

توثيق التصرفات الواردة على تقسيم العقارات: دراسة تحليلية في ضوء القانون 25.90

The documentation of transactions relating to land subdivision : an analytical study in light of law no.25.90

الباحث: الحسن أندوري

باحث بسلك الدكتوراه في القانون الخاص - الكلية المتعددة التخصصات بتازة - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس

الدكتورة: ابتسام علمي

أستاذة باحثة في القانون الخاص - الكلية المتعددة التخصصات بتازة - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس

ملخص:

تناول هذه الدراسة توثيق التصرفات الواردة على تقسيم العقارات في ضوء القانون رقم 25.90، باعتباره آلية قانونية لحماية المجال العمراني والحد من التقسيمات العشوائية. وقد أبرزت الدراسة أن المشرع اشترط الحصول على الإذن بالتقسيم أو الشهادة الإدارية قبل توثيق التصرفات، وأسند مهمة التوثيق إلى الموثقين والعدول، مع إلزامهم بالتحقق من الوضعية القانونية للعقار واستيفاء الشروط المقررة قانوناً. كما بينت الدراسة أن مخالفة هذه الضوابط تؤدي إلى بطلان العقود، فضلاً عن قيام المسؤولية التأديبية أو المدنية أو الجنائية لمحرميها. وتكشف الدراسة عن بعض أوجه القصور التي كانت في التنظيم التشريعي، ولا سيما قصر إلزامية الإذن بالتقسيم على عمليتي البيع والقسمة، رغم إمكانية تحقق التقسيم من خلال تصرفات ناقلة أخرى للملكية، فضلاً عن الغموض الذي يكتنف المادة 72 من القانون رقم 25.90 بشأن طبيعة البطلان، وما نتج عنه من تباين في الاجتهاد القضائي. وتخلص الدراسة إلى ضرورة مراجعة هذه المقتضيات بما يعزز حماية أكبر للمجال العمراني. الكلمات المفتاحية: توثيق التصرفات العقارية - تقسيم العقارات - القانون رقم 25.90 - الإذن بالتقسيم - البطلان - الأمن القانوني والعمراني.

Abstract

This study examines the documentation of legal transactions relating to the subdivision of real estate in light of Law No. 25.90, considering it a legal mechanism for protecting the urban environment and limiting informal subdivisions.

The study highlights that the legislature requires obtaining a subdivision permit or an administrative certificate before certain transactions may be documented, and entrusts the task of documentation to notaries and adouls (Islamic notarial officers), while obliging them to verify the legal status of the property and ensure compliance with the conditions prescribed by law.

The study also shows that violating these rules leads to the nullity of contracts, in addition to disciplinary, civil, or criminal liability for those who draft them. Furthermore, it reveals certain shortcomings in the legislative framework, particularly the fact that the requirement of a subdivision permit is limited to sales and partition operations, despite the possibility that subdivision may also result from other ownership-transferring transactions. It also points to the ambiguity surrounding Article 72 of Law No. 25.90 regarding the nature of the nullity, which has led to divergent judicial interpretations.

The study concludes that these provisions should be revised in order to strengthen the protection of the urban environment.

Keywords: Real estate transaction documentation – Property division – Law No. 25.90 – Division authorization – Invalidity – Legal and urban security.

مقدمة :

تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية وأوسعها نطاقا، بل هي الأصل الذي تفرعت منه باقي الحقوق العينية الأخرى، إذ تخول لصاحبها دون غيره سلطات الاستعمال، والاستغلال، والتصرف في موضوع الحق، مما يجعلها حقا مقدسا دستوريا لا يمكن المساس به إلا في الحدود الذي تسمح به الأنظمة والقوانين الجاري بها العمل²⁴⁸⁹.

وفي هذا الإطار، تشكل القواعد القانونية المنظمة للتعمير أبرز الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع لتنظيم ممارسة حق الملكية العقارية، وذلك من خلال إخضاع بعض مظاهر التصرف فيها لقيود وضوابط تروم تحقيق التوازن بين حق المالك في الانتفاع بملكه ومتطلبات المحافظة على النظام العام العمراني، بما يكفل إرساء مجال عمراني منظم ومتناسق يستجيب لمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية ويحد من مظاهر البناء والتقسيم العشوائي.

