس العديد من القواعد المرتبطة بإجراءات التحفيظ في إطار المسطرة العادية للتحفيظ وبعض المساطر الخاصة، سواء بالنسبة لضوابط تقديم مطالب التحفيظ والرقابة عليها أو بالنسبة لإجراءات التحديد والتعرض على مطالب التحفيظ أو بالنسبة لقرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ.

كما أن هذه المؤسسة لعبت أدوار مهمة في خلق العديد من القواعد المتعلقة بمسطرة التقييد على الرسوم العقارية، سواء تلك المتعلقة برقابة المحافظ على الشروط الشكلية والجوهرية لطلبات التقييد، أو تعلق الأمر بأصناف التقييدات على اختلاف أنماطها واختلاف أحكام تقييدها.

إن مقاربة هذا الموضوع تكتسي أهمية بالغة، سواء على المستوى النظري أو على المستوى العملي، بالنظر إلى المكانة المحورية التي أصبح يحتلها فقه المحافظة العقارية داخل منظومة التحفيظ العقاري بصفة عامة، وكذا بالنظر إلى الدور المتنامي الذي أصبحت تضطلع به اجتهادات المحافظ العام للملكة ومذكرات المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في توجيه وتطوير وتوحيد الممارسة الإدارية بالمحافظات العقارية بالمغرب.

وتزداد أهمية هذا الموضوع بالنظر إلى ارتباطه المباشر بالأمن العقاري والامن التوثيقي والاستقرار التعاقدي وحماية الحقوق العينية، وهي كلها رهانات جعلت من فقه المحافظة العقارية مصدراً عملياً مكملاً ومطورا ومجودا للنصوص القانونية ومفسراً لها في العديد من الحالات التي يشوبها الغموض أو القصور التشريعي.

ويبرز في هذا السياق الدور المهم الذي اضطلع به الفقه الإداري للمحافظة العقارية في تجويد وتنزيل وتوضيح ملامح الرقابة التي يمارسها المحافظ العقاري على التقييدات، من خلال بلورة مجموعة من الضوابط والممارسات التي ساهمت في تحديد نطاق هذه

2365حميد بلمكي، صناعة التشريع العقاري بالمغرب، الطبعة الأولى، مكتبة الرشاد بسطات، سنة 2022، ص 130.

2366 عبدالهادي رشدي، دور فقه المحافظة العقارية في تطوير نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، مختبر القانون والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة المولى إسماعيل بمكناس، السنة الجامعية 2025/2026، ص، 2.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

الرقابة وتوحيد تطبيقها. ولم تكن هذه الرقابة مجرد آلية للتحقق من استيفاء التقييد لشروطه القانونية، وإنما شكلت وسيلة لحماية النظام العام التعاقدي في المجال العقاري، بما يضمن سلامة التصرفات العقارية، واستقرار المعاملات، وصيانة الثقة والأمن القانوني في السجل العقاري.

وبالرجوع لمقتضيات الفصل 72 من ظ ت ع يلاحظ أن المحافظ العقاري يتحقق من هوية المفوت وأهليته ومن صحة الوثائق المدلى بها تأييدا لطلب التقييد شكلا وجوهرا والكل تحت مسؤوليته.

ومن هذا المقتضى يتضح بأن المشرع افترض أن بطلان ما ضمن بالرسم العقاري لا يكون دائما مرده الهوية أو الأهلية، بل يكون راجع بالأساس إلى خلل في الوثائق والسندات المؤيدة لطلب التقييد، ولذلك استلزم الرقابة شكلا وجوهرا حتى لا يتضمن الرسم العقاري وهو عنوان الحقيقة إلا ما هو شرعي وصحيح.

ومعلوم أن السندات المقدمة للمحافظ من أجل التقييد هي كثير ومتعددة تتنوع بين المحررات الرسمية والمحررات العرفية وبين هاته وتلك محررات ثابتة التاريخ، فضلا عن المقررات القضائية بمفهومها العام – أحكام وقرارات وأوامر- ومنها ما يبرم أو يصدر بالمغرب وينفذ به، ومنها ما يبرم أو يصدر خارج المغرب وينفذ بالمغرب.

وتأسيسا على ماسبق فإلى أي حد استطاع فقه المحافظة العقارية من خلال اجتهاداته وتوجيهاته، أن يسهم في تكريس ضوابط النظام العام التعاقدي من خلال تجويد ضوابط الرقابة لتي يمارسها المحافظ العقاري على التقييدات؟

تفترض هذه الدراسة أن فقه المحافظة العقارية لم يقتصر دوره على تفسير النصوص المنظمة لرقابة المحافظ العقاري على التقييدات، وإنما أسهم، من خلال اجتهاداته وتوجيهاته، في بلورة وتطوير ضوابط هذه الرقابة بما جعلها أداة لتكريس النظام العام التعاقدي وتحقيق الأمن العقاري، غير أن هذا الدور يظل رهينا بمدى انسجام الاجتهاد الإداري مع مبدأ المشروعية وعدم تحوله من مجال التفسير والتوجيه إلى مجال إنشاء قواعد قانونية جديدة.

وللإجابة عن هاته الإشكالية وتبرير هذه الفرضية لابد من الاعتماد على التقسيم التالي:

- **أولا:** دور فقه المحافظة العقارية في تطوير ضوابط الرقابة على المحررات ضمانا للنظام العام التعاقدي
- **ثانيا:** دور فقه المحافظة العقارية في تطويرضوابط الرقابة على الهوية والأهلية ضمانا للنظام العام التعاقدي

أولا: دورفقه المحافظة العقارية في تطويرضو ابط الرقابة على المحررات ضمانا للنظام العام التعاقدي

إن الوثائق المقدمة أمام المحافظ العقاري تدعيما لطلب التقييد فقد تكون عقودا أو محررات وقد تكون مقررات صادرة عن القضاء، وسواء تعلق الأمر بهاته أو تلك فإنها تخضع لرقابة مشددة من طرف المحافظ من حيث الشكل، والمحررات في المجال العقاري ليست نوعاً واحداً، فمنها ما يُبرم بالمغرب ويكون واجب التنفيذ بالمغرب، ومنها ما يُبرم خارج المغرب ويكون واجب التنفيذ بالمغرب، والأصل أن جميع المحررات المتعلقة بنقل حق عيني أو تعديله أو تغييره أو إسقاطه أو غير ذلك تنشأ بالمغرب(أ)، والاستثناء هو ما نشأ بالخارج من هذه العقود(ب)، اذن فما دور فقه المحافظة العقارية في توبيد ضوابط الرقابة في هذا لصدد تكريسا للنظام العام التعاقدي؟

أ: دورفقه المحافظة العقارية في تطويرضو ابط الرقابة على المحررات المنشأة بالمغرب

إن العلاقة بين الرقابة والمسؤولية هي علاقة سببية، بحيث إن إخلال المحافظ العقاري بواجب الرقابة على العقود والمحررات المقدمة أمامه للتقييد من شأنه أن يثير ويحرك مسؤوليته في هذا الباب، ولذلك ألزمه المشرع المغربي بممارسة رقابة شكلية وجوهرية على كافة الوثائق المدلى بها للتقييد[2367].

2367 عبدالهادي رشدي، دور فقه المحافظة العقارية في تطوير نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، م س، ص 240.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

والظاهر من الفصل 69 من ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله بالقانون 14.07 أن طلب التقييد يجب أن يرفق بكل حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به أو بكل عقد أو وثيقة تم الإدلاء بها دعماً للطلب.

وإذا كان توثيق التصرفات العقارية يخضع لشكلية الكتابة طبقا لمقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المشرع المغربي وفق هذا المبدأ، قد ترك الحرية للأطراف المتعاقدة لتوثيق تصرفاتهم العقارية إما في محرر رسمي[2368]، أو عرفي[2369] حسب اختيارهم، فإنه بصدور مدونة الحقوق العينية وضع المشرع حدا للنقاش الذي كان سائدا حول شكلية الكتابة في البيوعات والتصرفات العقارية.[2370]

وبالرجوع إلى المادة الرابعة من القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، والتي تعتبر المنطلق الأساسي لتكريس رسمية العقود في المجال العقاري، حيث تقضي بأنه يجب أن تحرر، وتحت طائلة البطلان، جميع التصرفات التي تقضي بإنشاء حق عيني أو نقله أو تعديله أو إسقاطه بما فيها الوعد بالبيع[2371] وكذا الوكالات الخاصة[2372]، بموجب محرر رسمي ما لم ينص قانون على خلاف ذلك[2373].

والملاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع المغربي ابتداء من تاريخ 16 يوليوز 2026 أصبح يعترف بنوع واحد من المحررات التي يمكن أن تنشأ بها التصرفات المترتبة على حق الملكية والحقوق العينية بصفة عامة، وقد جعلها شكلية انعقاد، مرتباً عن تخلفها البطلان، وبمفهوم المخالفة فإن المشرع، من خلال هذه المادة لم يعد يعترف بالمحررات العرفية ولا المحررات التابثة التاريخ المحررة من طرف المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض نظراً لما طرحته من مشاكل على أرض الواقع، ومن ثم فالمحرر الرسمي كما سبق القول، هو الذي يتم تحريره من طرف ذوي الصفة، أي من طرف موظفين أضفى المشرع المغربي على المحررات التي يحررونها صفة الرسمية، كالموثق[2374] والعدل.

وفي هذا الصدد تدخل المحافظ العام وأكد أنه قد تم بموجب المواد الأولى والثانية والثالثة والرابعة من القانون رقم 41.25 المذكور، تغيير المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، والمادة 12 من القانون رقم 18.00، والفصل 618-3 من قانون الالتزامات

2368- عرف المشرع المغربي الورقة الرسمية في الفصل 418 من ق ل ع بأنها " هي التي يتلقاها الموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق في مكان تحرير العقد، وذلك في الشكل الذي يحدده القانون. وتكون رسمية أيضا:

- الأوراق المخاطب عليها من القضاة في محاكمهم؛
- الأحكام الصادرة من المحاكم المغربية والأجنبية، بمعنى أن هذه الأحكام يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتها.

2369- عكس الورقة الرسمية فالمشرع لم يعرف الورقة العرفية بل أشار في الفصل 424 من ق ل ع بأن "الورقة العرفية المعترف بها ممن يقع التمسك بها ضده أو المعتبرة قانونا في حكم المعترف بها منه، يكون لها نفس قوة الدليل التي للورقة الرسمية في مواجهة كافة الأشخاص على التعهدات والبيانات التي تتضمنها وذلك في الحدود المقررة في الفصلين 419 و420.

2370- إدريس الفاخوري، اتجاه المشرع المغربي نحو رسمية التصرفات العقارية، مقال منشور بمجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد الثالث، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، دجنبر 2019، ص 4.

2371- تم إضافة الوعد بالبيع بموجب التعديل الذي جاء به بموجب القانون رقم 41.24 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.24.39 بتاريخ 2 صفر 1446 (7 أغسطس 2024)، الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22 أغسطس 2024)، ص 5363.

2372- تمت تتميم الفقرة الأولى من هذه المادة وإضافة الوكالات الخاصة بموجب القانون رقم 69.16 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.17.50 بتاريخ 8 ذي الحجة 1438 (30 أغسطس 2017)، الجريدة الرسمية عدد 6604 بتاريخ 23 ذي الحجة 1438 (14 سبتمبر 2017)، ص 5068؛

2373 ظهير شريف رقم 1.26.29 الصادر في محرم 1448 الموافق ل 3 يوليوز 2026، بتنفيذ القانون رقم 41.25 بتغيير القانون رقم 39.08 بمثابة مدونة للحقوق العينية، الجريدة الرسمية عدد 7526 الصادرة بتاريخ 16 يوليوز 2026، ص 4426.

2374- بهذا الخصوص تدخل المحافظ العام للجواب عن سؤال مدى إمكانية جوابه – المحافظ العام – على طلبات إبداء الرأي الموجهة له من طرف الموثقين فأجاب بما يلي:

"علاقة بالموضوع يشرفني أن أنهي إلى علمكم أنني مافتئت أتوصل برسائل صادرة عن السادة الموثقين يلتمسون مني من خلالها إبداء الرأي في شأن معالجة بعض القضايا المعروضة عليهم قبل تحرير العقود المتعلقة بها وعرضها على المحافظين على الأملاك العقارية المختصين ترابيا من أجل البت فيها، لذا فإنني أطلب منكم التفضل بتذكير السادة الموثقين بأن المحافظ العام على الأملاك العقارية لا يبت إلا في طلبات الرأي الواردة عليه من قبل المحافظين على الأملاك العقارية وفقا لمقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 29/12/1953 بشأن تحديد دور واختصاصات المحافظ العام على الأملاك العقارية.

هذا ويبقى بإمكان السادة الموثقين رفع تظلماتهم إلى مؤسسة المحافظ العام بخصوص القرارات الصادرة عن المحافظين على الأملاك العقارية بمناسبة البت في طلبات الإيداع أو التقييد المقدمة من قبليم، وذلك من أجل دراستها والبت فيها في إطار المقتضيات القانونية الجاري بها العمل".

مذكرة المحافظ العام عدد 5/2252 ، في شأن طلبات إبداء الرأي الصادرة عن الموثقين، بتاريخ 29 مارس 2024.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

والعقود، والمادة 4 من القانون رقم 51.00 المذكورة، حيث إنه على إثر التعديل الذي طال هذه المقتضيات، أصبحت كافة التصرفات والعقود المعنية بها يتعين تحريرها حصرا بموجب محرر رسمي، تحت طائلة البطلان.

وذلك خلافا للمقتضيات السابقة التي كانت تسمح بإبرام التصرفات والعقود المعنية بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ محرر من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض، كما هو الشأن بالنسبة للمادة 4 من مدونة الحقوق العينية، أو بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ صادر عن محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض أو عن مهني وفق الشروط المحددة قانونا، وذلك وفقا للمادة 12 من القانون رقم 18.00، والفصل 618-3 من قانون الالتزامات والعقود، والمادة 4 من القانون رقم 237551.00.

وعلاقة برقابة المحافظ العقاري في هذا الصدد، فإن هذه الرقابة تنصب بخصوص المحررات المحررة من طرف الموثق على التأكد من كون المحرر قد تم تحريره من طرف موثق مؤهل لمزاولة المهنة، وأن يكون مختصاً نوعياً ومكانياً[2376]، وكل هذه العناصر تظهر من خلال تضمين هوية الموثق ومحل مخابرته بالعقد، وكذا الإشهاد على أن التصرف تم إبرامه بمكتبه، وأن العقد الذي سُلِّم للأطراف هو نسخة من العقد الأصلي الملزم بالمحافظة عليه[2377] في إطار مسؤوليته المهنية.

أما المحرر الذي يحرره العدل، فالمحافظ كذلك يتأكد من أن المحرر تم تلقيه من طرف عدلين، لأن القاعدة في الشريعة الإسلامية عندنا بالمغرب هي ثنائية الإشهاد العدلي[2378]، وأنهما مختصان زمانياً ومكانياً بدائرة نفوذ المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرة نفوذها، وأن يكون المحرر موقعاً من طرفهما ومخاطباً عليه من قبل قاضي التوثيق بعد تضمينه بسجلات المحكمة الابتدائية[2379].

ومن هنا يلاحظ الفرق الجوهري بين العقود المحررة من طرف الموثق وتلك المحررة من طرف العدول، حيث إن هذه الأخيرة تستلزم إجراءً مهماً يتجلى في خطاب قاضي التوثيق، وهو ما يشكل ضربا في استقلالية مهنة التوثيق العدلي[2380] كما يرى الكثير[2381].

وقد أبرز فقه المحافظة العقارية أن عمومية المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية تستدعي ضبط نطاق تطبيقها، فالأصل هو خضوع التصرفات المنشئة للحقوق العينية أو الناقلة لها أو المعدلة أو المسقطة لها للرسمية، ما لم ينص قانون خاص على خلاف ذلك. والعبرة في ذلك بطبيعة الأثر القانوني للتصرف، لا بمجرد اتصاله بالعقار.

ولذلك تستثنى المحررات المتعلقة بالإبراء من شروط دفتر التحملات، ورفع القيود والشروط الفاسخة والإذن بالبيع، ورفع اليد عن التعرض والحقوق الشخصية القابلة للتقييد. كما لا تسري على محررات الإدارات العمومية بشأن الرهون ورفع اليد عنها، لصدورها عن جهات مختصة.

2375 دورية المحافظ العام عدد 07/2026 في موضوع في شأن القانون رقم 41.25 القاضي بتغيير وتتميم القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، وقانون الالتزامات والعقود، والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، بتاريخ 29 يوليوز 2026.

2376- محمد الربيعي، الأحكام الخاصة بالموثقين والمحررات الصادرة عنهم، دراسة على ضوء التوثيق العدلي والتوثيق العصري، الطبعة الأولى، د ذ مط، أكتوبر 2008، ص 61.

2377- عبد العالي دقوقي، الإلغاء والتشطيب في التشريع المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، سنة 2019، ص ، م س، ص 168.

2378 - يقول الله سبحانه وتعالى في محكم تنزيله: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ... وَأَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ...﴾ "الاية 282 سورة البقرة.

2379- عبد القادر بوحامد، الحماية القانونية للمحافظ العقاري على ضوء الفصل 73 من قانون التحفيظ العقاري الجديد، مقال منشور بمجلة المنازعات العقارية: دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري والحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية، منشورات مجلة القضاء المدني، العدد الخامس، سنة 2013، ص 229.

2380-"إن خطة العدالة هي المهنة الأجدر أن نسميها مهنة التوثيق، تجعل كل من يمارسها يعتز ويفتخر بها لأنها تجسد كل الخصال الرفيعة، صناعة جليلة، خطة نبيلة شريفة وبضاعة غالية منيفة، تعددت تسمياتها والأوصاف التي اكتسبتها وكلها تعبر عن شرف المقام ونبل الغاية وطهارة الوسيلة وتمثلت جميع الدول هذه المفاهيم وجسدتها أقلام العلماء والفقهاء. فلا عجب أن يصفها البعض" بأنها من أجل وأشرف المهن القانونية المنظمة، تساهم في توفير العدالة الوقائية، وتشارك الجهاز القضائي في تحقيق العدل من خلال تمكينه من وسائل الإثبات التي بها يتمكن من فض النزاعات والفصل في الخصومات.

وبهذا الخصوص يقول ابن فرحون رحمه الله " التوثيق صناعة جليلة شريفة وبضاعة غالية منيفة تحتوي على ضبط أمور الناس وأموالهم وفق الضوابط الشرعية"...

"ابن فرحون، إبراهيم بن علي برهان الدين أبو الوفاء، تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام، تحقيق: جمال مرعشلي، دار الكتب العلمية، بيروت، 1422هـ/2001م، الجزء الثاني، ص 2000.

2381- عثمان الشعابني، تأملات في وضعية التوثيق العدلي بالمغرب-اشكالية الاستقلال ومت"طلبات الإصلاح-، مقال منشور بالمجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية، العدد 3، نونبر 2019، من ص 95 إلى 130.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

هذا فضلا على ما نص الفصل42 من ظهير 1982 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت حيث قضت هذه المادة بإمكانية إبرام الاتفاق بالتراضي لنقل الملكية إلى الجهة نازعة الملكية بموجب عقد العرفي، وكذا المادة 93[2382] منالمدونة العامة للضرائب التي قضت بابرام الوعد بالبيع وعقد البيع النهائي لفائدة مقتني السكن الاجتماعي[2383] بموجب عقد توثيقي(الاستثناء في هذا الصدد يقصد به عدم ممارسة حق الخيار في التحرير المنصوص عليه في المادة 4 من م ح ع)[2384] .