وتعد التقسيمات العقارية من أهم الوسائل المعتمدة في تنظيم الاستعمالات العقارية، باعتبارها آلية لتفتيت الملكية العقارية وتقزيمها مما يجعلها تنعكس بشكل مباشر على المجال العمراني²⁴⁹⁰.

ونظرا لما قد تفرزه هذه التقسيمات من انعكاسات سلبية على تنظيم المجال إذا تمت خارج الضوابط القانونية، تدخل المشرع المغربي لوضع إطار تشريعي ينظمها ويخضعها لرقابة إدارية وقانونية تضمن انسجامها مع وثائق التعمير.

وقد عرف التنظيم القانوني للتقسيمات العقارية بالمغرب تطورا تشريعيًا متدرجا، إذ شكل ظهير 16 أبريل 1914 المتعلق بالتصنيف وتصاميم التهيئة وتوسع المدن أول محطة تشريعية همت التعمير بالمغرب إلا أنه لم يتطرق إلى تقسيم العقارات، وقد حدا حدوده ظهير 14 يونيو 1933 المتعلق بالتجزئات العقارية في وقت كانت فيه ظاهرة تقسيم العقارات تفرض نفسها خاصة في المناطق الخاضعة لنظام التحفيظ العقاري، ولهذه الغاية وأمام الفراغ التشريعي في هذا المجال، صدر المنشور رقم 57 عن رئيس مصلحة المحافظة على الملكية العقارية بتاريخ 21 يونيو 1930 لإرساء قواعد التطبيق الإداري والتي تسمح بتضمين عمليات تقسيم الأراضي بالسجلات العقارية وتأسيس رسم خاص بكل قطعة مفرزة²⁴⁹¹.

وتعزز هذا التنظيم بصدر ظهير 30 شتنبر 1953 المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات²⁴⁹²، والذي بموجبه تم تعديل ظهير 14 يونيو 1930، حيث كان أول محطة تشريعية توطر التقسيمات العقارية²⁴⁹³.. إلا أن هذا الظهير شابهته مجموعة من الاختلالات مما أدى إلى نسخه بموجب القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات²⁴⁹⁴، حيث خصص الباب الرابع منه - المواد من 58 إلى 62- للتقسيمات العقارية.

2489 ينص الفصل 35 من دستور المملكة المغربية لسنة 2011 على " يضمن القانون حق الملكية.

ويمكن الحد من نطاقها وممارستها بموجب القانون، إذا اقتضت متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد..."

2490 سعيد بلعساوي، الحماية القضائية لتقسيم العقارات الخاضعة لوثائق التعمير، مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية، العدد الأول 2015، ص 157.

2491 أحمد مالكي، "التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب"، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2007-2008، ص 140.

2492 ظهير شريف الصادر في 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات، الجريدة الرسمية عدد 2142 بتاريخ 5 ربيع الأول 1373 (13 نونبر 1953)، ص 3682.

2493 بوشعيب شاهي، قراءة في القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، منشورات مركز التوثيق والنشر القضائي بمحكمة النقض، مطبعة الأمنية الرباط 2015، ص 376.

2494 ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليوز 1992) ص 880. كما تم تعديله بموجب القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016) ص 6630.

كما تم تميمه وتعديله بموجب القانون 34.21، ظهير شريف رقم 1.26.61 صادر في 13 من صفر 1448 (28 يوليوز 2026)، الجريدة الرسمية عدد 7533-26 صفر 1448 (10 أغسطس 2026)، ص 5106.

ومن أجل الحد من التقسيمات العشوائية، قيد المشرع المغربي عمليات تقسيم العقارات بمجموعة من الضوابط، من أبرزها اشتراط الحصول المسبق على الإذن الإداري بالنسبة لكل عملية بيع أو قسمة يكون هدفها أو يترتب عليها تقسيم العقار، فضلا عن إلزامية توثيق هذه التصرفات من قبل الجهات المخول لها قانونا صلاحية التوثيق، وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 61 من القانون رقم 25.90، تحت طائلة ترتيب جزاء البطلان عند مخالفتها.

ويطرح هذا الموضوع إشكالية رئيسية تتحدد في محاولة البحث إلى أي حد يسهم توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات في حماية المجال العمراني من التقسيمات العشوائية؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية يمكن تحديدها كالآتي :

➤ ما الإطار القانوني المنظم لتوثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات في التشريع المغربي، وما الجهات المختصة بتحريرها؟

➤ ما الضوابط والشروط التي أوجبها المشرع عند توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات، ومدى كفايتها لضمان احترام قواعد التعمير؟

➤ هل يؤدي قصر إلزامية الإذن المسبق على عمليتي البيع والقسمة إلى فتح المجال للتحويل على مقتضيات القانون رقم 25.90 من خلال باقي التصرفات الناقلة للملكية؟

➤ ما الآثار القانونية المترتبة على توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات بالمخالفة للضوابط القانونية، سواء من حيث بطلان العقود أو مسؤولية محرريها؟

➤ إلى أي حد أسهم الاجتهاد القضائي في توحيد تفسير وتطبيق مقتضيات القانون رقم 25.90، ولا سيما فيما يتعلق بطبيعة البطلان المنصوص عليه في المادة 72؟

إن مقارنة هذه الإشكاليات اقتضت اعتماد منهجية متعددة الأبعاد تتلاءم مع طبيعة الموضوع وإشكالاته، تقوم على توظيف المنهج الوصفي لرصد الإطار القانوني المنظم لتوثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات، والمنهج التحليلي لتحليل النصوص التشريعية والاجتهادات القضائية والآراء الفقهية ذات الصلة، مع اعتماد المنهج النقدي للوقوف على مواطن القصور التشريعي واقتراح السبل الكفيلة بتطوير المنظومة القانونية في حماية المجال العمراني من التقسيمات العشوائية.

و للإجابة عن الإشكالية المطروحة تم اعتماد التصميم الآتي :

المبحث الأول : ضوابط توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات

المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن توثيق التصرفات المخالفة لضوابط تقسيم العقارات

المبحث الأول: ضوابط توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات

بالنظر لما يكتسبه توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات من أهمية في ضمان الأمن القانوني والعمراني، فقد أحاطه المشرع المغربي بجملة من الضوابط الهادفة إلى تنظيمه والحد من المنازعات التي قد تثار بشأنه، وذلك من خلال إسناد مهمة توثيق هذه التصرفات إلى جهات محددة قانونا (المطلب الأول). غير أن مجرد إسناد الاختصاص لهذه الجهات لا يكفي لتحقيق الغاية المتوخاة، وإنما يظل رهينا باحترام مجموعة من الشروط والضوابط التوثيقية التي تفرضها مقتضيات قانون التعمير، بما يكفل سلامة عمليات التقسيم وحماية المجال العمراني من مظاهر التقسيم العشوائي (المطلب الثاني).

المطلب الأولي : الجهات المكلفة بالتوثيق والعمليات الخاضعة لها

يقتضي تحديد الإطار القانوني المنظم لتوثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات الرجوع إلى مقتضيات المادة 61 من القانون رقم 25.90 كما تم تميمه وتعديله بموجب القانون 34.21، التي تنص على أنه: "لا يجوز للعدول والموثقين ... أن يحرروا العقود المتعلقة بعمليات التفويت أو القسمة المشار إليهما في المادة 58 أعلاه إذا لم يتم الإدلاء - بالإذن المنصوص عليه في المادة 58 من

القانون المذكور أو بشهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة بعد الموافقة المسبقة للجنة مكونة من ممثلي الوكالة الحضرية والجماعة والعمالة أو الإقليم، تثبت أن عملية التفويت أو القسمة لا تندرج في نطاق هذا القانون.....
ويستفاد من هذا المقتضى أن المشرع المغربي لم يقتصر على تحديد الجهات المؤهلة لتوثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات، وإنما حدد كذلك نطاق التصرفات التي تخضع لهذه المقتضيات. ومن ثم يقتضي الأمر تناول الجهات المختصة بالتوثيق (الفقرة الأولى) ثم بيان العمليات التي أخضعها المشرع لهذه الضوابط (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الجهات المؤهلة لتوثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات

استنادا إلى مقتضيات المادة 61 من القانون 25.90، يتبين أن المشرع أسند اختصاص توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات إلى كل من الموثقين (أولا) والعدول (ثانيا). وهو ما يثير التساؤل حول مدى اختصاص المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقص في توثيق هذه التصرفات. (ثالثا)

أولا: توثيق عمليات التقسيم العقاري من طرف الموثقين

يحظى التوثيق العصري بأهمية بالغة لما له من دور في ضمان واستقرار المعاملات بين الأفراد، وهو يعتبر مهنة حرة تمارس وفق الشروط والاختصاصات المنصوص عليها في إطار القانون 32.092495 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق. وفي هذا الإطار، أسند المشرع إلى الموثق صلاحية تحرير مختلف التصرفات والعقود المتعلقة بالعقارات، سواء كانت محفظة أو غير محفظة أو في طور التحفيظ، وتكتسب هذه المحررات صفتها الرسمية بمجرد توقيعها من طرف الموثق وفقا للقانون 2496.