والجدير بالإشارة في هذا الصدد أنه بتاريخ 19 نونبر 2013 صدر القانون رقم 22.13[2385] والقاضي بتتميم المادة 174 مدونة الحقوق العينية[2386].

حيث أصبحت تنص هذه المادة على أنه لا تسري أحكام المادة الرابعة على إنشاء أو نقل أو تعديل أو إسقاط الرهن الاتفاقي المقرر لأداء دين لا تتجاوز قيمته المبلغ المالي المحدد بنص تنظيمي.[2387]

وبناء عليه فإن إنشاء الرهن الرسمي الاتفاقي أو نقله أو تعديله أو إسقاطه المتعلق بضمان دين لا يتجاوز المبلغ المذكور لا تسري عليه أحكام المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية أي لا يخضع لشرط رسمية التصرفات، مع الإشارة في هذا الصدد أن هذه المقتضيات لا تطبق إلا على التصرفات المبرمة ابتداءا من 15 يونيو 2015 وهو تاريخ صدور القرار الوزاري المشترك[2388].

2382- ينص المقطع 2 من المادة 93 من المدونة العامة للضرائب على إنجاز الوعد بالبيع وعقد البيع النهائي من طرف موثق..." .

2383 - جاء في مذكرة المحافظ العام عدد 2024/04 الصادرة بتاريخ 15 يناير 2024 يشرفني أن أنهي إلى علمكم أن الدولة بادرت إلى إقرار إعانة مالية مباشرة لفائدة مقتني المساكن المخصصة للسكن الرئيسي يستفيد منها المواطنون المغاربة المقيمون بالمغرب أو بالخارج، الذين لا يملكون عند تاريخ الاقتناء أي عقار مخصص للسكن ولم يسبق لهم الاستفادة من أي امتياز ممنوح من طرف الدولة في هذا الشأن.

وقد تم التنصيص على شروط الاستفادة من الإعانة المذكورة في المادة 8 من قانون المالية لسنة 2023 كما تم تغييرها وتتميمها بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2024. كما صدر بتاريخ 15 نونبر 2023 المرسوم رقم 2.23.350 بتحديد أشكال إعانة الدولة لدعم السكن وكيفيات منحها لفائدة مقتني مساكن مخصصة للسكن الرئيسي. وتم تحديد الفاتح من يناير 2024 كموعد لدخول المقتضيات المذكورة حيز التنفيذ

ومن بين الشروط المطلوبة للاستفادة من الإعانة السالفة الذكر كما وردت في المادة 8 المشار إليها أعلاه ما له ارتباط وثيق بمجال علمكم. ويتعلق الأمر أساسا بما يلي :

- أن يكون المقتني حاملا للجنسية المغربية
- أن يتم تحرير الوعد بالبيع وعقد البيع النهائي من طرف موثق
- أن يتوفر السكن المقتنى على رخصة السكن ابتداء من فاتح يناير 2023. وأن يكون من غرفتين على الأقل وأن يكون موضوع بيع أول :

أن يتضمن عقد البيع النهائي التزام المقتني بأن :

يخصص السكن المعني لسكنه الرئيسي لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد البيع النهائي

أن يضع لفائدة الدولة رهنا رسميا من الرتبة الأولى أو من الرتبة الثانية ضمانا لاسترداد الإعانة الممنوحة في حالة الإخلال بالالتزام المشار إليه أعلاه

لذا يتعين عليكم الحرص على أن تكون عقود البيع المنجزة في هذا الإطار مستوفية للشروط المشار إليها أعلاه. مع الحرص كذلك على إيلاء طلبات تقييد هذه العقود ما تستحقه من عناية ومعالجتها داخل الآجال المطلوبة طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

وإذ أوافيكم رفقته بنص المادة 8 من قانون المالية لسنة 2023 كما تم تغييرها وتتميمها بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2024. وبالمرسوم رقم 2.23.350 الصادر بتاريخ 15/11/2023 المذكور. وذلك قصد الاطلاع على تفاصيل المقتضيات المشار إليها أعلاه والعمل بها.

أذكركم بالرجوع إليّ في شأن كافة الصعوبات التي قد تعترضكم في تطبيق مضمون هذه المذكرة.«

2384- دوري عدد 2013/395، في شأن موضوع تطبيق مقتضيات المادة الرابعة من القانون رقم 39 . 08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

2385- القانون رقم 22.13 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.109 بتاريخ 15 محرم 1435 (19 نوفمبر 2013)، الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

2386- وتطبيقا للمادة 174 فقد صدر بتاريخ 30 أبريل 2015 مرسومجاء فيه أن تحديد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي الذي لا ينبغي تجاوزه حتى لا تسري عليه أحكام المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية يكون بقرار المشترك لوزير الفلاحة ووزير العدل ووزير المالية، وهو ما تم بتاريخ 15 يونيو 2015 وبالتالي تم تحديد المبلغ المالي المعني في 250,000 درهم

قرار مشترك لوزير الفلاحية والصيد البحري ووزير العدل والحريات ووزير الاقتصاد والمالية رقم 4517.14 صادر في 27 من جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015) بتحديد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي، المستثنى من أحكام المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

2387- مرسوم رقم 2.14.881 صادر في 27 من جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015) بتطبيق المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة العينية.

2388- مذكرة المحافظ لعام عدد 2015/09، في شأن تطبيق مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 174 من مدونة الحقوق العينية، الصادرة بتاريخ

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

فضلا عن هذا فإن جميع المحررات الصادرة بشأن رفع اليد عن التعرض – كما سبقت الإشارة لذلك- والتشطيب على التقييد الاحتياطي بالرغم من كون موضوعها هو حق عيني فإن هذا الحق يبقى محتملا ما دام لم ينظر القضاء في جوهره، وبالتالي لا تسري عليها مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية.

من هنا يتضح أن المحافظ على الملكية العقارية يبسط رقابته على مدى احترام المادة الرابعة من م ح ح[2389] باعتبارها القاعدة العامة لتكريس رسمية التصرفات العقارية في التشريع العقاري المغربي، مع تخفيف هذه الرقابة كلما تعلق الأمر بالاستثناءات المشار لها أعلاه.

فضلا عن ما سبق ذكره، فإن رقابة المحافظين على الملكية العقارية في هذا الصدد تمتد إلى مراقبة مدى احترام مجموعة من التشريعات العقارية الخاصة التي اشترط فيها المشرع لانعقاد التصرف شكلا معين يعتبر ركنا لقيام التصرف وسببا موجبا لبطلانه. ومن الحالات التي تستلزم فيها مجموعة من النصوص الخاصة توثيق التصرف في محرر رسمي دون غيره نجد عقد الهبة إستنادا للمادة 274 [2390]من مدونة الحقوق العينية وعقد الصدقة استنادا للمادة [2391]291 من نفس المدونة وعقد المغارسة وعقد الإشهاد بتحقق الإطعام بالنسبة لحق المغارسة [2392]268 و 272 [2393]من مدونة الحقوق العينية وعقد العمرى استنادا للمادة 106[2394] وعقد الرهن الحيازي استنادا للمادة 147.

وفي هذا الصدد لابد من الإشارة أنه ابتداء من 14 شتنبر 2017 وهو تاريخ صدور القانون رقم 69.16 الذي تمم مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية فإن جميع الوكالات التي ترمي إلى إبرام التصرفات العقارية المشار إليها في المادة الرابعة يجب أن تحرر في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محامي مقبول أمام المحكمة النقض.(مع الأخذ بعين الاعتبار التعديل الذي طرأ مؤخرا على مقتضيات المادة 4 من م ح ع.)

وهذا ما يعني أن المشرع المغربي لم يعد يعترف بالوكالة العرفية التي كانت تطرح العديد من المشاكل وكانت تعتبر سبب مباشر لتنامي ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير، لكن السؤال الذي يطرح في هذا الصدد حول مصير الوكالات العرفية المحررة قبل تاريخ دخول هذا التعديل حيز التنفيذ أي قبل 14شتنبر 2017؟

جوابا على هذا التساؤل يمكن القول أن الوكالات العرفية المحررة قبل تاريخ 14 شتنبر 2017 لا يمكن الاستناد إليها في إبرام تصرفات العقارية بعد هذا التاريخ بعلة أن الوكالات العرفية وإن حررت قبل دخول القانون رقم 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[2395].

وبتاريخ 9 غشت 2019، صدر القانون رقم 31.18 المغير والمتمم لقانون الالتزامات والعقود، متضمنا مستجدات مهمة في تنظيم الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية. ومن أبرز هذه المستجدات إلزام محرر الوكالة بتقييدها في السجل الخاص بالحقوق العينية

2389- تجدر الإشارة في هذا الصدد أن المحافظ العقاري يمارس نفس الرقابة على المحررات المدعمة لطلب التحفيظ.

2390 - تنص المادة 274 من م ح ع على أنه " تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول.

يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد الهبة في محرر رسمي."

2391- تنص المادة 291 من م ح ع على أنه " تسري على الصدقة أحكام الهبة (بما فيها طريقة التوثيق) مع مراعاة ما يلي:

-لا يجوز الاعتصار في الصدقة مطلقا؛

-لا يجوز ارتجاع الملك المتصدق به إلا بالإرث."

2392- تنص المادة 268 من م ح ع على أنه " يجب أن يبرم عقد المغارسة في محرر رسمي، ويشترط لصحته أن يعين نوع الشجر المراد غرسه ويبين حصة الغارس في الأرض وفي الشجر."

2393- تنص المادة 272 من م ح ع على أنه "لا يرتب عقد المغارسة حقا عينيا للغارس إلا إذا تحقق الإطعام وأشهد به الطرفان في محرر رسمي، أوثبت بخبرة قضائية مصادق عليها من طرف المحكمة.

يعتبر الحكم النهائي الصادر بالمصادقة على الخبرة القضائية المذكورة بمثابة عقد نهائي ناقل للملكية إلى الغارس."

2394- تنص المادة 106 من م ح ع على أنه " تنعقد العمرى بالإيجاب والقبول.

يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد العمرى في محرر رسمي.

لا تشترط معاينة الحوز لصحة عقد العمرى."

2395- مذكرة المحافظ العام عدد 2017/20، في شأن مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

الممسوك بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية المختصة، وعدم إنتاجها لآثارها القانونية إلا من تاريخ تقييدها. كما أقر القانون إحداث سجل وطني إلكتروني للوكالات يهدف إلى إشهار هذه الوكالات وتعزيز الشفافية والأمن التعاقدي. وقد تم تنزيل هذه المقتضيات بموجب المرسوم رقم 2.23.101 الصادر في 22 أكتوبر 2024، المتعلق بتنظيم ومسك السجلين. وتُوّج هذا المسار بصدور قرار وزير العدل رقم 381.25 بتاريخ 17 شتنبر 2025، بما يعكس توجه المشرع نحو رقمنة تدبير الوكالات وتعزيز حماية المعاملات العقارية.[2396] المحدد للنماذج المنصوص عليها في المرسوم المذكور، وكذا بأهم المستجدات الواردة بهما ذات الصلة.

وحرصا على ضمان التنزيل الفعلي للمقتضيات المذكورة وما يستلزمه الأمر من إعداد وتهيئة للمنظومة الإلكترونية الخاصة بذلك، فقد تم تحديد فاتح يونيو 2026 تاريخا للشروع في العمل بسجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية وفتح باب تلقي طلبات التقييد به لدى جميع المحاكم الابتدائية على الصعيد الوطني[2397].

وابتداء من فاتح يونيو 2026، أصبحت الوكالات المستند إليها في العقود المتعلقة بنقل الملكية أو إنشاء الحقوق العينية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها، واجبة التقييد بالسجل الخاص بها، ولو حررت الوكالة قبل هذا التاريخ، متى أبرم العقد بعده. ويستثنى من ذلك ما أبرم من عقود ووكالات قبل دخول المقتضيات الجديدة حيز التنفيذ. ويترتب على ذلك ضرورة إرفاق طلبات تقييد العقود بنسخة أو مستخرج من السجل للتحقق من تقييد الوكالة وعدم تعديلها أو إلغائها، بما يعزز سلامة التصرفات العقارية والأمن التعاقدي[2398].

هكذا إذن يلاحظ أن رقابة المحافظ في هذا السياق تنصب على التأكد من مدى احترام شرط تقييد الوكالة بالسجل الوطني الإلكتروني للوكالات من طرف محرر العقد المتعلق بنقل ملكية عقار أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها[2399].

ونظرا لكون المشرع لم يقطع بصفة عامة مع المحررة العرفية حيث افترض أنه قد تكون محررات عرفية قبل دخول مدونة الحق العينية حيز التطبيق، ففي هذه الحالة فالمحافظ العقاري يراقب توقيعات الأطراف والمصادقة عليها، وفضلا عن مراقبة الأهلية والهوية فإن المشرع يستلزم شرط أساسي ألا وهو شرط التسجيل لدى إدارتي التسجيل والتنبر وهو الشرط الذي اعتبره فقه المحافظة العقارية إجراء تخضع له الاتفاقات والمحررات العرفية وتستخلص بموجبه ضريبة تسمى واجب التسجيل، ويترتب على التسجيل اكتساب الاتفاقات العرفية المسجلة تاريخا ثابتا عن طريق تسجيلها في سجل يسمى سجل الإيداع، والأساس القانوني لهذا الإجراء هو المادة 127 من المدونة العامة[2400].

2396- قرار لوزير العدل رقم 357.26 صادر في 27 من شعبان 16) 1447 فبراير 2026) لتطبيق المرسوم رقم 2.23.100 بتاريخ 18 من ربيع الآخر 22) 1446 أكتوبر 2024) المتعلق بتحديد كيفيات تنظيم ومسك سجل الشركات المدنية العقارية، الجريدة عدد 7491، بتاريخ 16مارس 2026، ص 1671.

2397- مذكرة المحافظ العام عدد 2026/03، في شأن دخول سجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية حيز التطبيق.

المرجع المذكرة عدد 05/2025 بتاريخ 01 دجنبر 2025.

2398 - مذكرة المحافظ العام عدد 2026/05، في شأن الشروع بالعمل بسجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية، الصادرة بتاريخ 5 يونيو 2026.

2399- مذكرة المحافظ العام عدد 2019/13، في شأن القانون رقم31.18 المغير والمتمم لقانون الالتزامات والعقود.

2400- تنص المادة 127 من المدونة العامة للضرائب على أنه "خضع وجوبا لإجراء وواجبات التسجيل، ولو كانت بسبب ما يشوبها من عيب شكلي، عديمة القيمة:

- جميع الاتفاقات، المكتوبة أو الشفوية وكيفما كان شكل المحرر المثبت لها، عرفيا أو ثابت التاريخ بما في ذلك العقود المحررة من طرف المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض "أو رسميا (توثيقي أو عدلي أو عبري، قضائي أو غير قضائي)

والمتعلقة بما يلي:

التفويتات بين الأحياء، بعوض أو بغير عوض، مثل البيع أو الهبة أو المعاوضة

فيما يخص :

أ) العقارات، المحفظة أو غير المحفظة، أو الحقوق العينية الواقعة على العقارات المذكورة؛

ب) الملكية أو حق الرقبة أو حق الانتفاع الواقعة على الأصل التجاري أو الزبائن

كما تخضع للتسجيل جميع المحررات العرفية أو الرسمية المتعلقة بما يلي:

إنشاء رهن رسمي أو افتكاكه، والتخلي عن الدين المضمون برهن رسمي أو الإنابة فيه.

وتخضع العقود المذكورة للتسجيل أيضا ولو أبرمت في بلد أجنبي إذا تم استعمالها من طرف المحافظين على الأملاك العقارية والرهون؛"

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

والاشكال الذي كان يطرح على مستوى الواقع العملي بهذا الصدد أن العديد من المحافظين على الملكية العقارية كانت ترد عليهم طلبات لتقييد عقود عرفية خاضعة لإجراء التسجيل ومع ذلك لا تحمل ختم مصلحة التسجيل الذي يدل على القيام بهذا الإجراء، ورغم ذلك كان أصحاب هذه العقود يدلون بوصل يثبت أداء رسوم تسجيل.

وللتخفيف من حدة هذا الإشكال العملي فقد تدخل المحافظ العام وأكد أن توصيل الأداء إذا تضمن مراجع تسجيل العقد في سجل الإيداع لدى مصلحة التسجيل الذي يرمز إليه ب RE (Registre des Entrées) فإنها تكفي لإثبات القيام بإجراءات تسجيل ولو لم يتم التأشير على العقد بختم مصلحة التسجيل غير أنه لقبول التوصيل كدليل على استيفاء الإجراء المقرر فإنه يتعين على المحافظين على الملكية العقارية التحقق من العقد ومن كونه ممضي ومختوم من مصلحة التسجيل المعنية وفي حالة اعتماد التوصيل يتعين إلصاقه بالعقد المعني حتى يتسنى الاستدلال به عند الضرورة[2401].

وفي إطار الحديث عن موضوع رسمية التصرفات فلا بد من الإشارة في هذا السياق أن الواقع العملي أفرز أن العديد من العقود العرفية تتضمن التزامات أشخاص أمينين بين إدارة أملاك الدولة وبين الأشخاص المذكورين، قد تم تلقيها لدى بعض المحافظات قصد تقييدها بالرسوم العقارية، رغم أن حضور هؤلاء الأشخاص الأمينين لإبرام هذه العقود لم يثبت إلا بوضع بصماتهم بحضور شاهدين والسلطة المحلية.

وفي هذا الإطار اعتبر فقه المحافظة العقارية أنذاك أن هذه الممارسة غير قانونية مما يترتب عن ذلك مسؤولية المحافظ في هذا الإطار[2402].

وتتجه رقابة المحافظ العقاري على المحررات إلى التحقق من صحتها وحجيتها، بما في ذلك احترام الضوابط الخاصة بمن لا يعرف القراءة طبقا للفصل 427 من قانون الالتزامات والعقود. كما يتعين أن يكون العقد أو الوثيقة المدلى بها أصلية أو نسخة مطابقة للأصل وفق شروط الفصل 440 من القانون نفسه، وتمتد هذه الرقابة إلى الوثائق المحررة بالخارج، من خلال التحقق من صفة واختصاص الجهة التي صادقت عليها. وتؤكد هذه الضوابط أن رقابة المحافظ على المحررات تشكل آلية أساسية لضمان سلامة التقييدات وحماية الأمن التعاقدي والنظام العام العقاري.[2403].

وفيما يتعلق بالسؤال المثار حول ما إذا كان يمكن تقييد تصرف قانوني، يحمل بصمات الأطراف بدلاً من التوقيع، ويُعترف به أمام السلطة المختصة بحضور شاهدين في السجل العقاري، وجب التذكير بأن الدورية رقم 1404 بتاريخ 1950/10/26 تنص على أن تقييد مثل هذا التصرف يقع تحت مسؤولية المحافظ.

وتهدف هذه الدورية إلى تأصيل عدم قانونية هذا النوع من التقييد، كما تُذكر بالفصل 427 من قانون الالتزامات والعقود، الذي ينص على أنه "لا تُعَد الكتابات التي تفرض التزاماً على أشخاص أمينين صالحة إلا إذا تم تحريرها من طرف كاتب عدل أو موظف عمومي مخوّل أو مفوض[2404]"، فضلاً عن الرقابة الشكلية التي يمارسها المحافظ العقاري على مختلف العقود والمحررات المقدمة أمامه من أجل التقييد، فإنه يمارس رقابة من حيث الجوهر كذلك.

و الأساس القانوني لهذا النوع من الرقابة هو الفصل 74 من ظهير التحفيظ العقاري، الذي ينص على أنه يجب على المحافظ أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المتضمنة في الرسم العقاري، ولا مع مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري، وأن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد.

2401- مذكرة المحافظ العام عدد 2006/3145، في شأن إلزام القيام بإجراءات التسجيل قبل التقيد بالسجلات العقارية.

2402 -Circulaire n° 1404 (note de service), en date du 26 octobre 1950.

2403-Note n° 233/IPD, relative aux reproductions photographiques d'actes présentées à l'inscription, en date du 18 avril 1964.

2404- Circulaire n° 284 du 10 avril 1982, objet : actes sous seing privé portant empreintes digitales – rappel de la circulaire n° 1404 du 26/10/1950 relative aux inscriptions sur les livres fonciers des actes sous seing privé dont les contractants ont apposé leurs empreintes digitales.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
مجلة القانون والأعمال الدولية
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

إن إلزام المحافظ العقاري ببسط رقابته من حيث الجوهر مرده بالأساس إلى مسؤولية المحافظ في هذا الصدد، وتعقّد التشريع العقاري، ومن ثم فإن مهمة المحافظ في هذا المجال مهمة صعبة ودقيقة تتطلب الاحتياط وتوخي الحذر، ولذلك فهو مطالب بالإحاطة بالتشريع العقاري والاجتهاد القضائي والاجتهاد الفقهي، وكذا اجتهادات وتوجهات فقه المحافظة العقارية في هذا الصدد.

واستنادًا إلى ما سبق، فإن التقييد يجب ألا يتعارض مع بيانات الرسم العقاري، ومثال ذلك أنه لا يمكن إجراء تقييد على رسم عقاري لعقار مثقل بحجز تنفيذي (دون التحفظي)، لأن ذلك يخالف الفصل 87[2405] من ظهير التحفيظ العقاري.

كما لا يمكن إجراء تقييد بالرسم العقاري يتضمن تقييدًا احتياطيًا بناءً على سند، لأن هذا الأخير يجمّد وضعية العقار لمدة 10 أيام طبقًا للفصل 86 من ظهير التحفيظ العقاري[2406].

وفي إطار التشريع المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، فإن المحافظ العقاري يبسط رقابته على إرفاق المحررات بالإذن بالتقسيم كلما كانت العملية مشمولة بإجبارية الإذن بالتقسيم طبقا للمادة 58 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية[2407]، كما سيتضح في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

كما أنه، واستنادًا إلى مقتضيات القانون رقم 34.94[2408] المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري، الذي ينص على أن القطع المجزأة لا يمكن أن تقل عن خمس هكتارات[2409]، فإن المحافظ العقاري ملزم كذلك ببسط رقابته من الناحية الجوهرية على كل عقد يرد بشأن هذه العقارات، وخاصة عقود القسمة.

ب: دورفقه المحافظة العقارية في تجويد ضو ابط الرقابة على المحررات المنشأة خارج المغرب ضمانا للنظام العام التعاقدي

استنادا إلى مقتضيات المادة 455 من قانون المسطرة المدنية الجديد تكون السندات والعقود المبرمة بالخارج أمام الضباط والموظفين العموميين المختصين قابلة للتنفيذ بالمغرب، بعد تذييلها بالصيغة التنفيذية، وذلك بعد التحقق من توفر السند أو

2405 - ينص الفصل 87 من ظ ت ع ان "كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري. وابتداء من تاريخ هذا التقييد لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز".

2406- ينص الفصل 86 من ظ ت ع على أنه "تحدد في عشرة أيام مدة صلاحية التقييد الاحتياطي المطلوب بناء على سند ولا يمكن خلال هذه المدة قبول أي تقييد آخر لحق يقتضي إنشاؤه موافقة الأطراف.

لا يمكن إجراء أي تقييد احتياطي بناء على سند إذا كانت مقتضيات القانون تمنع تقييده النهائي".

2407- تنص المادة 58 من القانون رقم 25.90 على أنه "في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على اذن سابق للتقسيم :

- كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لاقامة بناء عليها؛
- بيع عقار لعدة اشخاص على ان يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد لمشترين على الاقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الارضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2.500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

2408- ظهير شريف رقم 1.95.152 الصادر في 13 من ربيع الأول 1416 (11 أغسطس 1995) بتنفيذ القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، الجريدة الرسمية عدد 4323 بتاريخ 10 ربيع الآخر 1416 (6 سبتمبر 1995)، ص 2441.

2409 - تنص المادة 2 من القانون رقم 34.94 على أنه: "تُحدث في الدوائر المشار إليها في المادة 1 أعلاه مساحة استغلال دنيا، لا يجوز قانونًا أو فعلاً تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة بها إلى ما دونها. وتُحدد مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة هكتارات.

وخارج دوائر الري، تُحدد مساحة الاستغلال الدنيا باعتبارها مساحة كافية للحصول على دخل يسمح بتسديد الأجرة الممنوحة لعاملين فلاحيين، محسوبة على أساس الأجر السنوي الأدنى المضمون في الفلاحة.

وتُحدد مساحة الاستغلال الدنيا المشار إليها في الفقرة السابقة بنص تنظيمي في كل منطقة، باعتبار الطاقات الفلاحية لهذه المنطقة."

كما تنص المادة 4 من نفس القانون على أنه يُمنع:

- إبرام أي عقد تصرف أو قسمة أو حق انتفاع أو أي عقد إيجار بشأن الأراضي المشار إليها في المادة 1 أعلاه، إذا كان مجموع مساحتها يزيد على مساحة الاستغلال الدنيا، وكان من شأنه إحداث قطع تقل مساحتها عن هذه المساحة الدنيا؛
- إبرام أي عقد تصرف أو قسمة أو حق انتفاع أو أي عقد إيجار بشأن الأراضي المشار إليها في المادة 1 أعلاه، إذا كان مجموع مساحتها يساوي مساحة الاستغلال الدنيا أو يقل عنها، وكان من شأنه تخفيض هذه المساحة

غير أنه يجوز للإدارة أن ترخص بإبرام العقود المشار إليها أعلاه، إذا كان الغرض من القطعة المراد استخراجها من مجموع الملك إحداث أو توسيع منشآت غير فلاحية. ولا يُحتج بالموانع المنصوص عليها في هذه المادة في حالة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة".

مجلة القانون والأعمال الدولية
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

العقد على صفة السند التنفيذي، وقابليته للتنفيذ طبقًا لقانون البلد الذي تم توثيقه فيه، وعدم تضمنه ما يخالف النظام العام المغربي.

ومن هنا يتضح أن جميع العقود المبرمة خارج المغرب أمام الضباط والموظفين العموميين الذين لهم صلاحية التوثيق، ومن ضمنها العقود المتعلقة بالعقارات المحفظة المتواجدة بالمغرب، يمارس عليها المحافظ العقاري رقابة جوهرية مشددة، حيث يتأكد من شرط تذييلها بالصيغة التنفيذية، وهذا الأخير لا يتم إلا بعد تأكد المحكمة الابتدائية من صحة المحرر ومن كونه محررًا من طرف جهة مختصة قانونًا، فضلًا عن عدم مساسه بالنظام العام[2410].

كما ينص الفصل 451 من قانون المسطرة المدنية الجديد على أنه لا تنفذ في المغرب الأحكام الصادرة عن المحاكم الأجنبية إلا بعد تذييلها بالصيغة التنفيذية من طرف المحكمة الابتدائية لموطن أو محل إقامة المدعى عليه أو لمكان التنفيذ عند عدم وجودهما.

ومن خلال مقتضيات الفصل أعلاه تبين أن المشرع المغربي قد جعل الصيغة التنفيذية مقتصرة على العقود المبرمة بالخارج أمام الضباط والموظفين العموميين، أي العقود الرسمية دون العقود العرفية.

فضلا عن مجموعة من الشكليات التي تخضع لرقابة المحافظ العقاري كلما تعلق الأمر بعقد منشأ بالمغرب - وهي شكليات تخضع لها أحيانًا حتى العقود المنشأة خارج المغرب- فإن هناك مجموعة من الضوابط والشكليات التي يجب توفرها في العقد متى كان منشأ خارج المغرب، ولعل أهم هذه الشكليات التصديق، والتذييل بالصيغة التنفيذية، وشكلية الأبوستيل، إذن، فكيف تدخل فقه المحافظة العقارية بشأن رقابة المحافظ على مدى توفر كل هذه الشكليات؟

لقد عرف فقه المحافظة العقارية إجراء التصديق بأنه الإشهاد على صحة التوقيعات المضمنة بوثيقة معينة، وقد خول المشرع صلاحية القيام بهذا الإجراء لعدة سلطات، من بينها الأعوان الدبلوماسيين وقناصلة المملكة المغربية بالخارج، كما كان ينص على ذلك الفصل 73 من ظهير التحفيظ العقاري قبل تعديله[2411].

وتختلف مسطرة التصديق حسب توجه المحافظ العام باختلاف السلطة المصدرة للمحرر، فبالنسبة للمحررات الصادرة عن السلطات المغربية بالخارج، وبالضبط السفارات والقنصليات، فإن التصديق عليها يتم من طرف الوزارة المكلفة بالخارجية طبقًا للفصلين 29 و30 من المرسوم المؤرخ في 29 يناير 1970 المتعلق بتطبيق ظهير تنظيم اختصاصات الأعوان الدبلوماسيين والقناصل العاملين بالخارج، أما إذا تعلق الأمر بمحررات صادرة عن سلطات أجنبية بالخارج، فإن التصديق عليها يكون مزدوج أي من طرف السفارة أو القنصلية المغربية المعنية، ثم وزارة الخارجية بالمغرب[2412].

ورغم أن المملكة المغربية تربطها اتفاقيات للتعاون القضائي مع مجموعة من الدول الأجنبية، فإن هذه الاتفاقيات لا تعفي من التصديق والتذييل بالصيغة التنفيذية، باستثناء الاتفاقيات المبرمة بين المملكة المغربية وفرنسا وإسبانيا، حيث يقتصر الإعفاء في ظل هذه الاتفاقيات على التصديق دون التذييل بالصيغة التنفيذية، كما سيتضح.

وبدخول اتفاقية لاهاي حيز التنفيذ بتاريخ 14 غشت 2016، تم الاستغناء عن إجراء التصديق على الوثائق الرسمية الأجنبية، وتعويضه بإجراء آخر بسيط وسريع يتمثل في إجراء الأبوستيل[2413].

2410- الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، دون ذكر الطبعة، مطبعة بيبي للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، 1988، ص 183.

2411- كان الفصل 73 من ظ ت ع قبل تعديله ينص على أنه تعتبر هوية الأطراف محققة إذا كانت الوتوقيعات الموضوعة أسفل القائمة وأسفل العقود المدلى بها تأييدا للمطلب معرفا بها من طرف إحدى السلطات الاتي بيانها:

- القناصلة ونوابهم ورجال السلك القنصلي..."

2412- دورية المحافظ العام عدد 372 الصادرة بتاريخ 3 يونيو 2009.

2413- يتم إجراء الأبوستيل بوضع شهادة تسمى الأبوستيل على الوثائق المعنية حسب النموذج الملحق بالاتفاقية.

مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن هذه الاتفاقية قد وقعت عليها حوالي 112 دولة، باستثناء ألمانيا التي تعرضت على انضمام المملكة المغربية إلى هذه الاتفاقية، وهو ما يعني أن الوثائق الصادرة بألمانيا لا تزال خاضعة لإجراء التصديق، ونفس الشيء بالنسبة للوثائق التي تصدر بالمغرب وتكون واجبة التنفيذ بألمانيا، فهي كذلك خاضعة لإجراء التصديق[2414].

كما تجدر الإشارة أيضًا إلى أن لفظ الوثائق العمومية في هذه الاتفاقية يشمل الوثائق الصادرة عن السلطات القضائية، بما فيها الصادرة عن النيابة العامة أو كتاب الضبط أو المفوض القضائي، والوثائق الإدارية والعقود التوثيقية، باستثناء الوثائق الصادرة عن الدبلوماسيين أو القناصل، والوثائق الإدارية المتعلقة بالعمليات التجارية والجمركية، وهو ما يستفاد من مذكرة المحافظ العام عدد 2016/22.

ومن جهة أخرى، فإن اتفاقية لاهاي لا تطبق على الوثائق الصادرة عن السلطات الفرنسية والإسبانية، لأنها معفاة من التصديق طبقًا لاتفاقيات التعاون القضائي، كما أن وضع شهادة الأبوستيل (Apostille) لا يعفي الأحكام القضائية والعقود الرسمية الأجنبية من الخضوع لإجراء التذييل بالصيغة التنفيذية، باعتبار أن هذه الأخيرة تهدف إلى إعطاء قوة تنفيذية للأحكام والعقود الرسمية الأجنبية، في حين أن وضع شهادة الأبوستيل، كما هو الشأن بالنسبة للتصديق، يهدف إلى الإشهاد على صحة التوقيعات المضمنة بالوثائق الصادرة بالخارج.

ومن هنا يلاحظ أن المحافظ العام للمملكة قد ميز بين إجراء التصديق أو الأبوستيل وبين إجراء التذييل بالصيغة التنفيذية، فالتصديق أو الأبوستيل يتعلق بالإشهاد على صحة التوقيع المضمن بالوثيقة، أما التذييل بالصيغة التنفيذية فهو إجراء يهدف إلى إعطاء قوة تنفيذية للحكم أو العقد الرسمي من أجل تنفيذه بالمغرب.

أما إجراء التذييل بالصيغة التنفيذية فقد عرفه فقه الإدارة بأنه إجراء قضائي تخضع له الأحكام الأجنبية، وتمنح بموجبه قوة تنفيذية لهذه الأحكام داخل بلد معين، وذلك عن طريق حكم قضائي يأمر بتنفيذ الحكم الأجنبي مع مراعاة مدى احترام هذا الحكم للقانون والنظام العام.

وقد نظم المشرع المغربي مسطرة تذييل الأحكام بالصيغة التنفيذية بموجب الفصول 451 و455 من قانون المسطرة المدنية، التي تحدثت عن تذييل العقود الرسمية المبرمة بالخارج بالصيغة التنفيذية، ويقصد هنا العقود المبرمة أمام الضباط والموظفين العموميين المختصين[2415].

ومن الواجب التنبيه في هذا الصدد إلى أن المشرع المغربي قد قصر هذا الإجراء على العقود الرسمية والأحكام القضائية فقط دون العقود العرفية.

ولا بد من التذكير في هذا الصدد أن إجراء التذييل بالصيغة التنفيذية، وعلى خلاف إجراء التصديق، لا يُعفى منه أي محرر رسمي صادر بالخارج كيفما كان البلد الذي صدر فيه، ولو كان تربطه بالمغرب اتفاقية تعاون قضائي، كإسبانيا وفرنسا، حيث يقتصر الإعفاء كما سبق القول على إجراء التصديق[2416].

وفي هذا الصدد أكد المحافظ العام للمملكة أن العقود العرفية المبرمة في فرنسا لا تخضع لمقتضيات الفصل 432 ولا لإجراء التصديق على التوقيعات الواردة بها، أما العقود الرسمية المبرمة في فرنسا والتي ليست لها قوة تنفيذية وغير مذيلة بالصيغة التنفيذية، فإنها لا تخضع لمقتضيات الفصل 432، ولا لإجراء التصديق، ولذلك تظل العقود الرسمية المذيلة بالصيغة التنفيذية في فرنسا وحدها الخاضعة لمقتضيات الفصل المذكور[2417].

2414- منشور وزارة العدل والحريات عدد 28 الصادر بتاريخ 4 غشت 2016.

2415- دورية المحافظ العام عدد 372 الصادرة بتاريخ 3 يونيو 2009

2416- إن الاتفاقية المبرمة بين المغرب واسبانيا بتاريخ 30 ماي 1997 بشأن التعاون القضائي في المواد المدنية والتجارية والإدارية تنص في مادتها 40 على أنه تعفى من التصديق أو من أي إجراء مماثل الوثائق الصادرة عن السلطات القضائية أو السلطات الأخرى لإحدى الدولتين وكذا الوثائق التي تشهد بصحتها وتاريخها وصحة توقيعها أو مطابقتها للأصل عند الإدلاء بها فوق تراب الدولة الأخرى.

2417- دورية المحافظ العام عدد 891 الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2005

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

كما أكد من جهة أخرى أن الفصل 432 يفرض تذييل العقود المبرمة بالخارج أمام الضباط والموظفين العموميين بالصيغة التنفيذية قبل استعمالها بالمغرب، وبذلك يكون قد قصر هذا الإجراء على العقود الرسمية دون العقود العرفية المبرمة بالخارج التي تبقى خاضعة فقط لإجراء التصديق على صحة التوقيعات الواردة بها[2418].

ومن أجل التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير فقد تدخل[2419] المحافظ العام ووجه دعوة إلى السادة المحافظين على الملكية العقارية من اجل تحديد عناصر الشك الجدي في الوثائق والعقود الصادرة بفرنسا وإسبانيا، وإحالتها على وزارة العدل المغربية التي تقوم بدورها بإحالتها على وزارة العدل بفرنسا أو إسبانيا من أجل التحقق من صحتها، وذلك بناءً على رسالة صادرة عن وزير العدل والحريات[2420].

والملاحظ أن هذه المذكرة قد أسست لمصطلح جديد في الساحة القانونية العقارية، وهو "الشك الجدي"، وقد ذهب مجموعة من الباحثين إلى أن اعتماد هذا المفهوم كأساس لاتخاذ قرار برفض التقييد بسبب عيب في شكليات المحرر يظل محفوفًا بالمخاطر، إذ ليس من المنطقي أن ترتكز السلطة التقديرية للمحافظ على مجرد الشك، خاصة وأن المحافظ العقاري لا يملك صلاحية النظر في زورية المحررات، كما أنه ليس من اختصاصه إلزام طالب التقييد بإعادة تحرير المحرر لدى موثق أو إرفاقه بمحرر آخر[2421].

كما يجب تضمين رسائل التحقق بيانا مفصل عن تلك الوثائق محل التحقق مع إرفاق هذه الرسائل بصور الوثائق المعنية، وتفادي إحالة الأصول على المحافظ العام نظرا لما يترتب عن ذلك من صعوبات في حالة الضياع[2422].

وعلى مستوى الممارسة العملية، فقد كرس المحافظون قاعدة تتمثل في التحقق من اختصاص السلطة الأجنبية التي أصدرت الوثائق المدلى بها أمامهم من أجل التقييد، وهو ما يطرح صعوبة حول حدود عمل ومراقبة المحافظ العقاري للمحررات الصادرة بالخارج[2423].

فالتذييل بالصيغة التنفيذية يعتبر أحد أهم الإجراءات الشكلية التي يبسط المحافظ عليها رقابته كلما قدم له محرر رسمي صادر بالخارج تحت طائلة تحمله المسؤولية، وفي هذا الصدد جاء في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط "أن قيام المحافظة العقارية بتقييد عقد أجنبي في الرسم العقاري دون مباشرة مسطرة التذييل بالصيغة التنفيذية وفقًا للفصل 432 من ق م م يجعل مسؤولية المرفق العمومي ثابتة"[2424].

وبخصوص المحررات العرفية الصادرة بالخارج، فإن المحافظ العقاري يراقب توقيعات الأطراف والجهة التي صادقت على صحة تلك التوقيعات، والتي قد تكون السفارات أو القنصليات المغربية بالخارج، كما يراقب تاريخ المصادقة واسم الموظف الذي قام بها، إضافة إلى مراقبة إجراء التصديق من طرف المصالح المركزية لوزارة الخارجية طبقًا للفصلين 29 و30 من مرسوم 29 يناير 1970.