وبمجرد اكتساب هذه المحررات الصبغة الرسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور وهذا ما أكدته قرار صادر عن محكمة النقص 2497 ومما جاء فيه: "العقد المحرر من طرف الموثق يعتبر وثيقة رسمية ولا يقبل الطعن إلا بالزور".

وفي سياق نفس التوجه، جاء في حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بتازة 2498 ما يلي: "وحيث تبين للمحكمة بعد الاطلاع على وثائق الملف وخاصة عقد الشراء المضمن أصله بعدد ... الصفحة ... توثيق أكنول بتاريخ 2011/3/22 أن البائع للمدعى عليهم باع المدعى فيه بتمام أهليته ورضاه وكان تام الإرادة حسب البين من عقد البيع المذكور والذي يعتبر حجة رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور".

وبناء على ذلك، فإن الاختصاص الأصلي في توثيق التصرفات العقارية ينعقد للموثق، ما لم يرد نص خاص يقضي بخلاف ذلك، وهو ما يشمل أيضا التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات، كما تؤكد المادة 61 من القانون رقم 25.90. غير أن ممارسة هذا الاختصاص تظل مقيدة بضرورة الإذلاء بالإذن بالتقسيم أو بشهادة صادرة عن رئيس المجلس الجماعي تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق القانون المذكور، وهو ما يشكل إحدى الآليات الأساسية لضبط عمليات التقسيم وحماية المجال العمراني من مظاهر التقسيم العشوائي.

ثانيا: توثيق العدول لعمليات التقسيم العقاري

يعتبر العدول فاعلين أساسيين في توثيق المعاملات بالمغرب، باعتبارهم منتمين لمهنة قانونية وقضائية مساعدة للقضاء، هدفها توثيق الحقوق والمعاملات والحفاظ على أعراض الناس وأنسابهم وتحضير وسائل الإثبات 2499، وهم يخضعون لمقتضيات القانون

2495 ظهير شريف رقم 1.11.179 الصادر في 25 ذي الحجة 1432 (21 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 20 ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5611.

2496 المادة 44 من القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.

2497 قرار صادر عن محكمة النقص - المجلس الأعلى سابقا- عدد 84 بتاريخ 9 يناير 2003، في ملف مدني عدد 2002/2/3/242.

-منشور في منشورات محكمة النقص عدد 76، مطبعة الأمنية الرباط 2013، ص 477.

2498 حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بتازة عدد 153 بتاريخ 2019-04-25 في ملف عقاري عدد 18/339، غير منشور.

2499 أحمد العطاري، "توثيق المعاملات العقارية والجهات المؤهلة لتلقيها وتحريرها وتصحيح إمضاء أطرافها دراسة في ظل النص التشريعي والاجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية"، مطبعة الأمنية -الرباط، الطبعة الأولى 2020، ص 16.

051.262500 المتعلق بتنظيم مهنة العدول والذي بموجب تم نسخ أحكام القانون 16.03 المتعلق بخطة العدالة، الذي حدد الشروط والاختصاصات المخولة لهم. ويقوم نظام التوثيق العدلي في المغرب على أساس نظام العدلين، ويتأسس على ازدواجية الجمع بين أحكام الكتابة والشهادة، كما يخضع لرقابة القضاء الصارمة وإشرافه المباشر 2501.