2418- دورية المحافظ العام عدد 372 بتاريخ 3 نونبر 2009.

2419- مذكرة المحافظ العام عدد 2017/14 بتاريخ 5 يونيو 2017.

2420- وقد جاء في هذه المذكرة أنه في إطار تفعيل مقتضيات الفصل الثالث من البروتوكول الإضافي المؤرخ سنة 1981 لاتفاقية التعاون القضائي بين المملكة المغربية والجمهورية الفرنسية، وردت على وزير العدل بتاريخ 31 ماي 2017 رسالة يخبر فيها أنه خلال انعقاد الاجتماع الثامن عشر للجنة الاستشارية المغربية الفرنسية بمراكش يومي 21 و22 مارس 2017، أثار الجانب الفرنسي ضرورة إبراز عناصر الشك الجدي في الوثائق والعقود المحالة على وزارة العدل الفرنسية، من أجل التحقق من صحة تطبيق مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل الثالث المذكور، كما طلب توحيد المسطرة بالنسبة للوثائق والعقود المحررة بإسبانيا.

2421- عبدالمجيد بن حسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري، في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، الطبعة الأولى، مطبعة الأمنية الرباط، سنة 2023، ص 394.

الحسين عبد العظيم، تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية السويسي، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2012/2010، ص 174.

2422 - مذكرة المحافظ العام عدد 2017/14 في شأن التحقق من صحة الوثائق والعقود المحررة بالخارج..

2423- جمال النعيمي، رقابة القضاء لقرارات المحافظ العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية عين الشق، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، السنة الجامعية 2001-2002. ص 123.

2424- حكم المحكمة الإدارية بالرباط عدد 441 في الملف رقم 55-12-2012 الصادر بتاريخ 25 مارس 2013، أورده عبد المجيد بن الحسن الحلواني، مرجع سابق، ص 394.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

مع التذكير أنه كلما كان المحرر صادرًا عن سلطة أجنبية بالخارج، فإنه يستلزم التصديق المزدوج، أي من طرف السفارة أو القنصلية ثم من طرف وزارة الخارجية، باستثناء المحررات الصادرة بفرنسا[2425] وإسبانيا[2426]، طبقًا لاتفاقيات التعاون القضائي[2427].

وفي الختام، تجدر الإشارة إلى أن توجه فقه المحافظة العقارية، حينما فسر عبارة "السلطة المحلية المختصة" الواردة في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية بموجب الدورية عدد 414 بتاريخ 29 دجنبر 2017، بأنها تقتصر على السلطات داخل التراب الوطني، ووجه المحافظين إلى رفض تقييد أي محرر من طرف محام مقبول أمام محكمة النقض ومصحح الإمضاء بالخارج أمام السلطات الأخرى قد تعرض لانتقادات، لأن هذا التفسير غير سليم ويؤدي إلى تقييد غير مبرر، كما يمس بمفهوم السيادة المغربية بالخارج التي تشمل السفارات والقنصليات، ويثقل كاهل المغاربة المقيمين بالخارج إلى التنقل داخل المغرب من أجل تصحيح الإمضاء، ومن الأفضل العدول عن هذا التوجه أو عرض النزاع على القضاء للفصل فيه[2428]، وهو توجه يستحق التزكية.

وعلى مستوى الممارسة العملية، فقد رفض المحافظ العقاري بوجدة إجراء تقييد بناء على وكالة عدلية صادرة عن قنصلية مغربية بالخارج لعدم تصديق وزارة الخارجية عليها، وهو ما استدعى تدخل المحافظ العام الذي وجه رسالة إلى المحافظ العقاري بوجدة للتراجع عن هذا الإجراء لعدم استناده إلى أساس قانوني، مع توجيهه إلى النصوص القانونية الواجبة التطبيق[2429].

ونظرًا لسهولة تزوير المحررات الثابتة التاريخ، فإن المحافظة العقارية لا تطمئن إليها وتخضعها لرقابة صارمة، وقد وجه المدير العام للمحافظة العقارية رسالة إلى وزير الداخلية يقترح فيها اتخاذ تدابير لتسهيل مراقبة المحافظين للسندات، من بينها تشديد مراقبة التعريف بالأطراف داخل الجماعات، وتدوين بيانات الهوية بدقة مع توقيع الأطراف وختم الجماعة بشكل واضح.

كما دعا المحافظ العام إلى ضرورة اتخاذ الحذر اللازم أثناء مراقبة السندات من الناحية الشكلية، وعدم الاعتماد الكلي على تصحيح الإمضاء، خاصة إذا تم من طرف سلطة غير مختصة أو شابه تشطيب أو تحريف، مع إمكانية إلزام الأطراف بالإدلاء بمحرر تكميلي عند الاقتضاء[2430].

ومن بين التوجيهات أيضًا ضرورة التأكد من سلامة المحرر العرفي، ومطابقة اسم المفوت مع الاسم الوارد في تصحيح الإمضاء، وعدم وجود أي تشطيب أو إضافة في البيانات الجوهرية، وأن يتم التصحيح من طرف الجهة المختصة مع التنصيص على اسم الجماعة[2431].

ويجب أن تكون الوثائق موقعا عليها من طرف السلطات المختصة بإصدارها ومؤشرة بطابعها الرسمي، فإذا تعلق الأمر بنسخ يجب أن يكون مصادقا عليها بما يفيد مطابقتها للأصل وفي جميع الأحوال يتعين أن يكون مظهرها المادي كاشفا عن صحتها، في حالة وجود شك جدي حول صحة الوثيقة يتم التحقق من ذلك بواسطة السلطة المركزية للبلدين[2432].

وعلاقة بتصحيح الإمضاء فقد صدرت عن وزير الداخلية دورية أكد بموجبها أن احترام المقتضيات القانونية المنظمة للحقوق العينية العقارية من النظام العام، وبشكل ضمانة أساسية لحماية حق الملكية وتحقيق الأمن القانوني للمعاملات العقارية، غير

2425- اتفاقية التعاون القضائي بين المغرب وإسبانيا الموقعة بمدريد بتاريخ 30 ماي 1997، المنشورة بالجريدة الرسمية عدد 4700 بتاريخ 17 يونيو 1999، ص 1532).

2426- اتفاقية التعاون القضائي بين المغرب وفرنسا بتاريخ 5 أكتوبر 1957، المنشورة بالجريدة الرسمية عدد 2359 بتاريخ 10 يناير 1958، ص 47.

2427- وفي هذا الإطار، تنص المادة 40 من اتفاقية التعاون القضائي بين المملكة المغربية وإسبانيا على إعفاء الوثائق الصادرة عن السلطات القضائية أو غيرها من إجراءات التصديق، شريطة أن تكون موقعة من طرف السلطة المختصة ومختومة بطابع رسمي، وإذا تعلق الأمر بنسخ فيجب أن تكون مطابقة للأصل، وفي حالة وجود شك جدي يتم التحقق من ذلك عبر السلطة المركزية.

2428- عبد المجيد بن الحسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 380

2429- رسالة من المحافظ العام إلى المحافظ العقاري بوجدة عدد 8281 بتاريخ 25 يونيو 2018.

2430- دورية المدير العام للمحافظة العقارية عدد 5307 بتاريخ 19 نونبر 2001.

2431- دورية المحافظ العام عدد 5299 بتاريخ 16 نونبر 2001.

2432- دورية المحافظ العام عدد 2005/343، في شأن التصديق على الوثائق الصادرة عن السلطات الاسبانية.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

أن الممارسة العملية أبانت عن استمرار لجوء بعض الأطراف إلى تحرير محررات عرفية تتضمن إقرارات أو التزامات أو تنظيما لتصرفات ترمي إلى نقل أو ترتيب أو تعديل حقوق عينية عقارية خارج الإطار القانوني الملزم.

كما لوحظ أن بعض المصالح الإدارية المختصة بالإشهاد على صحة الإمضاء ما زالت تتوصل بوثائق تتعلق بتصرفات عقارية عرفية، رغم أن المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية تنص صراحة، تحت طائلة البطلان، على إلزامية توثيق جميع التصرفات الواردة على الحقوق العينية العقارية إما في محرر رسمي ينجزه موثق أو عدل، أو في محرر ثابت التاريخ يحرره محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض.

وإن كان الإشهاد على صحة الإمضاء يقتصر، من حيث المبدأ على التحقق من هوية صاحب التوقيع دون فحص مضمون الوثيقة، فإن هذا الاختصاص يظل مقيدا بحدود النظام العام، إذ أن المادة 9 من المرسوم رقم 2.22.047 الصادر في 8 يونيو 2022 بتحديد كيفيات الإشهاد على صحة الإمضاء من قبل الجماعات والمقاطعات تلزمها بالامتناع عن الإشهاد على صحة الإمضاء كلما تعلق الأمر بوثائق تخالف النظام العام.

وفي هذا الإطار، فإن الإشهاد على صحة إمضاء محررات عرفية تتضمن تصرفات عقارية مخالفة لقاعدة قانونية آمرة، يشكل مساهمة غير مباشرة في إضفاء مظهر المشروعية على تصرف باطل قانونا، كما يعد ذلك مساسا صريحا بالنظام العام وإخلالا باستقرار المعاملات العقارية، بما قد يترتب عليه من منازعات قضائية ومسؤوليات إدارية.

ومن أجل الحرص على التطبيق السليم للقانون، وحماية للإدارة من أي مشاكل، فإنه يتعين التقيد بالتوجهات التالية:

- المنع المطلق للإشهاد على صحة إمضاء أي وثيقة أو محرر عرفي يهدف، صراحة أو ضمنا، إلى نقل أو ترتيب أو الإقرار بحق عيني عقاري خارج الإطار القانوني المحدد بموجب التشريع الجاري به العمل؛
- التفعيل الدقيق لمقتضيات المادة 9 من المرسوم رقم 2.22.047، واعتبار كل تصرف عقاري غير موثق وفق الأشكال القانونية مخالفا للنظام العام؛
- تعليل قرارات الرفض تعليلا قانونيا واضحا، مع الإشارة إلى النصوص القانونية المؤطرة، ضمانا لمشروعية القرار الإداري وحماية له من أي طعن محتمل.

وتجدر الإشارة إلى أن عدم التقيد بالمقتضيات القانونية والتنظيمية المشار إليها أعلاه، ولا سيما الإشهاد على صحة إمضاء محررات أو وثائق عرفية تتضمن تصرفات عقارية مخالفة للقانون أو ماسة بالنظام العام، يعد إخلالا جسيما بالواجبات المهنية، ويعرض مرتكبيه للمساءلة الإدارية والتأديبية طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، دون الإخلال بما قد يترتب عن ذلك من مسؤوليات أخرى في هذا الإطار[2433].

ثانيا: دورفقه المحافظة العقارية في تجويد ضو ابط الرقابة على الهوية والأهلية ضمانا للنظام العام التعاقدي

إن شرعية الرسوم العقارية تقتضي عدم تقييد إلا الحقوق المشروعة والقانونية بهذه الرسوم، وهو ما لا يتأتى إلا من خلال الرقابة التي يمارسها المحافظ العقاري على التقييدات بصفة عامة، فبالإضافة إلى الرقابة التي يمارسها المحافظ على الوثائق المدلى بها لتأييد طلب التقييد، سواء كانت عقوداً أو مقررات قضائية، فإنه يمارس كذلك رقابة تتأرجح بين الشكل والجوهر، ويتعلق الأمر برقابتة على هوية وأهلية الأطراف، والأساس القانوني لهذا النوع من الرقابة هو الفصل 72 من ظهير التحفيظ العقاري، الذي ألزم المحافظ بأن يتحقق تحت مسؤوليته من هوية المفوت (أ) وأهليته(ب).

2433 - دورية وزير الداخلية حول الإشهاد على صحة امضاء المحررات والوثائق العرفية المتعلقة بالتصرفات والمعاملات العقارية، الصادرة بتاريخ 10 يونيو 2026.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

أ: دورفقه المحافظة العقارية في تطويرضو ابط رقابة المحافظ على هوية الأطراف ضمانا للنظام العام التعاقدي.

يقصد بالهوية في التشريع العقاري مجموع البيانات والمعطيات الشخصية والقانونية التي تمكّن من تحديد أطراف التصرفات العقارية تحديداً دقيقاً لا لبس فيه، سواء تعلق الأمر بأشخاص ذاتيين أو اعتباريين، وذلك من خلال عناصر التعريف التي تسمح بتمييزهم عن غيرهم.

وانطلاقاً من كون المشرع المغربي سمح بتقديم طلبات التقييد إما من طرف الأشخاص الذاتيين أو من طرف الأشخاص الاعتباريين، فإن التحقق من الهوية لا يقتصر على الأشخاص الذاتيين، بل يشمل أيضاً الأشخاص الاعتباريين كلما كانوا هم من تقدموا بطلبات التقييد.

1: دورفقه المحافظة العقارية في تجويد ضو ابط الرقابة على هوية الأشخاص الذاتيين

إذا كان الفصل 72، كما سبق القول، لا يتحدث إلا عن التحقق من هوية المفوت، وذلك راجع بالأساس إلى أن التصرف يمس بمصلحته بالدرجة الأولى[2434] فإن الإجماع منعقداً فقهاً على أن المحافظ يتحقق أيضاً من هوية المفوت إليه، استناداً إلى الفصول 72 و73 من ظ ت ع، ومن هذا المنطلق فإن الرقابة على الهوية تختلف باختلاف الوثائق المقدمة للمحافظة تأييداً للطلب.

فإذا تعلق الأمر بمحررات رسمية فإن المشرع المغربي يعتبر هوية الأطراف محققة كلما استند الطلب على محرر رسمي، لأن المشرع في هذه الحالة افترض أن التحقق من الهوية قد تم من طرف الجهة الرسمية التي حررت المحرر، ولعل أهم جهة منحها المشرع المغربي صلاحية توثيق التصرفات العقارية بشكل رسمي هما الموثق والعدول.

وبالرجوع إلى مقتضيات المادة 37[2435] من القانون 32.09[2436] المتعلق بمهنة التوثيق نجدها تقضي بأن الموثق يتحقق تحت مسؤوليته من هوية الأطراف وصفاتهم وأهليتهم للتصرف ومطابقة الوثائق المدلى بها للقانون، ونفس الالتزام نصت عليه المادة 31[2437] من القانون رقم 16.03[2438] المتعلق بخطة العدالة، حيث قضت بأنه يتعين أن تشمل الشهادة، أي شهادة العدلين، على الهوية الكاملة للمشهود عليه وحقه في التصرف في المشهود فيه وكونه يتمتع بالأهلية القانونية لهذا التصرف.

وعطفاً على هذه الأحكام، فقد تدخل فقه المحافظة العقارية وخفف من رقابة المحافظ المنصبة على هوية الأطراف وأهليتهم، حيث كرس قاعدة مفادها أن الموثق، وهو بصدد تحرير العقد بين الأطراف، ملزم بالتحقق من البيانات المتعلقة بهوية الأطراف وصفاتهم وأهليتهم، طبقاً لما ينص عليه القانون في هذا الصدد.

كما يتعين على المحافظ أن يطلب من الموثق أو العدل الإدلاء بنظائر الوثائق المؤيدة للتقييد بما يمكنه من إجراء الرقابة -المخففة إن صح التعبير- والمقصود بنظائر أصول الوثائق، حسب اجتهاد المحافظة العقارية في مفهوم المادة 55 من القانون رقم 32.09، النسخة المصورة التي يشهد الموثق بمطابقتها لأصول الوثائق الملحقة بالعقد التوثيقي، وهذه النظائر يجب أن تكون حاملة لما يدل

2434- Mohamed El Mernissi, essai sur la notion de la publicité foncière, étude de droit français et marocain comparé, thèse de doctorat, université Paris, 1973, p. 214.

2435- تنص المادة 37 من القانون رقم 32.09 المتعلق بالتوثيق على أنه " يتحقق الموثق تحت مسؤوليته من هوية الأطراف وصفتهم وأهليتهم للتصرف ومطابقة الوثائق المدلى بها إليه للقانون.

يجب على الموثق إسداء النصح للأطراف، كما يجب عليه أن يبين لهم ما يعلمه بخصوص موضوع عقودهم، وأن يوضح لهم الأبعاد والآثار التي قد تترتب عن العقود التي يتلقاها."

2436- ظهير شريف رقم 1.11.179 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 الموافق لـ 22 نوفمبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 الموافق لـ 24 نوفمبر 2011، ص 5611

2437- تنص المادة 31 من القانون رقم 16.03 المتعلق بالتوثيق العدلي على أنه " يتعين أن تشتمل الشهادة على الهوية الكاملة للمشهود عليه، وحقه في التصرف في المشهود فيه، وكونه يتمتع بالأهلية القانونية لهذا التصرف.

يتعين أن تشتمل الشهادة أيضا على تعيين المشهود فيه تعيينا كافيا."

2438- ظهير شريف رقم 1.06.56 صادر في 15 من محرم 1427 الموافق لـ 14 فبراير 2006 بتنفيذ القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة، الجريدة الرسمية عدد 5400 بتاريخ فاتح صفر 1427 الموافق لـ 2 مارس 2006، ص 556

ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532
مجلة القانون والأعمال الدولية
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

على إلحاقها بالعقود وموقعة من طرف الموثق ومن طرف الأطراف إن استدعى الأمر ذلك، طبقاً لمقتضيات الفقرة الثانية من المادة 46 من القانون 32.09 المتعلق بمهنة التوثيق.

وبمفهوم المخالفة، فإن المحافظ العقاري لا يحق له مطالبة الأطراف والموثق بأصول الوثائق الملحقة بالعقد التوثيقي إذا تم احترام الضوابط السابقة، وإنما يكتفي بنظائر تلك الأصول، لكون هذه الأخيرة تسمح بمراقبة الوثائق التي اعتمد عليها الموثق لتحرير العقد.

كما أنه ليس من الضروري الإدلاء بنسخة من الإذن الصادر عن رئيس المجلس الجهوي للموثقين والمقرر القضائي الصادر عن الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف، المنصوص عليهما في المادتين 12 و17 من قانون التوثيق، بل يجب الاكتفاء بالإشارة في العقد إلى تاريخ ومراجع الإذنين (مذكرة المحافظ العام عدد 2016/32 في شأن القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، الصادرة بتاريخ) طبقا للفصل 73 من نفس الظهير

وتكريساً للأمن التوثيقي في المجال العقاري، فإن فقه المحافظة العقارية يستلزم مجموعة من الإجراءات التي يجب على المحافظ مراعاتها والمتعلقة بالعقود المحررة من طرفهم ومن أهم هذه الإجراءات إلزام الموثق بوضع خط على الفراغات الموجودة بين فقرات ونصوص النسخ المحررة والعقود التوثيقية، طبقاً للمادة 41 من قانون التوثيق، التي أحيلت عليها المادة 54 من نفس القانون.

وكذا وجوب الإشارة في نسخ المحرر إلى ساعة وتاريخ توقيع الأطراف، ما دام أن النسخة يجب أن تكون مطابقة لأصلها، طبقاً للمادة 54، كما أن الفقرة الثالثة من المادة 43 تنص على أنه يُكتب في متن العقد تاريخ وساعة توقيع الأطراف، بالأرقام والحروف.

ورغم أن المادة 46 تنص على أنه يجب أن تلحق بالعقد الوثائق التي تستند إليها الأطراف لإبرام العقد، كما تنص المادة 47 على أنه يجب على الموثق أن يقدم نسخاً من المحرر والعقود إلى المحافظ العقاري لتسجيلها في السجلات العقارية، دون الإشارة صراحة إلى إلزام الإدلاء بنسخ الوثائق الملحقة بالعقد الأصلي، إلا أن هذا لا يمنع المحافظ من المطالبة بتلك الوثائق التي تمكنه من إجراء المراقبة التي أوجبها المشرع.

كما يجب على الموثق الإشارة في المحرر أو العقد التوثيقي إلى البيانات الكاملة لكافة الأطراف، من بينهم الأشخاص المقيدون بالرسم العقاري، بصرف النظر عن كون هذه البيانات مضمونة في السجلات العقارية أو طرأ عليها تغيير، فالمادة 36 تنص على أن البيانات المتعلقة بالأطراف يجب أن يتضمنها المحرر أو العقد التوثيقي، ومن تم فالبيانات الناقصة أو مجرد الإشارة إلى أن البيانات لم يطرأ عليها أي تغيير لا تمكن المحافظ من إجراء الرقابة التي أوجبها المشرع، وفقاً لمقتضيات الفصول 72 و74 و94 من ظهير التحفيظ العقاري.

وفي حالة عدم وجود تطابق بين بيانات المحرر والبيانات المضمنة بالرسم العقاري نتيجة تغييرات لاحقة، فإنه يتعين على الموثق أو من يعنيه الأمر إعلام المحافظ العقاري بطلب إصلاح البيانات المتضمنة بالرسم العقاري، كما سيُوضح ذلك في الفصل الثاني من هذا البحث.

وبالمقابل، فإنه لا حاجة للإدلاء بطلب تقييد مستقل إذا كان المحرر يتضمن من جهة طلب التقييد في صلبه، ومن جهة أخرى كافة العناصر المتعلقة بالحق المطلوب تقييده، وعدم الإشارة إلى الطرف وفقاً للاتفاق الوارد في المادة 49 من مدونة الأسرة، التي أجازت للزوجين في إطار تدبير الأموال المكتسبة أثناء قيام العلاقة الزوجية الاتفاق على استثمارها وتوزيعها، ويضمن ذلك في وثيقة مستقلة من عقد الزواج. ومن ثم، فإن الموثق ملزم بالإشارة إلى الاتفاق المذكور في العقد من طرفيها في حالة وجوده فقط، وذلك انسجاماً مع مقتضيات المادة 36 من قانون التوثيق، التي تنص على أن العقود التي يتلقاها الموثق تتضمن على الخصوص النظام المالي للزوجين عند الاقتران.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

فضلاً عن ذلك، وجب ضرورة التوقيع وختم كل صفحة من صفحات العقد المطلوب تقييده من طرف الموثق، تبعاً لمقتضيات الفقرة الثالثة من المادة 54 من قانون التوثيق. كما يجب تحرير العقود والمحررات باللغة العربية، إلا في الحالة التي اختار فيها الأطراف تحريرها بلغة أخرى.

وعلى المستوى العملي، بشأن تحرير العقود أن الموثقين يلجأون تلقائياً إلى تحرير العقود باللغة الفرنسية دون طلب رأي الأطراف، ويضمنون بند في العقد مفاده ان الأطراف هم الذين اختارو لغة تحرير العقد.

وطبقا لمقتضيات المادة 42 من قانون التوثيق، في حالة اختيار الأطراف تحرير العقد باللغة العربية، فان العقد أو المحرر يجب أن يتضمن ما يفيد اختيار الأطراف تحرير العقد بغير اللغة العربية.

والجدير بالتنبيه في هذا الصدد، أنه يمنع على الموثق، طبقاً للمادة 12 من قانون التوثيق، تلقي العقود وتوقيع الأطراف خارج مكتبه. ويمكن، لأسباب استثنائية، تلقي تصريحات الأطراف والتوقيع خارج المكتب، ولكن بناءً على موافقة رئيس المجلس الجهوي للموثقين وإخبار الوكيل العام للملك لدى المحكمة التي يقع بدائرة نفوذها عمله[2439].

وفي هذا الصدد، يمكن القول ان المحافظ العقاري، كلما تعلق الأمر بمحرر رسمي، فإن مهمته في بسط الرقابة على الهوية يسيرة مقارنة بغيرها، ولا يُطلب منه أي جهد كبير، ما دام أن الفصلين 72 و73 اعتبرا هذه الهوية محققة كلما تعلق الأمر بمحرر رسمي. والأمر لا يتعلق بإعفاء من الرقابة، بل يتعلق برقابة مخففة، لكنه يبقى دائماً ملزماً باتخاذ الحيطة والحذر أثناء بسط رقابته على عمليات التقيد، نظراً لتطور وسائل التزوير بشكل كبير في الوقت الراهن.

وإذا كان الموثق يحق له طلب التقييد نيابة عن الأطراف ودون الحاجة إلى أي إجراء إضافي - فهي نيابة قانونية- فهل يحق للعدول القيام بنفس الإجراء؟

في هذا الشأن، يؤكد فقه المحافظة العقارية أن السادة العدول لا يمكن لهم القيام بإجراءات تقييد العقود المحررة من طرفهم ما لم يكونوا مكلفين من طرف المتعاقدين للقيام بذلك، تبعاً لمقتضيات المادة 17 من القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة، والتي تنص على أن للمرتفق الخيار بين أن يقوموا بأنفسهم بالإجراءات المتعلقة بإدارة التسجيل والتبرعات، أو أن يكلفوا أحد العدول للقيام بالإجراءات المذكورة أمام الإدارة.

جوابا على هذا السؤال فقد تدخل فقه المحافظة العقارية وأكد أن الطرف المعني بالأمر له الخيار في أن يقوم بالإجراءات أمام إدارة الضرائب والمحافظة العقارية وغيرها بنفسه، أو أن يكلف أحد العدلين المتلقين الشهادة لإجراء القيام بالإجراء المذكور، بمقتضى تصريح موقع عليه من الطرفين يحدد شكله بنص تنظيمي.

وفي انتظار صدور هذا النص يمكن للمحافظة قبول طلبات السادة العدول إذا كان الرسم العدلي المطلوب يتضمن تفويضاً صريحاً لأحد العدلين للقيام بجميع إجراءات التقييد أمام المحافظة العقارية[2440].

وفي حقيقة الأمر إنما كرسه المشرع في هذا الصدد، حيث سمح للموثقين بالقيام بإجراءات التقييد بشكل تلقائي، بينما اشترط تفويضاً خاصاً للعدول من أجل القيام بنفس الإجراء، هو تعبير في الحقيقة عن تمييز واضح ولا مبرر له من طرف المشرع المغربي بين جهتين تقومان بنفس الدور وتسعيان إلى نفس الغاية، الأمر الذي يطرح أكثر من سؤال حول العدالة التشريعية في المهن القانونية.

وإذا كان العدل لا يمكنه إجراء التقييد إلا بناءً على تفويض، فهل يمكنه تلقي الإشهاد العدلي بالإشارة المفهومة، ومدى قابلية هذا الإشهاد للتقييد في السجلات العقارية؟

2439- مذكرة المحافظ العام عدد 2013/6850، في شأن القانون رقم 09.32 المتعلق بمهنة التوثيق.

2440 - مذكرة المحافظ العام عدد 4497/2008 في شأن مقتضيات المادة 17 من القانون المنظم لخطة العدالة.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

في هذا الصدد، أكد المحافظ العام أنه بالرجوع إلى مقتضيات المادة 29 من القانون رقم 16.03 المنظم لخطة العدالة، يتبين أنها تجيز تلقي الإشهاد مباشرة من العاجز عن الكلام، إما بالكتابة أو بالإشارة المفهومة، مع التنصيص على ذلك بالرسم العدلي.

ومن ثم، فإذا تضمن الرسم العدلي تلقي الإشهاد بالإشارة المفهومة طبقاً للمادة 29، والهوية الكاملة للمشهود عليه، وحقه في التصرف في المشهود فيه، وتمتعه بالأهلية القانونية للقيام بهذا التصرف، فإنه يمكن للمحافظة على الملكية العقارية اعتماد الإشهاد العدلي المنجز بناءً على الإشارة المفهومة لإجراء التقييد المطلوب، متى استجمع الطلب باقي الشروط الشكلية والموضوعية المتطلبة قانوناً في هذا الصدد[2441].

أما إذا تعلق الأمر بمحررات عرفية، فإن هوية الأطراف تعتبر محققة إذا كانت توقيعات موضوع الطلب مصادقاً عليها من طرف السلطات المختصة، هذه الأخيرة التي تتأكد من هوية الأطراف بعد تقديم بطاقة التعريف الوطنية أو جواز السفر أو دفاتر الحالة المدنية أو أي وثيقة أخرى معترف بها، فيقوم الموظف المختص بعد التأكد من هوية الأشخاص الحاضرين، بالتوقيع، وذلك على أن يتم التوقيع أمام أعين ذلك الموظف وبحضوره.

غير أن الواقع العملي يعرف ممارسات مخالفة لما ينص عليه القانون، إذ إن المصالح المختصة بتصحيح الإمضاءات في أغلب الأحيان تتلقى وثائق وعقوداً تم التوقيع عليها مسبقاً من طرف المعنيين بها، ويقتصر دور الموظف على مراقبة بطاقات التعريف للتأكد من هوية كل طرف لا غير[2442].

وبالنسبة للمحررات العرفية الصادرة بالخارج، فإن هوية الأطراف تكون محققة متى تمت المصادقة على توقيعات موضوع تلك العقود من طرف القنصليات أو السفارات التابعة للمملكة المغربية بالبلد الذي حرر فيه العقد، ثم بعد ذلك يقدم العقد إلى وزارة الخارجية من أجل التصديق على صحة التوقيع، كما سبق التفصيل في ذلك.

والجدير بالإشارة أن لفظ التوقيع ينصرف إلى التوقيع باليد، ولا يشمل بصمة الإصبع أو الختم أو غير ذلك، وهو ما يتبناه فقه المحافظة العقارية استناداً إلى مقتضيات الفصل 426 من ظهير الالتزامات والعقود.

وقد سبق للمحافظ العام أن طلب من المحافظين على الأملاك العقارية الحرص على توخي الحيطة في التحقق من هوية المفوت، وعند الضرورة إلزام الأطراف بالإدلاء بكل البيانات التوضيحية التي تمكنهم من التحقق من محرر ممضى وصحة الامضاء بين الطرفين، حينما يتعلق الأمر بطلب تقييد عقد عرفي[2443].

وتبعاً لمقتضيات القانون 113.14 المتعلق بالجماعات[2444]، فإن الجهات التي يتم أمامها تصحيح الإمضاء تتجلى في رئيس المجلس الجماعي باعتباره ضابطاً للحالة المدنية، ويمكنه تفويض هذه المهمة إلى النواب أو الموظفين بالجماعة، طبقاً لمقتضيات المادة 102[2445] من القانون المذكور، وكذلك رئيس مجلس المقاطعة، طبقاً للمادة 237 وغيرها[2446].

2441- دورية المحافظ العام عدد 374/2009، في موضوع تلقي الإشهاد العدلي بالإشارة المفهومة.

2442- عبد المجيد بن الحسن الحلواني، مرجع سابق، ص 361.

2443- مذكرة المحافظ العام عدد 5299 الصادرة بتاريخ 6 فبراير 2001.

2444- ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 الموافق لـ 7 يوليو 2015 بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 6 شوال 1436 الموافق لـ 23 يوليو 2015

2445- تنص المادة 102 من القانون رقم 113.14 على أنه " يعتبر رئيس مجلس الجماعة ضابطا للحالة المدنية. ويمكنه تفويض هذه المهمة إلى النواب كما يمكنه تفويضها أيضا للموظفين الجماعيين طبقا لأحكام القانون المتعلق بالحالة المدنية.

يقوم، طبق الشروط المنصوص عليها في القوانين والانظمة الجاري بها العمل، بالإشهاد على صحة الإمضاء ومطابقة نسخ الوثائق لاصولها. ويمكنه تفويض هذه المهام إلى النواب وإلى المدير العام او المدير، حسب الحالة، ورؤساء الاقسام والمصالح بإدارة الجماعة."

2446- تنص المادة 237 من القانون 113.14 على أنه "يختص رئيس مجلس المقاطعة، أو نوابه بناء على تفويض من الرئيس، داخل دائرتها الترابية بما يلي:

-الحالة المدنية؛

-الإشهاد على صحة الإمضاءات ومطابقة

النسخ لاصولها؛"

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

وعلاقة بالتحقق من الهوية، إذا تعلق الأمر بعقود عرفية، فإن السؤال يطرح بخصوص تحقق الهوية في العقود الثابتة التاريخ المحررة من طرف المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض(قبل التعديل الأخير)؟

جواباً عن هذا التساؤل أكد فقه المحافظة العقارية أن مقتضيات المادة الأولى من المرسوم المؤرخ في 6 فبراير 2004 و27 ديسمبر 2004 خوّل للمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، على غرار العدول والموثقين، تحرير التصرفات العقارية قبل صدور مدونة الحقوق العينية.

وإن مقتضيات المادة 73 تعتبر هوية الأطراف محققة إذا كانت إمضاءاتهم الواردة في العقد معرّفاً بها من طرف السلطات المختصة، والتي من ضمنها الجماعات التي خولها المشرع هذه الصلاحية بموجب القانون 14.10 كما سبق القول. وقد نصت مجموعة من النصوص القانونية على ضرورة التسجيل بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي بكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرة نفوذها، وذلك لتحقيق أمرين أساسيين:

- الأمر الأول يتعلق بالتعريف بهوية الأطراف المتعاقدة لترتيب الأثر القانوني، وهو الأمر الذي يمكن تحقيقه سواء تم تصحيح الإمضاء لدى كتابة الضبط أو لدى الجماعة.
- أما الأمر الثاني فهو التعريف بصفة محرر العقد، لتحقيق الشرط الذي اشترطه المشرع، وهو أن يكون المحامي مقبولاً للترافع أمام محكمة النقض، وهو ما لا يمكن أن يتحقق إلا إذا تم تصحيح إمضاء المحامي من طرف رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرة نفوذها[2447].

وتأسيساً عليه، فإن هوية الأطراف تعتبر محققة كلما تم تصحيح إمضاءاتهم أمام أي جهة مختصة، سواء كان هذا التصحيح لدى الجماعة أو لدى القنصليات أو لدى كتابة الضبط. كما يعتبر شرط القبول أمام محكمة النقض محققاً كلما تم تصحيح إمضاء المحامي من طرف رئيس كتابة الضبط بالمحكمة المختصة، وهذا يعني أن هوية الأطراف في هذه الحالة تعتبر محققة كلما تم اجتماع الشروط السالفة الذكر.

أما بخصوص تحرير التصرفات العقارية من طرف أحد المنتمين إلى مهنة منظمة، فقد أوقف المشرع المغربي ذلك على ضرورة صدور لائحة اسمية بأسماء المهنيين الذين يمكنهم تحرير هذه التصرفات، وأن العقود المبرمة من طرفهم يتم تصحيح إمضائها لدى الجماعات.

وجدير بالإشارة في هذا الصدد أن الحكومة، بناء على التوجيهات الملكية بمناسبة الرسالة الملكية السامية الموجهة إلى السيد وزير العدل بتاريخ 30 ديسمبر 2016، وبالتنسيق مع كافة المتدخلين، قامت بوضع الاستراتيجية الوطنية لمحاربة ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير. وفي إطار انخراط الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في تنفيذ هذه الاستراتيجية، فقد تم إحداث خدمة "محافظتي" التي تمكن من الاطلاع باستمرار على وضعية الرسوم العقارية وما يطرأ عليها من تغيير، كما تمت دعوة أصحاب العقارات المحفظة إلى سحب نظائر رسومهم حتى يكونوا على علم بالتصرفات التي تجرى بشأن عقاراتهم.

وقد تدخلت مؤسسة المحافظ العام بواسطة المذكرة رقم 20 الصادرة بتاريخ 21 شتنبر 2017، والتي تضمنت توجيهات إلى السادة المحافظين بشأن الوكالات العرفية الصادرة قبل تاريخ 14 شتنبر 2017، وهو تاريخ صدور القانون المعدل للمادة 4 من مدونة الحقوق العينية، والذي أضفى الرسمية على الوكالات، بحيث لا يمكن الاستناد عليها في التصرفات العقارية بعد هذا التاريخ، رغم أنها قد حررت قبل دخول القانون 69.16 حيز التنفيذ، وذلك لأن العبرة حسب توجه مؤسسة المحافظ العام، بتاريخ إبرام التصرف لا بتاريخ تحرير الوكالة، إذ إن هذه الأخيرة لا تنتج آثارها إلا أثناء إبرام التصرف المعني.

2447- دورية المحافظ العام عدد 2008/353 في شأن مقتضيات المواد: المادة 2 من القانون رقم 00.18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة، والمادة 416 من القانون رقم 00.51 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، والفصلين 618 مكرر 3 و618 مكرر 16 من قانون الالتزامات والعقود.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

إن هذا التوجه يرتكز على أساس قد يبدو معقولاً، ويهدف إلى محاربة ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير عبر الحد النهائي من الوكالة العرفية، لكنه يبقى محل نظر، حيث كان ينبغي الحد من الوكالة العرفية عن طريق نص قانوني صريح وبمقتضى تشريعي واضح، ومن ذلك أن الرأي الراجح أن يشمل المنع التصرفات المستقبلية دون أن يسري بأثر رجعي، طبقا لمبدأ عدم رجعية القوانين.

2: دورفقه المحافظة العقارية في تجويد ضو ابط الرقابة على هوية الأشخاص الاعتباريين

إن المشرع المغربي لم يعرف الشخص الاعتباري وإنما أشار إليه من خلال التنصيص في عدة قوانين على وجود الأشخاص الاعتبارية –المعنوية- إلى جانب الأشخاص الذاتية - الطبيعية-. ومن تم يمكن تعريف الأشخاص الاعتبارية بأنها عبارة عن كيانات قانونية يمنحها القانون الشخصية الاعتبارية مستقلة عن الأشخاص الطبيعي وتصبح بذلك قادرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات كالشركات والتعاونيات والجمعيات وغيرها.

والشخص الاعتباري كغيره من الأشخاص يمكن له التصرف في حق الملكية وجميع الحقوق العينية، كما يمكنه أن يسلك جميع المساطر المتعلقة بحماية هذا الحق ولعلى أهمها مساطر التحفيظ[2448] ومساطر التقييد على الرسوم العقارية[2449].

إن السؤال الذي يطرح بهذا الصدد حول رقابة المحافظ العقاري على هوية الأطراف كلما كان أحدهم أو كلاهما أشخاص اعتباريين، أي كلما تعلق الأمر إما بشركة تعاونية أو جمعية نظرا لكون هذا الصنف من الأشخاص الاعتبارية هم الذين يلجؤون إلى إبرام تصرفات موجبة للتقييد؟ وما مظاهر مساهمة فقه المحافظة العقارية رقابة المحافظ العقاري على هوية الأشخاص الاعتبارية؟

لقد سبق القول أن التحقق من الهوية لا يقتصر على الأشخاص الذاتية بل يشمل حتى الأشخاص الاعتبارية والتحقق من هوية هذا الأخير يكون من خلال مراقبة اسمه والمقر الاجتماعي له وجنسيته ورأسماله والأشخاص المخول لهم تسييره.

مع الإشارة في هذا الصدد أن المحافظ العقاري يبسط رقابته على هوية الأشخاص الاعتبارية سواء كان مفوت أو مفوت إليه استنادا إلى مقتضيات الفصل 74 من ظهير تحفيظ العقاري، وإن كان الفصل 72 من نفس الظهير يتحدث عن هوية المفوت.

إن عناصر الرقابة على الهوية في هذا الصدد يتم إثباتها بالبيانات المقيدة بصفة نظامية بالوثائق الخاصة بالشخص الاعتباري كالتسجيل في السجل التجاري والنظام الأساسي وغيرهما.