وانطلاقا من المكانة التي تحتلها هذه المهنة، خول المشرع المغربي للعدول اختصاص تلقي وتحرير جميع العقود المتعلقة بالعقار سواء كان محفظ أو غير محفظ أو في طور التحفيظ، وهذه المحررات لا تكتسب الصفة الرسمية إلا من تاريخ الخطاب عليها من طرف قاضي التوثيق 2502، ولعل هذا ما أكدته قرار صادر عن محكمة النقض 2503 "خطاب قاضي التوثيق يضفي الرسمية على العقد ويكون حجة على الغير ابتداء من هذا التاريخ أما بين طرفيه فيسري في حقهما بمجرد تلقيه من العدلين" و استنادا إلى ذلك، ينبعد للعدول كذلك اختصاص توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات، وفقا لما تقرره المادة 61 من القانون رقم 25.90، غير أن مباشرة هذا الاختصاص تظل رهينة بالإدلاء بالإذن المسبق بالتقسيم أو بشهادة صادرة عن رئيس المجلس الجماعي تثبت أن العملية لا تدخل ضمن نطاق تطبيق هذا القانون، بما يضمن احترام الضوابط القانونية المنظمة للتقسيمات العقارية وتحقيق الغاية التشريعية المتمثلة في حماية المجال العمراني من التقسيمات غير القانونية.

ثالثا: مدى إمكانية توثيق عمليات تقسيم العقارات من طرف المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض تعد مهنة المحاماة من المهن الحرة والمستقلة، التي تساهم في تحقيق العدالة، وتساعد القضاء في أداء رسالته، وقد تولى المشرع المغربي تنظيمها في إطار القانون 28.082504، الذي حدد مهامها والتي لم تعد تقتصر على الدفاع والمرافعات وتقديم الاستشارات القانونية فقط، بل تشمل أيضا تحرير العقود طبقا لمقتضيات المادة 30 من نفس القانون 2505.

وانطلاقا من ذلك، أثير نقاش فقهي وقانوني بشأن مدى اختصاص المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض في توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات، خاصة وأن المادة 61 من القانون رقم 25.90 لم تشر إلا إلى العدول والموثقين باعتبارهما الجهتين الممنوع عليهما تحرير عقود البيع أو القسمة المتعلقة بتقسيم العقارات إلا بعد الإدلاء بالإذن بالتقسيم أو بالشهادة الإدارية المثبتة لعدم خضوع العملية لأحكام القانون المذكور، دون أن تتضمن أي إشارة إلى المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض.

وقد أفرز هذا الوضع عدة تساؤلات، هل تبني المشرع المغربي من خلال المادة 61 من القانون رقم 25.90 مبدأ رسمية العقود؟ أم أن اقتصره على ذكر الموثقين والعدول لا يفيد حصر الاختصاص فيهما، بما يتيح للمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض إمكانية توثيق هذه التصرفات؟

- 2500 ظهر شريف رقم 1.26.58 صادر في 13 من صفر 1448 (28 يوليوز 2026) بتنفيذ القانون رقم 051.26 المتعلق بتنظيم مهنة العدول، الجريدة الرسمية عدد 7533-26 صفر 1448 (10 أغسطس 2026)، ص 5062
- 2501 عبد المجيد بوكير، "التوثيق العصري المغربي"، مطبعة دار السلام، الطبعة الثانية 2010، ص 14
- 2502 الفقرة الأخيرة من المادة 78 من القانون 051.26
- 2503 قرار صادر عن محكمة النقض عدد 9/67 بتاريخ 24
- 1/2019 في ملف مدني عدد 1.08.101 الصادر في 20 شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)، بتنفيذ القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لهنة المحاماة، الجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 7 ذو القعدة 1429 (6 نوفمبر 2008)، ص 4044.
- 2505 تنص المادة 30 من القانون 28.08 المتعلق بتنظيم مهنة المحاماة على أنه "يمارس المحامي مهامه بمجموع تراب المملكة، مع مراعات الاستثناءات القانونية، مع مراعات
- الاستثناءات المنصوص عليها في المادة الثالثة والعشرين أعلاه، من غير الإدلاء بوكالة.
- وتشمل هذه المهام :
- 6- تحرير العقود، غير أنه يمنع على المحامي الذي حرر العقد، أن يمثل أحد طرفيه في حالة حدوث نزاع بينهما".

فقبل التعديل الأخير الذي عرفته مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية بموجب القانون 2506041.25، ذهب بعض الباحثين 2507 إلى إقرار اختصاص المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض في توثيق التقسيمات العقارية مستندين في ذلك على مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية وإلى مقتضيات المادة 139 من المدونة العامة للضرائب التي تم تعديلها بموجب المادة السابعة من قانون المالية لسنة 2019.

غير إن هذا النقاش لم يعد له وجود في ظل التعديل الأخير الذي عرفته المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية والذي من خلاله تم سحب اختصاص المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض في توثيق المعاملات العقارية - والتقسيمات العقارية بصفة خاصة - وتبني المشرع لمبدأ الرسمية في التوثيق 2508.

وبذلك يكون المشرع المغربي قد حقق نوع من التناغم بين مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية والمادة 61 من القانون 25.90.

الفقرة الثانية: عمليات التقسيم الخاضعة لإلزامية الإذن عند توثيقها

قبل التعديل الأخير الذي طال القانون 25.90 بمقتضى القانون 34.21 فقد كانت مقتضيات المادة 61 تمنع محرري العقود من تحرير أي عقد يتعلق بعملية القسمة أو البيع ما لم يكن مصحوبا بالإذن بالتقسيم المنصوص عليه في إطار المادة 58 من نفس القانون، أو بشهادة من رئيس مجلس الجماعة تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون.

مما يعني أن المشرع المغربي كان قد حصر المعاملات التي يستلزم إبرامها إحضار الوثائق المنصوص عليها في القانون 25.90 في عمليات البيع والقسمة باعتبارهما طرقا لإفراز التقسيم العقاري، وأغفل الإشارة إلى آليات التعاقد الأخرى التي يتحقق بها أيضا التقسيم العقاري كالصدقات، والهبات، والمساهمات العينية العقارية في الشركات التجارية، وعقود التنازل، والمبادلات، والمخارجات العقارية، ومختلف أنواع التفويت الأخرى التي تؤول لنفس ما تؤول إليه عمليات البيع والقسمة من آثار على مستوى التقسيم العقاري.

وهو الأمر الذي أثار مجموعة من التساؤلات حول هذه العمليات - البيع والقسمة - هل هي واردة على سبيل الحصر أم المثال؟ وهل يجوز الدفع بقياس باقي العمليات الأخرى كالهبة 2509، والصدقة 2510 وغيرها على عمليتي البيع والقسمة للاتحاد في العلة؟ للجواب عن هذه التساؤلات ذهب أحد الباحثين 2511، إلى القول بأن عمليات البيع والقسمة التي ينتج عنها تقسيم العقار فهي واردة على سبيل الحصر لا المثال، إذ القاعدة أن كل ما لم يمنع فهو مباح، والمنع الذي يترتب عليه الحرمان من ممارسة حق من

2506 ظهير شريف رقم 1.26.30 صادر في 17 محرم 1448 (3 يوليوز 2026) بتنفيذ القانون رقم 041.25 بتغيير القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، الجريدة الرسمية عدد 7526 فاتح صفر 1448 (16 يوليوز 2026)، ص 4426.

2507 إدريس الفاخوري، "الوسيط في نظام الملكية العقارية على ضوء مدونة الحقوق العينية والتشريعات العقارية الخاصة"، مكتبة المعرفة، الطبعة الثالثة 2019، ص 122.

ويراجع في هذا الإطار:

- مصطفى البوداني، توثيق التصرفات العقارية في ضوء تشريعات التعمير، المؤلف الجماعي للدراسات المعمقة في قانون العقار والأعمال الجزء الثاني، مطبعة دار السلام الرباط، الطبعة الأولى 2021، ص 274.

- منتصر استيتو، "التعاقد في الميدان العقاري وفق قوانين التعمير" دراسة في ضوء القانونين 12.90 و 25.90، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، الكلية متعددة التخصصات تازة، السنة الجامعية 2020-2021.

2508 أصبحت صياغة مقتضيات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية بعد التعديل الذي طالها بمقتضى القانون 041.25 على الشكل الآتي: "يجب أن تحرر-تحت طائلة البطلان- جميع التصرفات المتعلقة بنقل ملكية العقار أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى، أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها والوعد بالبيع العقاري، وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، مالم ينص مقتضى خاص على خلاف ذلك".

2509 عرفها المشرع المغربي في إطار المادة 273 من مدونة الحقوق العينية التي نصت على أن "الهبة، تملك عقار أو حق عيني عقاري لوجه الموهوب له في حياة الواهب بدون عوض".

2510 لقد عرفها المشرع المغربي في إطار المادة 290 من مدونة الحقوق العينية التي نصت على ما يلي "الصدقة تملك بغير عوض لملك، يقصد بها وجه الله تعالى".

2511 عبد الرحمان بلعكيد، "في المذهب والقانون، مطبعة النجاح الجديدة"، الطبعة الثانية 2001، ص 149 و 150.