فبالنسبة للشركات يتم التأكد من الهوية من خلال مطابقة البيانات المقيدة بصفة نظامية في السجل التجاري مع البيانات المتواجدة بالرسم العقاري، أما الجمعيات والتعاونيات فالتحقق من الهوية يكون من خلال البيانات المتواجدة بالنسخ والوثائق التي تسلمها المصالح الإدارية التي قدم لها طلب التأسيس والأنظمة الأساسية كذلك.

اما المؤسسات العمومية فتعين عليها الإدلاء بالوثائق التي تثبت إنشاء تلك المؤسسة والأشخاص المخول لهم تسييرها، ومعلوم أن المؤسسات العمومية بالمغرب يتم إنشائها بنص قانوني سواء تعلق الأمر بظهير أو بمرسوم حسب طبيعة المؤسسة وموقعها الاستراتيجي داخل الدولة، وكل ما تعلق الأمر بمؤسسة عمومية إلا ومن الواجب الإدلاء بالقانون أو المرسوم المنشئ لهذه المؤسسة.

ولتيسير مهمة المحافظ في هذا الصدد فإنه يمكن إنشاء ملفات خاصة بالأشخاص الاعتبارية وخاصة الشركات على مستوى المحافظات العقارية تشمل كافة البيانات المتعلقة بالتأسيس وكل التغيرات التي تطرأ على تلك البيانات[2450]. وهي كلها بيانات يرجع لها المحافظ ليتأكد من هوية الشركة والشخص الاعتباري بصفة عامة.

وعموما فإن ملف الشركة يتضمن كل من النظام الأساسي والذي يحتوي بدوره على اسم الشركة والغرض من إنشائها ومقرها الاجتماعي والرأسمال ومدتها وطريقة التسجيل-مسير أم مجلس إدارة- ومدة وصلاحيات المسرين.

2448- حسب الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري إذا كان طالب التحفيظ شخص اعتباري فيجب بيان اسمه وشكله القانوني ومقره الاجتماعي واسم ممثلة القانوني.

2449- بالرجوع إلى الفصل 69 من ظهري التحفيظ العقاري أن عبارة كل شخص جاءت عامة مما يعني أنها تشمل الشخص الذاتي والشخص الاعتباري.

2450- محمد خيري، مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة السادسة، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، سنة 2013، ص 399.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

كما يتضمن ملف الشركة محاضر الاجتماعات العامة والاستثنائية للشركة، ولائحة الأشخاص المتخول لهم التصرف باسمها ومقرر تعيين الأشخاص المفوض لهم التوقيع باسم الشركة[2451].

ومن أجل تجويد أحكام الرقابة في هذا الصدد فقد تدخل فقه المحافظة العقارية وأكد أن المحافظ العقاري يتلقى الوثائق المتعلقة بالأشخاص الاعتبارية ليتحقق من هويتها بمناسبة قيامها بإجراء إجراءات التحفيظ أو التقييد، ونظرا لكون الوثائق المثبتة لهويت الشركة عند تأسيسها كثيرة، كما أن التغيرات التي تطرأ خلال حياة الشركة متعددة، فقد استلزم التنظيم الداخلي لإدارة المحافظة العقارية فتح ملفات خاصة تودع بها جميع الوثائق المثبت للوجود القانون للشخص الاعتباري ولهويته ولصحة تمثيله من طرف الشخص الطبيعي.

كما أن هذا الملف تودع به جميع الوثائق المتعلقة بالتغييرات الطارئة على البيانات الموجودة بالرسم العقاري كالاسم والرأسمال ومقره الاجتماعي واسم ممثلة القانوني وغير ذلك، مع التنبيه في هذا الصدد أن كل ما يطرأ على هذه البيانات من تغيير يجب أن يكون محل تقييد بالرسم العقاري طبقا للضوابط المعمول بها في هذا الصدد، أما غير ذلك من الوثائق والتي وإن تعلقت بحياة الشخص الاعتباري فإنها لا تكون محل إيداع أو تقييد ما دامت لا تدخل تغييرا على البيانات المقيدة في السجل العقاري ولم تكن سندا لإجراء تقييد أو تشطيب معين[2452].

وبتاريخ 9 غشت 2019 صدر القانون رقم 31. 18[2453] المغير والمتم لظهير الالتزامات والعقود، وهو القانون الذي تضمن مستجدات لها ارتباط بمجال عمل المحافظة العقارية، ومن بين المستجدات التي جاء بها هذا القانون التنصيص بموجب الفصل 987 مكرر 1 على البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها عقد الشركة التي يكون محلها عقارات أو غيرها من الأموال التي يمكن رهنها رهن رسمي تحت طائلة البطلان.

وكذلك إلزام تقييد الشركة أو فروعها المؤسسة طبقا للفصل السابق بسجل الشركات المدنية العقارية الممسوك بكتابه الضبط بالمحكمة الابتدائية التابع لها عنوان مقر الشركة مع اكتساب الشخصية الاعتبارية وإمكانية الاحتجاج على الغير بوجودها أو التقييدات المعدلة من تاريخ التقييد أو الإدراج بالسجل المذكور طبقا للفصل 987 مكرر 2.

وإذا تبين أن الشركة أصبحت تمارس نشاطا تجاري بصفة اعتيادية فمن الواجب تغيير شكلها القانوني إلى شركة تجارية وإلا وجه لها رئيس المحكمة الابتدائية المختصة تلقائيا أو بناء على إشعار من المحافظ أو ممثل إدارة الضرائب أو الخزنة العامة للمملكة إنذار كتابي قصد تغيير شكلها القانوني داخل أجل سنة من تاريخ التبليغ بالإنذار تحت طائلة حل الشركة من طرف المحكمة المختصة طبقا للفصل 987 مكرر 3.

مع الإشارة إلى أنه ينقل تلقائيا تقييد الشركة المدنية المقيدة بالسجل التجاري في تاريخ دخول القانون المذكور حيز تنفيذ إلى سجل الشركات المدني العقارية داخل أجل سنة من تاريخ صدور القانون المذكور.

ومن بين المستجدات التي حملها كذلك هذا القانون التنصيص على أن الشركات المدنية التي يكون محلها عقارات أو غيرها من الأموال التي يمكن رهنها رهن رسمي والمؤسسة قبل دخول القانون 31. 18 حيز التنفيذ يجب عليها أن تقوم بالتقييد في سجل الشركات المدنية العقارية داخل أجل سنة من التاريخ المذكور[2454].

وفي نفس السياق فقد حت المحافظ العام للمملكة السادة المحافظين على الملكية العقارية على عدم تقييد التصرفات العقارية للشركات المدنية العقارية كلما تبين أنها تمارس نشاطا تجاري إلا بعد تسجيلها بالسجل التجاري[2455].

2451- عبد المجيد الحسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري، م س، ص 362.

2452- دورية المحافظ العام عدد 355/ 2006 في شأن ملفات الأشخاص المعنوية.

2453- القانون رقم 31.18 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.114 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 الموافق لـ 9 غشت 2019، الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 الموافق لـ 26 غشت 2019، ص 5885.

2454- مذكرة المحافظ العام عدد 2019/13 في القانون رقم 31. 18 القاضي بتغيير وتميم ظهير الالتزامات والعقود.

2455- مذكرة عدد 2017/77. في شأن رفات الصادرة التصرفات عن الشركات المدني العقارية.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

ونافلة القول مما سبق، يمكن القول أن المشرع نظم رقابة المحافظ على هوية الأشخاص الاعتبارية بشكل محتشم وهو ما استدعى تدخل مؤسسة المحافظ العام للمملكة للتفصيل في المعالم هذه الرقابة، وإذا كان كل ما سبق الإشارة إليه متعلق بأحكام الرقابة على هوية الأطراف سواء كانوا أشخاصا ذاتيين او اعتباريين، فماذا عن الرقابة عن اهلية هؤلاء الأشخاص؟

ب : دورفقه المحافظة العقارية في تجويد ضو ابط الرقابة على الأهلية في ضمانا للنظام العام التعاقدي

تعرف الأهلية بأنها صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات وهي وضع يجعل الشخص قابلا لأن تكون له حقوق وتجب عليه التزامات، وهي نوعان أهلية الأداء وأهلية الوجوب، كما تم تعريفها من طرف أحد الفقهاء بأنها صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل التزامات ومباشرة التصرفات القانونية التي من شأنها أن تكسب حقا أو تحمل إلتزام على وجه يعتد به قانونا[2456].

وإذا كانت أهلية الوجوب هي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الواجبات منذ ولادته إلى غاية وفاته، فإن اهلية الأداء - وهي التي تهم في هذا الصدد- باعتبارها صلاحية الشخص لممارسة التصرفات والحقوق والتحمل بالالتزامات على وجه يعتد به قانونا وهي تثبت للشخص ببلوغه سن الرشد القانوني وعدم إصابته بعرض من عوارض الأهلية[2457].والأهلية في نظام التشريع العقاري المغربي تتميز بنوع من الخصوصية ترجع بالأساس إلى خصوصية هذا النظام، ونظرا لكون الأهلية تتعلق بالنظام العام فإن المحافظة العقاري يبسط رقابته على اهلية الأطراف كلما قدم أمامه طلب لتقييد تصرف معين طبقا للفصول 72 و 74 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم بالقانون 14. 07.

وأمام غياب نصوص قانونية ينظم رقابة المحافظ على الأهلية، اللهم ما ورد في بعض النصوص في ظ ت ع، فإن فقه المحافظة العقارية يتدخل من حين لآخر لتوضيح معالم الرقابة على اهلية الأطراف سواء كانوا أشخاص ذاتيين (1)، أو أشخاصا اعتباريين(2)، مع الإشارة في هذا الصدد أن أحكام الأهلية التي تطبق هي الواردة في مدونة الأسرة.

1: دورفقه المحافظة العقارية في تجويد ضو ابط الرقابة على أهلية الأشخاص الذاتيين.

إن أهلية الشخص الذاتي في القانون المغربي تتحقق ببلوغه 18 سنة شمسية كاملة وعدم وجود عوارض الأهلية سواء تلك التي تنقصها أو تلك التي تعدمها، ويجد المحافظ العقاري الأساس القانوني لمراقبة الأهلية في الفصل 72 و 73 من ظهير التحفيظ العقاري.

وكما سبق القول فالمشرع وإن لم يشر إلى رقابة المحافظ على اهلية المفوت له بشكل صريح في الفصل 72 فإنه إستدرك ذلك من خلال الفصل 73 حينما استهل المشرع هذا الفصل بعبارة "تعتبر هوية كل طرف.." وعبارة كل طرف تحمل على العموم ويقصد بها المفوت والمفوت إليه.

وكما هو الشأن بخصوص الهوية فإن التصرف كلما كان في محرر رسمي فإن رقابة المحافظ على الأهلية في هذا الصدد تكون مخففة، بل يعفى من التحقق من اهلية الأطراف، وهي مسألة طبيعية ما دام أن المشرع الزم الجهات المخول لها توثيق التصرفات العقارية ممارسة رقابة قبلية على بيانات الأهلية خاصة الموثقون والعدول من خلال القوانين المنظمة لمهنهم[2458] تكريسا للأمن التوثيقي في المجال العقاري، ولهذه الغاية اعتبر المشرع أن الأهلية والهوية تعتبر محققة كل ما استند الأمر إلى محرر رسمي.

وتكريسا لهذه الأحكام فقد تدخل فقه المحافظة العقارية وأكد أن الموثق – وبالتبعيّة العدل- وهو بصدد تحرير العقد ملزم بالتحقق من البيانات المتعلقة بأهلية الأطراف طبقا لما ينص عليه الفصل 73 من ظهير التحفيظ العقاري[2459].

2456 - عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح مدونة الأسرة، الجزء الثاني، ، الطبعة الثانية، مكتبة الرشاد بسطات، سنة 2018، ص12.

2457 - مأمون الكزبري، نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مطبعة دار القلم، سنة 1970، ص 136.

2458- الفصل 37 من القانون رقم 32.09 المنظم لمهنة التوثيق

الفصل 31 من القانون رقم 16.03 المنظم لخطة العدالة

2459- مذكرة المحافظ العام عدد 2016/32، في شأن القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

وعلاقة بهذا النقاش، وفي سياق الحديث عن التحقق من الأهلية إذا استند التصرف على محرر رسمي فإن السؤال الذي يطرح حول مدى إمكانية تلقي الاشهاد العدلي من طرف العدلين بالإشارة المفهومة؟

إن العاجز عن الكلام لا يعتبر ناقص الأهلية ولا منعدمها طبقا لأحكام مدونة الأسرة واجتهاد فقهاء المالكية في هذا الصدد.

وبالرجوع إلى مقتضيات المادة 29 من القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة يتبين أنها تجيز تلقي الاشهاد مباشرة من العاجز عن الكلام أو السمع بالكتابة أو بالإشارة المفهومة مع التنصيص على ذلك في الرسم العقاري.

وبناء عليه فإنه فمتى تضمن الرسم العدلي تلقي الإشهاد بالإشارة المفهوم والهوية الكاملة للمشهود عليه في التصرف في المشهود فيه وتمتعه بالأتمية والأهلية للقيام بالتصرف، فإنه يمكن للمحافظ العقاري الاعتماد على هذا الإشهاد العدلي بناء على الإشارة المفهوم لإجراء التقييد المطلوب متى استجمع الطلب باقي الشروط الشكلية والجوهرية المستلزمة قانونا في هذا الصدد[2460].

وعلى مستوى الممارسة العملية بأوساط المحافظات العقارية بالمملكة فقد طرحت بعض الوضعيات التي لم يتناولها المشرع بشكل صريح الأمر الذي استدعى تدخل مؤسسة المحافظ العام للمملكة في هذا الصدد، ويتعلق الأمر بالتصرفات التي ينجزها الولي في أموال القاصر فهل رقابة المحافظ في هذا الصدد تمتد إلى استلزام إذن القاضي بشؤون القاصرين كلما تجاوزت قيمة التصرف 200000 درهم؟

بالرجوع إلى المادة 78 من ظ ت ع يلاحظ أن حقوق القاصرين والمحجورين تقيد بطلب من نوابهم الشرعيين أو الأوصياء عليهم وإلا فبطلب من القاضي المكلف بشؤون القاصرين أو وكيل الملك.

كما أنه حسب المادة 211 من مدونة الأسرة يلاحظ أن فاقد الأهلية أو ناقصها يخضع لأحكام الولاية أو الوصاية أو التقديم استنادا إلى الشروط المنصوص عليها في هذه المدونة.

إن مدونة الأسرة في هذا الإطار قد ميزت بين الصغير المميز الذي بلغ 12 سنة شمسية كاملة ولم يبلغ سن الرشد واعتبرته ناقص الأهلية[2461]، وبين الصغير غير المميز وهو الذي لم يبلغ سن 12 سنة واعتبرت أهليته منعدمة، وهو ما يطلق عليه القاصر.

وحماية لناقص الأهلية أو منعدمها فإن المشرع استلزم كلما تعدت قيمة أموال المحجور عليه- القاصر- 200,000 درهم فإن المكلف بشؤون القاصر سواء كان وليا أو وصيا أو مقدما يخضع لرقابة القضاء القبلية في إدارة أموال المحجور، أي أن القيام بكل تصرف يتجاوز المبلغ المذكور يستلزم الحصول على الإذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين.

وجوابا على الإشكالية المطروحة والمتعلقة بمدى إمكانية استلزام إذن قاضي المحاجير بشأن التصرفات التي يجريها الولي في أموال القاصر، فقد تدخل فقه المحافظة العقارية مؤكدا أن وزارة العدل قد أجابت من خلال منشور لها في 24 ماي 2004[2462] بأن تصرفات الأم الولي في أموال ابنها القاصر لا تتوقف على إذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين طبقا لمدونة الأسرة.

ومن تم فإن التصرفات التي ينجزها الولي كان أما أو أبا بالنيابة عن ولده القاصر لا تتوقف على إذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين ولو تجاوز المبلغ 200,000 درهم[2463].

2460 - دورية المحافظ العام عدد 374/ 2009، الموضوع تلقي الاشهاد العدل بالإشارة المفهومة.

2461- تنص المادة المادة 213 من م ا على أنه "يعتبر ناقص أهلية الأداء:

- الصغير الذي بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد؛
- السفيه؛
- المعتوه."

2462- المنشور عدد 2.10967 ملف رقم 23، الصادر بتاريخ 24 ماي 2004.

2463- تنص المادة 240 من م ا على أنه " لا يخضع الولي لرقابة القضاء القبلية في إدارته لأموال المحجور، ولا يفتح ملف النيابةالشرعية بالنسبة له إلا إذا تعدت قيمة أموال المحجور مائتي ألف درهم (200 ألف درهم).

وللقاضي المكلف بشؤون القاصرين النزول عن هذا الحد والأمر بفتح ملف النيابة الشرعية إذا ثبتت مصلحة المحجور في ذلك. ويمكن الزيادة في هذه القيمة بموجب نص تنظيمي."

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

وتأسيسا عليه يتعين على المحافظين عدم استلزام إذن القاضي المكلف بشؤون القاصرين حينما يتقدم أمامهم طلب تقييد تصرف من الولي نيابة عن القاصر شريطة مراعاة مقتضيات المادة 269[2464] المتعلقة تعارض المصالح[2465].

وحسبنا القول في هذا الصدد أن وزارة العدل من خلال هذا المنشور ومعها مؤسسة فقه المحافظة العقارية قد غردا خارج النص حينما أجازا تقييد التصرف الذي يقوم به الولي نيابة عن القاصر ولو تعدى 200,000 د رهم دون الحصول على إذن قاضي شؤون القاصرين، وهو موقف لم تبرره وزارة العدل بمبررات قانونية معقولة، بل هو موقف جاء عام وفضفاض.

ولا مبالغة إذا تم التأكيد في هذا الصدد أن ما ذهبت إليه وزارة العدل وما أخذ به المحافظ العام هو تعارض مع الحماية التي توخاها المشرع للقاصر حينما استلزم الإذن كلما تجاوز التصرف 200,000 درهم، كما أن هذا التوجه من شأنه أن يحمل المحافظ العقاري عبء التأكد من توفر شرط تعارض المصالح من عدمه وهي مهمة منوطة بالقضاء اكثر من أي جهة أخرى.

اما افتراض بأن تصرفات الولي سواء كان أبا أو أما على أنها في صالح القاصر فهو إفتراض لم يعد له تبرير في وقتنا الراهن، حيث أثبت الواقع العملي أن العديد من الآباء والأمهات يلجؤون إلى تصرفات مضرة بأبنائهم على حساب المصالح المادية الشخصية لهم. ومن ثم فإن الإبقاء على استلزام هذا الإذن من طرف السادة المحافظين على الملكية العقارية من شأنه أن يحقق الحماية اللازمة التي توخاها المشرع من خلال تنظيم أحكام الرقابة القضائية على النيابة الشرعية.

وعلاقة بالرقابة التي تمارس على القاصر في هذا الصدد وبالرجوع إلى مقتضيات المادة 218 من م ا يلاحظ أنه "إذا بلغ القاصر السادسة عشرة من عمره، جاز له أن يطلب من المحكمة ترشيده.

ويمكن للنائب الشرعي أن يطلب من المحكمة ترشيد القاصر الذي بلغ السن المذكورة أعلاه، إذا أنس منه الرشد، ويترتب عن الترشيد تسلم المرشد لأمواله واكتسابه الأهلية الكاملة في إدارتها والتصرف فيها، وتبقى ممارسة الحقوق غير المالية خاضعة للنصوص القانونية المنظمة لها، وفي جميع الأحوال لا يمكن ترشيد من ذكر، إلا إذا ثبت للمحكمة رشده بعد اتخاذ الإجراءات الشرعية اللازمة.