الحقوق المالية يلزمه نص صريح لا يحتمل التأويل، وعند الشك يفسر لصالح الملتزم، ولا سبيل للدفع بالقياس على البيع والقسملة للاتحاد في العلة الجامعة بينهما.

ومن ثم فإن هذا الحصر يعتبر غير مبرر منطقيا وعقلا، لأن من كان هاجسه هو محاربة التقسيمات العشوائية لا ينبغي عليه حصر دائرة المعاملات في العمليات المذكورة - البيع والقسملة -، مما يؤدي إلى إبقاء المجال مفتوحا للتحايل في إبرام العقود خارج هذا الحصر 2512. وفي مقابل ذلك فإن هناك من الباحثين 2513 من ذهب إلى القول أن كل التصرفات الناقلة للملكية التي ينتج عنها تقسيم عقار إلى قطعتين أو أكثر فهي تستوجب الإدلاء بالإذن المنصوص عليه في المادة 58 من القانون 25.90. غير أن هذا الإشكال لم يعد له وجود في ضوء القانون 34.21 الذي غير وتمم مقتضيات المادة 61 واستعمل المشرع عبارة التفويت بدل عبارة البيع وأصبحت صياغة المادة على الشكل الآتي "لا يجوز للعدول والموثقين ... أن يحرروا أو يتلقوا العقود المتعلقة بعمليات التفويت أو القسملة المشار إليها في المادة 58 أعلاه".

وبذلك يكون المشرع المغربي قد تجاوز الإشكال الذي كان قائما في السابق وأحكم مقتضيات المادة 61 وأغلق مجال تأويلها.

المطلب الثاني : شروط توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات

يهدف عدم المساس بالقيود الذي تفرضها وثائق التعمير فقد اشترط المشرع المغربي في توثيق التصرفات المتعلقة بالتقسيمات العقارية استصدار المسبق للأذن والتراخيص الإدارية (الفقرة الأولى)، وهو ما يفرض على الجهات المكلفة بالتوثيق إسداء النصح لأطراف والتأكد من الوضعية القانونية للعقار قبل تحرير العقد (الفقرة الثانية).

الفقرة لأولى : استصدار المسبق للإذن بالتقسيم

إذا كانت القاعدة العامة في ميدان توثيق التصرفات العقارية أنه يتوجب إفرغها في قالب شكلي معين أمام الأجهزة المكلفة بالتوثيق -الموثقين، العدول - حتى يعتد بها في مواجهة الأطراف والغير، فإن ذلك لا يكفي عندما يتعلق الأمر بالتقسيمات العقارية، بل يستلزم الاستصدار المسبق للإذن بالتقسيم العقاري أو بشهادة من رئيس المجلس الجماعي تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق القانون 25.90، حتى تصبح المعاملة قانونية ومنتجة لكافة آثارها 2514، و لا يمكن التحلل من الإدلاء بهذه الأذن والتراخيص، وهو ما أكدته قرار صادر عن محكمة النقض 2515 الذي جاء فيه "... لا تعفى الطاعة من تطبيق مقتضيات الظهير رقم 1.92.7 الصادر بتاريخ 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الذي ينص في فصله 61 على أنه > لا يجوز للعدول أو الموثقين أن يحرروا أو يتلقوا أي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع والقسملة المشار إليها في المادة 58 أعلاه ما لم يكن مصحوبا بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة أو بشهادة من رئيس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون".

وعليه فإنه يمنع على الجهات المكلفة بالتوثيق تلقي أو تحرير التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات ما لم يتم الإدلاء بالإذن بالتقسيم أو بشهادة من رئيس المجلس الجماعي تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق القانون 25.90، وهذه المقتضيات تعد من

2512 نور الدين عسري، "منازعات التعمير والبناء محاولة في التأسيس"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية -أكادال، السنة الجامعية 2010-2011، ص 293.

2513 بوشعيب شامي، م.س، ص 377.

2514 مصطفى البوداني، م.س، ص 283.

2515 قرار صادر عن محكمة النقض - المجلس الأعلى سابقا- عدد 4195، بتاريخ 2010/10/12، ملف عدد 2009/7/1/683.

- منشور بدفاتر محكمة النقض العدد 20، مطبعة الامنية - الرباط، ص 373.