وقبل صدور مدونة الأسرة كان الاختلاف قائم بين المحافظين على الأملاك العقارية فيما يخص الوثائق اللازمة لتدعيم طلبات تغيير الحالة المدنية للقاصرين بعد ترشيدهم، فمنهم من يكتفي بتصريح الوصي بذلك، ومنهم من يطلب الإدلاء إليه بلفيف يشهد شهوده بصلاح سيرة القاصر في ماله، ومنهم من لا يستجيب للطلب إلا إذا أدلي إليه بإذن القاضي المكلف بشؤون القاصرين، ويعود هذا الاختلاف بالأساس إلى الغموض الذي كان يكتنف نص الفقرة الثانية من الفصل 165 من مدونة الأحوال الشخصية الملغى التي جاء فيها ما يلي: "يمكن ترشيد القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة من عمره وآنس الوصي رشده بعد اتخاذ الإجراءات الشرعية".

حيث لم تحدد المدونة نوع الإجراءات الواجبة الاتباع لترشيد القاصر وتركت الأمر للفقه الإسلامي الذي عرف بدوره خلافات في هذا الشأن إلا أن الفصل 194 من قانون المسطرة المدنية(قبل أن يتم نسخ هذا الفصل بالقانون رقم 72.03 المعدل لقانون المسطرة المدنية) حسم كل خلاف ورفع اللبس عن الموضوع حيث جاء فيه أنه يبت القاضي المكلف بشؤون القاصرين بناء على مقال في كل طلب يرمي إلى ترشيد قاصر وفي الإذن له في إدارة أمواله".

وبذلك يكون الترشيد من اختصاص القاضي المكلف بشؤون القاصرين الذي يبت في الطلب المقدم له بعد ثبوت رشد القاصر ببينة معتبرة.

وتبعا لما ورد أعلاه فإن تقييد رفع الحجر عن القاصر بالسجلات العقارية يجب أن يتم اعتمادا على القرار الصادر به من القاضي المكلف بشؤون القاصرين ولا يجب أن يتم استنادا على تصريح الوصي أو بينة اللفيف[2466].

2464- تنص المادة 269 م ا على أنه "إذا أراد النائب الشرعي القيام بتصرف تتعارض فيه مصالحه أو مصالح زوجه، أو أحد أصوله أو فروعه مع مصالح المحجور، رفع الأمر إلى المحكمة التي يمكنها أن تأذن به، وتعين ممثلا للمحجور في إبرام التصرف والمحافظة على مصالحه."

2465- مذكرة المحافظ العام عدد 1314/ 2009، في موضوع التصرفات التي تنجزها الأم الولي في أموال ولدها القاصر.

2466- دورية المحافظ العام عدد 336 بتاريخ 24 فبراير 2003 حول ترشيد القاصر

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

أما بخصوص إشكالية تصرف السجين في ماله، يمكن القول أن السجين في هذه الحالة يعتبر في حكم المحجر عليه الممنوع من التصرف مع الإشارة إن التحجير في هذه الحالة لم يتم استنادا لأحكام مدونة الأسرة ولكن تم تطبيقا لأحكام القانون الجنائي[2467] وبالظبط الفصل 38[2468] منه، وبالتالي فالتحجير المقصود هنا ليس أثرا يترتب عن انعدام أو نقصان الأهلية، ولكنه في هذه الحالة عقوبة إضافية تحكم بها محاكم المملكة إذا توفرت شروط ذلك.

وفي هذا الصدد أكد المحافظ العام للمملكة أن الفصل 37 من القانون الجنائي نص على أن الحجر القانوني والتجريد من الحقوق الوطنية كعقوبة تبعية ينتج عن العقوبات الجنائية الاصلية دون غيرها من العقوبات الجنحية، ويتعين تطبيقها بحكم القانون ودون الحاجة إلى النطق بها في الحكم.

كما أن الفصل 38 من نفس القانون ينص على أن الحجر القانوني يحرم المحكوم عليه من مباشرة حقوقه المالية طوال مدة تنفيذ العقوبة الاصلية وله في جميع الأحوال أن يختار وكيل ينوب عنه في مباشرة تلك الحقوق تحت إشراف وصي القضاء المعين من طرف المحكمة.

واستنادا إلى هذان الفصلان فإن شروط إخضاع السجين للحجر القانوني وتقييد أهليته في التصرف هي:

- أن يتعلق الأمر بعقوبة جنائية لا بعقوبة جنحية.
- أن يكون الحكم حائز لقوة الشيء المقضي به، وبمفهوم المخالفة فلا يخضع للحجر القانوني من كان معتقلا احتياطيا.

ولإثبات عكس هذه الشروط فإنه يتعين على طالب التقييد أن يدلي بنسخة من الحكم للمحافظ العقاري الصادر بالعقوبة السجينة الجنحية، مع ارفاقه بشهادة كتابة الضبط تفيد أن الحكم كان في تاريخ إنجاز التصرف محل تعرض أو استئناف أو نقض.

ويترتب عن خضوع السجين للحجر القانوني أن أي تصرف قام به بنفسه أو بواسطة وكيله يقتضي صحته إذن قاضي المحاجير[2469]، وهذا ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف بسطات في أحد قراراتها[2470].

وبالنسبة للتحقق من الأهلية إذا تعلق الأمر بمحررات عرفية فإن الفصل 73 من ظهير التحفيظ العقاري لم يشر إلى هذه الحالة وهو ما يجعل مهمة المحافظ بشأن هذه المحررات عسيرة وجد معقدة، حيث يجب عليه التحقق من الاهلية بنفسه رغم أن المشرع لم يمنحه من الوسائل ما يمكنه من ذلك خاصة إذا تعلق الأمر بعوارض الأهلية ما دام أن السن لا يطرح إشكال فهو ثابت من خلال تاريخ ازدياد الموجود بالبطاقة الوطنية وباقي الوثائق المدعمة لطلب تقييد.

إن البعض يرى بأن عدم تحديد المشرع للوسائل التي بموجبها يتمكن المحافظ من مراقبة الأهلية في هذا الصدد يشكل فراغ قانوني فضل فيه المشرع منح المحافظ السلطة التقديرية في هذا الصدد[2471].

وبخصوص التصرفات التي يقوم بها الأجانب والتي تخص عقارات بالمغرب فإن رقابة المحافظ على الأهلية تنصب بالأساس على مراقبة اهلية الوجوب لدى هؤلاء الأجانب حيث اعتبرها المشرع ناقصة حينما أخضعهم لمجموعة من الضوابط كالرخص الإدارية والإذن وشهادة عدم الصبغة الفلاحية كما سبق القول.

ولا بأس من التذكير في هذا الصدد بالمستجدات التي حملها القانون 62.19 الذي سمح لشركات المساهمة والتوصية بالأسهم بتملك العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة خارج الدوائر الحضرية دون قيد أو شرط، بمعنى أنه اعتبر اهليتهم كاملة في هذا الصدد.

2467- ظهير شريف رقم 1.59.413 صادر في 28 جمادى الثانية 1382 الموافق لـ 26 نونبر 1962 بالمصادقة على مجموعة القانون الجنائي، الجريدة الرسمية عدد 2640 مكرر بتاريخ 12 محرم 1383 الموافق لـ 5 يونيو 1963، ص 1253.

2468- ينص الفصل 38 من القانون الجنائي "الحجر القانوني يحرم المحكوم عليه من مباشرة حقوقه المالية طوال مدة تنفيذ العقوبة الأصلية.
وله في جميع الأحوال أن يختار وكيلا ينوب عنه في مباشرة تلك الحقوق تحت إشراف الوصي القضائي المعين في أحكام الفصل التالي".

2469- دورية المحافظ العام عدد 342/ 2004، في شأن تصرفات التي ينجزها السجين في ماله.

2470- قرار محكمة الاستئناف بسطات عدد 219/84 الصادر بتاريخ 30 ماي 1984، أو رده المحافظ العام في دوريته عادة 342/ 2004، في شأن تصرفات السجين في ماله، م س.

2471- سعاد عاشور، حجية التسجيل في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، الطبعة الثانية، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، سنة 2005، ص108.

مجلة القانون والأعمال الدولية
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

فضلا عن هذا فمن الاستثناءات الواردة على مبدأ نقصان أهلية الأجانب لتملك عقارات بالمغرب، ما ورد في اتفاقيات الاستيطان التي كانت بين المملكة المغربية وكل من الجزائر وتونس والسنغال، حيث إن أهلية رعايا هذه الدول كاملة في تملك العقارات بالمغرب طبقا لمبدأ المعاملة بالمثل وهو الأمر الذي كرسه فقه المحافظ العقارية كما سبق القول بموجب العديد من الدوريات.[2472]

وإذا كان المحافظ العقاري كما سبق القول له السلطة التقديرية في بسط رقابته على الأهلية خاصة في ما يتعلق بالسن فإن البيانات الأخرى المتعلقة بنقصان أو انعدام الأهلية تعرف مجموعة من التغيرات من غير أن يتم الإشارة إلى ذلك والمحافظ في هذا الصدد لا يملك سوى مطابقة بيانات الأهلية للبيانات الموجودة بالرسم العقاري[2473].

كما أن الرقابة على الأجانب تمتد إلى ما يسمى بالشهادة العرفية أو شهادة الأحوال الشخصية والتي تمنح من طرف السفارة أو القنصلية بالبلد الأجنبي وهي شهادة تتضمن كل بيانات المتعلقة بالأهلية المدنية والنظام المالي له إذا كان متزوج وغيرها من العناصر التي تمكن المحافظ من بسط رقابته على أهلية الأجنبي.

و إذا كان المشرع قد ألزم المحافظ بالتحقق من أهلية الأطراف وخفف من تلك المسؤولية كل ما كان التصرف مفرغ في محررة رسمي، فإن الأمر خلاف ذلك حينما يستند التصرف إلى محرر عرفي حيث تكون مهمة المحافظ كما سبق القول صعبة ومعقدة ويلجأ إلى مطالبة الأطراف بوثائق من الصعب الحصول عليها وهو ما يطيل عمر مسطرة التقييد[2474].

وفي ختام الحديث عن رقابة المحافظ على أهلية الأشخاص الذاتيين يمكن القول أن مراقبة السن لا يطرح أي إشكال أما مراقبة باقي عوارض الأهلية فإنها تعتبر من بين الاشكالات التي يعاني منها نظام التحفيظ العقاري، خاصة أن بيانات الأهلية بصفة عامة لا تتميز بالثبات ويصعب التحكم فيها، فالقاصر قد يصبح راشد والراشد قد يصبح عديم الأهلية او ناقصها والعازب قد يتزوج والمتزوج قد يصبح أرملا أو مطلقا، وهي بيانات على مستوى الواقع العملي لا يقوم بعض ضباط الحالة المدنية بتحيينها وفق الشكل المطلوب، كما أنه في بعض الأحيان قد تصدر أحكام بالتحجير على أشخاص معينين ولا يتم إبلاغ المحافظ العقاري بذلك من أجل شهره وقد يتعامل البعض مع المحجر عليه تعامل كامل الأهلية دون علمه بذلك[2475].

وفي هذا الصدد قضت محكمة النقض في أحد قراراتها: "حيث إن المحكمة لما قضت بالتشطيب على الهبة من الرسم العقاري للمرض المخوف المحيط بالواهب حالة عقده الهبة بتاريخ 20 يونيو 2008، وهو ما ثبت بمعرفة أولي البصر من أهل صنعة الطب، ولم يطعن في الخبرة المنجزة من طرفهم وهو المرض التي مات به الواهب بتاريخ 21 يونيو 2008، والذي لا يشترط أن يذهب بعقله ولا استغلال المتعاقد الآخر له، تكون قد عملت حكمه ولم تكن ملزمة بإجراء أي بحث طالما توفر لديها عماد قضائها[2476].

2: دورفقه المحافظة العقارية في تجويد ضو ابط الرقابة على أهلية الأشخاص الاعتبارية

بالبحث في بعض القوانين التي تناولت الأهلية نجد أن المشرع لم يعطي تعريفا دقيقا لأهلية الشخص الاعتباري، بل أشار بطريقة غير مباشرة إلى وسائل تحققها سواء في قانون الشركات التجارية أو في القانون المنظم للجمعيات أو في بعض القوانين الخاصة.

ومن تم يمكن تعريف أهلية الشخص الاعتباري بأنها صلاحية الشخص الاعتباري لاكتساب الحقوق وتحمل الواجبات وممارسة كافة التصرفات القانونية في الحدود التي يسمح بها القانون سواء كان هذا الشخص الاعتباري شركة أو جمعية او مؤسسة عمومية أو تعاونية أو غير ذلك.

2472 - دورية المحافظ لعام عدد 340 في شأن تملك المواطنين تونسيين والسنغالي للعقارات بالمغرب، الصادرة بتاريخ 16 يونيو 2004.

2473- Khalid Lyazidi, La responsabilité du conservateur, communication présentée au colloque organisé sur l'origine de la matriculation foncière au Maroc, Rabat, les 4 et 5 mai 1990, édition et publication, Direction de la conservation foncière, des travaux topographiques, août 1992, p. 23.

2474- عبد المجيد بن الحسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظة العقاري، م س، ص 375.

2475- محمد شبيب، الحكم بالتحجير وأثره على أموال المحجور، مقال منشور ضمن أعمال الندوة الوطني التي نظمتها كلية الحقوق بمراكش، سلسلة الندوات والأيام الدراسية العدد 25 ، الطبعة الأولى، المطبعة والورقة الوطنية، مراكش، سنة 2006، ص 229.

2476- قرار محكمة النقض عدد 183 الصادر بتاريخ 5 مارس 2013 في الملف الشرعي عدد 2011.1.2.754، المنشور بمجلة المنازعات العقارية، الجزء الثالث، العدد 14، سنة 2015، ص 291.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

ومن خصائص هذا النوع من الأهلية أنها مقيدة بالغرض أي لا يمكن القيام إلا بالتصرفات التي تندرج ضمن الغرض الذي أحدث من أجله الشخص الاعتباري، كما أنها تمارس بواسطة ممثلين هذا الشخص إما قانونا أو إتفاقا، فضلا على أن لها بداية ونهاية حيث تبدأ بالتأسيس وتنتهي بزوال هذا الشخص الاعتباري.

وإذا كانت أهلية الشخص الذاتي تتحقق ببلوغه 18 سنة شمسية كاملة وعدم وجود عوارض الأهلية، فإن أهلية الشخص الاعتباري تتحقق بأسباب أخرى كالتسجيل في السجل التجاري أو التصريح بتأسيس الجمعية وتسليم وصل بذلك أو النشر بالجريدة الرسمية في بعض الحالات أو بصدور القانون أو المرسوم المحدث للشخص الاعتباري العام.

وبمجرد استيفاء الإجراءات التي حددها المشرع في هذا الإطار فإن الشخص الاعتباري يعتبر أهلا ويكتسب بذلك الشخصية المعنوية ويصبح بإمكانه إبرام كافة التصرفات القانونية أو التصرف في أمواله المنقولة أو العينية والتقاضي بشأن حقوقه وتحمل المسؤولية وغيرها من الآثار.

وعموما فإنه كلما كان مقدم طلب التقييد شخص اعتباري فإن المحافظ العقاري وطبقا للفصول 72 و 73و 94 من ظ ت ع يبسط رقابته على أهلية الأشخاص للتصرف.

وإذا كان المشرع اعتبر أهلية الأطراف وهويتهم محققة كلما استند التصرف إلى محرر رسمي أو محرر ثابتة التاريخ، فإنه لم يتحدث عن كيفية تحقق اهلية الشخص الاعتباري.

إن سكوت المشرع في هذا الباب فتح المجال لتدخل فقه المحافظة العقارية لتوضيح أحكام رقابة المحافظ العقاري على أهلية الأشخاص الاعتبارية في ظل بعض القوانين الخاصة.

ويمكن التأكيد أن أهلية الشخص الاعتباري تتحقق بالوسائل التي سبقت الإشارة إليها ويصبح بذلك الشخص كامل الأهلية لإجراء كافة التصرفات القانونية ومنها ما يتعلق بحق الملكية أو الحقوق العينية بصفة عامة.

بخصوص شرط التسجيل في السجل التجاري فقط طرح التساؤل حول مدى خضوع الشركات المدنية العقارية لهذا الشرط كي تكتسب الأهلية للتصرف؟

لقد أكد المحافظ العام جوابا على هذا التساؤل أن مقتضيات المادة 37[2477] من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة[2478] تستلزم التقييد في السجل التجاري لكل شخص معنوي أو طبيعي مغربي أو أجنبي يزاول فوق التراب الوطني نشاط من الأنشطة التجارية المنصوص عليها في المواد 6 و 7 و8 من مدونة التجارة.

وبالتالي فإن جميع الأشخاص المزاولين لنشاط تجاري بالمغرب خاضع لشرط التسجيل في السجل التجاري سواء تعلق الأمر بشكل شركة تجارية أو شركة مدنية عقارية تزاول نشاطها بشراء العقارات بنية بيعها على حالها بعد تغييرها أو تلك التي تعمل في مجال التنقيب عن المناجم والمقال واستغلالها.

وتبعا لذلك يجب على السادة المحافظين على الملكية العقارية كلما تحقق لهم أن هذه الشركة تزاوله نشاط من أنشطة المنصوص عليها في المواد 6 و 7 و8 من مدونة التجارة أن يطلبوا شهادة تثبت التسجيل بالسجل التجاري[2479].

2477 - تنص المادة 37 من م ت "يلزم بالتسجيل في السجل التجاري الأشخاص الذاتيين والاعتباريين 15، مغاربة كانوا أو أجانب، الذين يزاولون نشاطا تجاريا في تراب المملكة، ويلزم بالتسجيل علاوة على ذلك:

- كل فرع أو وكالة لكل مقاولة مغربية أو أجنبية
- كل ممثلية تجارية أو وكالة تجارية لدول أو لجماعات أو لمؤسسات عامة أجنبية؛
- المؤسسات العامة المغربية ذات الطابع الصناعي أو التجاري الخاضعة بموجب قوانينها إلى التسجيل في السجل التجاري؛
- كل مجموعة ذات نفع اقتصادي."

2478 - ظهير شريف رقم 1.96.83 صادر في 15 من ربيع الأول 1417 الموافق لـ 1 أغسطس 1996 بتنفيذ القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة، الجريدة الرسمية عدد 4418 بتاريخ 19 جمادى الأولى 1417 الموافق لـ 3 أكتوبر 1996.

2479 - دورية المحافظ العام عدد 335// 2002، في موضوع تسجيل الشركات المدنية العقارية في السجل تجاري.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

وقد كان شرط التسجيل بالسجل التجاري محل اهتمام اللجنة المكلفة بوضع خطة عمل للتصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير تنفيذا للتعليمات السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله، المضمن في الرسالة الموجهة إلى وزير العدل والحريات بتاريخ 30 دجنبر 2016، حيث إن هذه اللجنة اتخذت مجموعة من التدابير المتعلقة بتصرفات الشركات المدنية العقارية وقد أوصت باقتراح تعديل الشرعي يتعلق بسجل تجاري ليصبح "سجل التجارة والشركات" يشمل إلى جانب شركات التجارية الشركات المدنية التي لا تمارس أنشطة تجارية.

كما أوصت اللجنة بحث سادة المحافظين على عدم تقييد التصرفات العقارية للشركات المدنية العقارية، بالسجلات العقارية كلما تبين أنها تمارس أعمال تجارية واتخاذ كافة التدابير من طرف المحاكم للقيام بتسجيل الشركات المدنية العقارية بالسجلات التجارية حينما تمارس أعمال تجارية[2480].

وبتاريخ 26 غشت 2019 صدر القانون رقم 18. 31 المغير والمتمم لقانون الالتزامات والعقود، وهو القانون الذي حمل بين طياته مجموعة من المستجدات التي تتعلق بأهلية الشركات المدنية العقارية للتصرف.

إن هذا القانون يستلزم وجوب تقييد الشركة التي أسست طبقا للفصل 987 مكرر 1 وكل فرع لها بسجل الشركات المدنية العقارية ممسوك بكتابه الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يتواجد بها المقر الاجتماعي للشركة.

وكل ما تبين أن هذه الشركة تمارس نشاط تجاري إلا ويجب عليها تغيير شكلها القانوني إلى إحدى الشركات التجارية كما سبق التفصيل في ذلك[2481].

وفضلا عن شرط التسجيل بالسجل التجاري فإن المشرع أحيانا يستلزم الترخيص من مجلس الإدارة او مجلس الرقابة بخصوص الشخص الاعتباري الذي يتم تسليمه من طرف المجلس الإداري.

وقد صدر القانون رقم 20.05 المغير والمتمم للقانون 17.95 المتعلق بشركات المساهمة[2482]، وقد نصت المادة 70 من هذا القانون والمتعلقة بشركات للمساهمة ذات مجلس الإدارة أنه يكون محل ترخيص من طرف مجلس الإدارة تفويت الشركة لعقارات بطبيعتها أو التفويت الكلي او الجزئي للمساهمة المدرجة في اصولها الثابتة، ويمكن للنظام الأساسي علاوة على ذلك أن يخضع بعض التصرفات للترخيص المسبق لمجلس الإدارة.

كما تنص المادة 104 المتعلقة بشركات المساهمة ذات مجلس الإدارة الجماعية وذا مجلس الرقابة أنه يكون محلا لترخيص من طرف مجلس الرقابة تفويت الشركة للعقارات بطبيعتها وكذا التفويت الكلي أو الجزئي للمساهمات المدرجة في اصولها الثابتة[2483].

ونظرا لخصوصية نشاط بعض الأشخاص الاعتبارية فإن المشرع يستلزم لهم شروطا خاصة حتى يتوفرون على أهلية التصرف ويتعلق الأمر بشرط إتمام الاشغال وتشديد مساكن المنخرطين من أجل تقييد عقود البيع في إطار التعاونيات السكنية.

في هذا الصدد أكد المحافظ العام للمملكة أن التعاونيات السكنية يحدد أهدافها بموجب المادة 42 من المرسوم ملكي بمثابة قانون المتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص والقرض الفندقي[2484]، في تشيد بنايات فرضية أو جماعية تستعمل خصيصا لسكن المنخرطين بها، وبمفهوم المخالفة يعتبر كل عمل صدر عن هذه التعاونية مناف للغرض الذي أحدثت من أجله باطل عديم الأثر.

2480 - مذكرة المحافظ العام عدد 2017/77، في شأن تصرفات العقارية الصادرة عن الشركات المدنية العقارية.

2481 - مذكرة المحافظ العام عدد 2019/13 في شأن القانون رقم 18. 31 المغير والمتمم لقانون الالتزامات والعقود.

2482 - قانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.96.124 صادر في 14 من ربيع الآخر 1417 الموافق لـ 30 أغسطس 1996، الجريدة الرسمية عدد 4422 بتاريخ 4 جمادى الآخرة 1417 الموافق لـ 17 أكتوبر 1996، ص 2320.

2483 - مذكرة المحافظ العام عدد 2008/8831، في القانون 20 .05، القاضي بتغيير وتميم القانون 17. 95 المتعلقة بشركات المساهمة.

2484- مرسوم ملكي بمثابة قانون رقم 552.67 بتاريخ 26 رمضان 1388 الموافق 17 دجنبر 1968، يتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقي. الجريدة الرسمية عدد 2931 بتاريخ 12 شوال 1388 الموافق فاتح يناير 1969

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

ومن أجل وضع حد لهذه الظاهرة يتعين على السادة المحافظين على الملكية العقارية عدم قبول تقييد عقود البيع إلا بعد التأكد من قيام التعاونية السكنية من إتمام أشغالها وتشييد مساكن المنخرطين فيها[2485].

وعلى نفس المنوال، وبالرجوع إلى مقتضيات الفصل 984 من ق ل ع يلاحظ أنه يمنع إبرام الشركة بين الأب وابنه المشمول بولايته، وهو ما طرح السؤال حول مدى إمكانية تطبيق هذا المقتضى على الشركات التجارية؟

جوابا عن هذا التساؤل فقد أكد فقه المحافظة العقارية ان الفصل 984 المشار إليه قد جاء ضمن القواعد العامة المتعلقة بالشركات المدنية والتجارية، والتي تظل سارية المفعول ما لم ينص المشرع على مقتضى مخالف لها في نص خاص.

وحيث أن القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة والقانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة والقانون رقم 5.96 المتعلق بشركة التوصية البسيطة وشركة التوصية بالأسهم والشركة ذات المسؤولية المحدودة وشركة المحاصة لا تنص على مقتضيات خاصة تخالف ما تضمنه الفصل 984 المذكور، فإن مقتضيات هذا الفصل تظل سارية المفعول وتطبق على جميع أنواع الشركات.

وبالإضافة إلى ما ذكر فإن القانون رقم 17.95 يؤكد هو نفسه على سريان مقتضيات الفصل 984 على شركات المساهمة وذلك عندما أحال عليه صراحة، في المادة 341 من هذا القانون، كما أن القانون رقم 5.96 نص في مادته الأولى على أن الشركات المعنية به تخضع لمقتضياته والأحكام غير المخالفة الواردة في قانون الإلتزامات والعقود، وبهذا يكون قد أكد هو أيضا سريان مقتضيات الفصل 984 من قانون الإلتزامات والعقود على الشركات المنظمة بمقتضاه[2486].

وبخصوص مصير التصرفات المبرمة في المرحلة التي تكون فيها الشركة في طور التأسيس، وقبل اكتسابها الشخصية المعنوية، يمكن القول ان مقتضيات المادة 27 من القانون رقم 95-17 المتعلق بشركات المساهمة، والمادة 3 من القانون رقم 95-17 المتعلق بشركة التضامن وشركة التوصية البسيطة وشركة التوصية بالأسهم والشركة ذات المسؤولية المحدودة وشركة المحاصة، والتي تحيل على مقتضيات المادة 27 من القانون رقم 17-95 المذكور التي تنص على ما يلي : "يسأل الأشخاص الذين قاموا بعمل باسم الشركة في طور التأسيس وقبل اكتسابها الشخصية المعنوية، على وجه التضامن وبصفة مطلقة، عن الأعمال التي تمت باسمها إلا إذا تحملت الجمعية العامة الأولى العادية أو غير العادية للشركة الالتزامات الناشئة عن هذه الأعمال بعد تأسيسها وتقييدها بشكل قانوني، تعتبر حينئذ هذه الالتزامات كما لو قامت بها الشركة منذ البداية".

وعليه، فإن العقود المبرمة من طرف الشركة وهي في طور التأسيس، يمكن قبول طلبات تقييدها بالسجلات العقارية شريطه أن ترفق بإقرار من الجمعية العامة العادية الأولى أو الجمعية العامة غير العادية للشركة[2487].

وبخصوص تصرفات بعض الأشخاص الاعتبارية ذات الطابع الديني بالمغرب ويتعلق الأمر بأهلية الكنيسة الكاثوليكية للتصرف في عقارات بالمغرب.

فقد أكد فقه المحافظة العقارية استنادا إلى رأي اللجنة المنصوص عليه في المادة الثانية من المرسوم المؤرخ 12 ماي 1959 المتعلق بتحديد شروط تطبيق الظهير الشريف المتعلق بتملك الأشخاص الاعتارية العقارات بالمغرب والمعبر عنه في اجتماعها المنعقد بتاريخ 4 فبراير 2021، فإن التصرفات العقارية الصادرة عن الكنيسة الكاثوليكية بالمغرب تخضع الترخيص الإداري المنصوص عليه في الظهير الشريف المؤرخ 12 ماي 1959.

2485- دورية المحافظ العام عدد 1987/301، في موضوع الشركات التعاونيةلل سكنة تطبيق مقتضيات الجزء السابع من المرسوم الملكي بمتابعة قانون، الصادر بتاريخ 17 دجنبر 1968 المتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص والقرض الفندقي.

2486- دورية المحافظ العام عدد 2006/351، في شأن تطبيق مقتضيات الفصل 984 من ق ل ع على الشركات التجارية

2487- دورية المحافظ العام عدد 2007/363، في شأن طلب تقييد عقود مبرمة من طرف الشركة وهي في طور التأسيس.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

وتبعا لذلك فإن الاستجابة لطلبات التقييد بالسجلات العقارية المتعلقة بالتصرفات الصادرة على الكنيسة الكاثوليكية بالمغرب تبقى متوقفة على الإدلاء بالترخيص الإداري المنصوص عليه في الظهير المذكور بعد توفر بطبيعة الحال باقي الشروط الشكلية الجوهرية المتطلبة قانونا[2488].

خاتمة:

وختاما فقد خلصت هذه الدراسة إلى أن فقه المحافظة العقارية يضطلع بدور مهم في تكريس ضوابط النظام العام التعاقدي، من خلال ما راكمه من توجهات عملية أسهمت في تأطير رقابة المحافظ العقاري وتحديد معايير ممارستها، بما يضمن احترام القواعد الآمرة وحماية استقرار المعاملات العقارية.

وقد تبين، من خلال المحور الأول من هذه الدراسة أن فقه المحافظة أسهم في تجويد ضوابط الرقابة على المحررات، عبر الانتقال من مجرد التحقق من استيفائها لشروطها الشكلية إلى التأكد، في حدود الاختصاص، من سلامة التصرف ومشروعيته وعدم تعارضه مع النظام العام. كما أظهر المحور الثاني أن الرقابة على الأهلية والهوية تشكل ضمانة أساسية لحماية الإرادة التعاقدية، والتحقق من صدور التصرف عن أشخاص تتوافر فيهم الأهلية والصفة القانونية.

وبذلك، فإن فقه المحافظة العقارية لا يقتصر على تفسير النصوص وتطبيقها، بل يسهم في سد بعض مواطن القصور التي يكشف عنها التطبيق العملي، وتوحيد الممارسة، وتعزيز الأمن التعاقدي والعقاري. غير أن فعالية هذا الدور تظل رهينة باحترام حدود الاختصاص، وتحقيق التوازن بين حماية النظام العام وصيانة حرية التعاقد.

وعليه، يظل الرهان قائما على تطوير هذا الفقه وتوحيد توجهاته وتأطيرها قانونيا، بما يجعل منه آلية أكثر فعالية للانتقال من مجرد حماية صحة التصرف إلى حماية استقرار آثاره، ومن أمن التقييد إلى الأمن التعاقدي والعقاري.

❖ لائحة المراجع

أولا: المراجع باللغة العربية

1.الكتب

- ✓ حميد بلمكي، صناعة التشريع العقاري بالمغرب، الطبعة الأولى، مكتبة الرشاد، سطات، 2022.
- ✓ الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، دون ذكر الطبعة، مطبعة بيبي للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، 1988.
- ✓ عبد العالي دقوقي، الإلغاء والتشطيب في التشريع المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2019.
- ✓ محمد الربيعي، الأحكام الخاصة بالموثقين والمحررات الصادرة عنهم: دراسة على ضوء التوثيق العدلي والتوثيق العصري، الطبعة الأولى، د. ذ. م.، أكتوبر 2008.
- ✓ محمد خيري، مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة السادسة، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2013.
- ✓ إبراهيم بن علي برهان الدين أبو الوفاء ابن فرحون، تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام، تحقيق جمال مرعشلي، دار الكتب العلمية، بيروت، 1422ه/2001م، الجزء الثاني.
- ✓ سعاد عاشور، حجية التسجيل في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، الطبعة الثانية، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2005.
- ✓ عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح مدونة الأسرة، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، مكتبة الرشاد، سطات، 2018.

2488 - مذكرة المحافظ العام عدد2021/03، في شأن تصرفات الصادرة على الكنيسة الكاثوليكية بالمغرب.

Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

- عبد المجيد بن الحسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، الطبعة الأولى، مطبعة الأمنية، الرباط، 2023.
- مأمون الكزبري، نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مطبعة دار القلم، 1970.

2.الأطاريح الجامعية

- عبدالهادي رشدي، *دور فقه المحافظة العقارية في تطوير نظام التحفيظ العقاري بالمغرب*، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، مختبر القانون والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة مولاي إسماعيل بمكناس، السنة الجامعية 2026/2025.
- الحسين عبد العظيم، *تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري*، أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2012/2010.
- جمال النعيمي، *رقابة القضاء لقرارات المحافظ العقاري*، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية عين الشق، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، السنة الجامعية 2002/2001.

3.المقالات العلمية

- ادريس الفاخوري، «اتجاه المشرع المغربي نحو رسمية التصرفات العقارية»، *مجلة قضاء المعرفة القانونية*، العدد الثالث، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، دجنبر 2019.
- عبدالقادر بوحامد«الحماية القانونية للمحافظ العقاري على ضوء الفصل 73 من قانون التحفيظ العقاري الجديد»، *مجلة المنازعات العقارية: دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري والحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية*، العدد الخامس، منشورات مجلة القضاء المدني، 2013 .
- عثمان الشعابتي «تأملات في وضعية التوثيق العدلي بالمغرب: إشكالية الاستقلال ومتطلبات الإصلاح»، *المجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية*، العدد الثالث، نونبر 2019 .
- محمد شبيب، «الحكم بالتحجير وأثره على أموال المحجور»، ضمن أعمال الندوة الوطنية التي نظمتها كلية الحقوق بمراكش، *سلسلة الندوات والأيام الدراسية*، العدد 25، الطبعة الأولى، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2006 .

ثالثا: الدوريات والمذكرات والمناشير الإدارية

- مذكرة المحافظ العام عدد 2252/5، في شأن طلبات إبداء الرأي الصادرة عن الموثقين، بتاريخ 29 مارس 2024 .
- دورية المحافظ العام عدد 07/2026، في شأن القانون رقم 41.25، بتاريخ 29 يوليوز 2026 .
- مذكرة المحافظ العام عدد 2024/04، بتاريخ 15 يناير 2024، في شأن الإعانة المالية المباشرة لفائدة مقتني المساكن المخصصة للسكن الرئيسي .
- دورية المحافظ العام عدد 2013/395، في شأن تطبيق مقتضيات المادة الرابعة من القانون رقم 39.08 .
- مذكرة المحافظ العام عدد 2015/09، في شأن تطبيق مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 174 من مدونة الحقوق العينية .
- مذكرة المحافظ العام عدد 2017/20، في شأن مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية .
- مذكرة المحافظ العام عدد 2026/03، في شأن دخول سجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية حيز التطبيق .
- مذكرة المحافظ العام عدد 2026/05، في شأن الشروع بالعمل بسجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية، بتاريخ 5 يونيو 2026 .

مجلة القانون والأعمال الدولية
Volume 11 issue 05
N:66 OCTOBRE 2026
ISSN:2509-0291
DOI
http://doi.org/10.63585/VLQV1532

- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 2019/13، في شأن القانون رقم 31.18 المغير والمتمم لقانون الالتزامات والعقود .
- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 2013/6850، في شأن القانون رقم 32.09 المتعلق بمهنة التوثيق .
- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 4497/2008، في شأن مقتضيات المادة 17 من القانون المنظم لخطة العدالة .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 374/2009، في موضوع تلقي الإشهاد العدلي بالإشارة المفهومة .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 372، بتاريخ 3 يونيو 2009، بشأن التحقق من الوثائق والعقود المحررة بالخارج .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 891، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2005 .
- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 2017/14، بتاريخ 5 يونيو 2017، في شأن التحقق من صحة الوثائق والعقود المحررة بالخارج .
- ✓ دورية المدير العام للمحافظة العقارية عدد 5307، بتاريخ 19 نونبر 2001 .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 5299، بتاريخ 16 نونبر 2001 .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 2005/343، في شأن التصديق على الوثائق الصادرة عن السلطات الإسبانية .
- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 2006/355، في شأن ملفات الأشخاص المعنوية .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 2008/353، في شأن مقتضيات المادة 2 من القانون رقم 18.00 والمادة 416 من القانون رقم 51.00 والفصلين 618 مكرر 3 و618 مكرر 16 من قانون الالتزامات والعقود .
- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 5299، الصادرة بتاريخ 6 فبراير 2001 .
- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 2009/1314، في موضوع التصرفات التي تنجزها الأم الولي في أموال ولدها القاصر .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 336، بتاريخ 24 فبراير 2003، حول ترشيد القاصر .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 2004/342، في شأن التصرفات التي ينجزها السجين في ماله .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 340، في شأن تملك المواطنين التونسيين والسنغاليين للعقارات بالمغرب، بتاريخ 16 يونيو 2004 .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 2002/335، في موضوع تسجيل الشركات المدنية العقارية في السجل التجاري .
- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 2017/77، في شأن التصرفات العقارية الصادرة عن الشركات المدنية العقارية .
- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 2008/8831، في شأن القانون رقم 20.05 القاضي بتغيير وتتميم القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 2006/351، في شأن تطبيق مقتضيات الفصل 984 من قانون الالتزامات والعقود على الشركات التجارية .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 2007/363، في شأن طلب تقييد عقود مبرمة من طرف الشركة وهي في طور التأسيس .
- ✓ دورية المحافظ العام عدد 1987/301، في موضوع الشركات التعاونية للسكنة وتطبيق مقتضيات الجزء السابع من المرسوم الملكي بمثابة قانون الصادر بتاريخ 17 دجنبر 1968 .
- ✓ مذكرة المحافظ العام عدد 2021/03، في شأن التصرفات الصادرة عن الكنيسة الكاثوليكية بالمغرب .
- ✓ منشور وزارة العدل والحريات عدد 28، الصادر بتاريخ 4 غشت 2016 .
- ✓ المنشور عدد 2.10967، ملف رقم 23، الصادر بتاريخ 24 ماي 2004 .
- ✓ دورية وزير الداخلية حول الإشهاد على صحة إمضاء المحررات والوثائق العرفية المتعلقة بالتصرفات والمعاملات العقارية، الصادرة بتاريخ 10 يونيو 2026 .
- ✓ رسالة المحافظ العام إلى المحافظ العقاري بوجدة عدد 8281، بتاريخ 25 يونيو 2018 .

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

أ: الكتب

✓ El Mernissi, Mohamed, *Essai sur la notion de la publicité foncière, étude de droit français et marocain comparé*, thèse de doctorat, Université de Paris, 1973.

✓ Lyazidi, Khalid, «La responsabilité du conservateur», communication présentée au colloque organisé sur l'origine de la matriculation foncière au Maroc, Rabat, les 4 et 5 mai 1990, Direction de la conservation foncière, des travaux topographiques, août 1992.

ب- الدوريات والمذكرات باللغة الفرنسية

✓ *Circulaire n° 1404 (note de service)*, en date du 26 octobre 1950.

✓ *Note n° 233/IPD*, relative aux reproductions photographiques d'actes présentées à l'inscription, en date du 18 avril 1964.

✓ *Circulaire n° 284 du 10 avril 1982*, objet : actes sous seing privé portant empreintes digitales – rappel de la circulaire n° 1404 du 26/10/1950 relative aux inscriptions sur les livres fonciers des actes sous seing privé dont les contractants ont apposé leurs empreintes digitales.