النظام العام يترتب على عدم إعمالها اعتبار العقد معدوماً وغير ذي أثر 2516، وهو ما أكدته قرار صادر عن محكمة النقض 2517 الذي جاء فيه "يقع باطلاً كل بيع لجزء من عقار مشاع و وقع في منطقة حضرية دون الحصول على الإذن بالتقسيم المقرر في المادة 58 من القانون 25.90". وتبعاً لذلك فإن المشرع أكد في إطار المادة 62 من القانون 25.90، على وجوب أن يتضمن عقد البيع أو القسمة بيان الإذن بالتقسيم أو بشهادة مسلمة من طرف رئيس المجلس الجماعي تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق القانون المذكور.

وفي اعتقادنا، أن اشتراط المشرع المغربي في إبرام التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات وجوب الحصول المسبق على الأذن والتراخيص، من شأنه توفير ضمانات قوية لمحاربة التقسيمات العشوائية وتجاوز الآثار السلبية التي قد تنتج عنها.

الفقرة الثانية: إسداء النص والتأكد من الوضعية القانونية للعقار

إن إسداء النص للأطراف المتعاقدة هو التزام يقع على عاتق الجهات التي كلفها المشرع بالتوثيق، لذلك يتعين عليهم بالإضافة إلى معرفتهم لإجراءات والأحكام العامة للتوثيق الإلمام بمختلف التقاطعات والقوانين ذات الارتباط والمنظمة للعقار لا سيما فهم العلاقة القائمة بين العقار والتعمير، فواجب النصح هنا مفروض يتمثل في إطلاعهم على مختلف قوانين التعمير خاصة القانون 25.90، والتوضيح للأطراف المتعاقدة مختلف الأبعاد والآثار التي قد تترتب عن العقود المتعلقة بالتقسيمات العقارية التي يتم توثيقها 2518.

فإذا كان هذا الالتزام بالنسبة للموثق يجد سنده في إطار المادة 372519 من القانون 32.09، فقد كان في إطار القانون 16.03 المتعلق بخطة العدالة لا نجد هناك ما يشير بشكل صريح لهذا الالتزام بالنسبة للعدول، غير أن القانون الجديد 051.26 أكد على هذا الالتزام من خلال المادة 54. كما أن الجهات المكلفة بالتوثيق ملزمة بالتحقق من وضعية العقار المزمع تقسيمه وذلك من خلال التحقق من خضوعه أو عدم خضوعه للقانون 25.90، ومن عدم وجود مخالفة تعميمية بشأنه، وكذلك التأكد من طبيعة ونوعية الإذن بالتقسيم هل هو صريح أو ضمني، ومن ذلك يبرز الدور الذي يؤديه التوثيق في تجسيد وتفعيل مقتضيات تقسيم العقارات وحماية المجال العمراني من العشوائية.

ومن ثم، فمن شأن توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات دون احترام للشروط والضوابط الواردة في إطار القانون 25.90 أن يعرض الجهات المعنية بالتوثيق للمساءلة وأن يجعل هذه العقود باطلة

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن توثيق التصرفات المخالفة لضوابط تقسيم العقارات

إن توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات من قبل الجهات المخول لها قانوناً، دون التقيد بالضوابط التي أقرها المشرع في القانون رقم 25.90، لا يقتصر أثره على المساس بمشروعية هذه التصرفات، وإنما يترتب عنه كذلك بطلان العقود المبرمة (المطلب الأول)، فضلاً عن إمكانية مساءلة محرريها عن الإخلال بالالتزامات القانونية والمهنية المفروضة عليهم (المطلب الثاني).

2516 محمد الكويط، "موقع التصرفات العقارية في الوثائق العدلية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس الرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سلا، السنة الجامعية 2016-2017، ص 63 و 64.

2517 قرار صادر عن محكمة النقض عدد 7/6 بتاريخ 13 يناير 2015 في الملف عدد 19/1/2014.

- أوردته مصطفى البوداني، م.س، ص 288.

2518 عواطف الطالب، "توثيق التصرفات العقارية في ضوء تشريعات التعمير"، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول وجدة، الكلية متعددة التخصصات ناظور، السنة الجامعية 2021-2022، ص 31.

2519 تنص على أنه "يجب على الموثق إسداء النصح للأطراف كما يجب عليه أن يبين لهم ما يعلمه من بخصوص موضوع عقودهم وأن يوضح لهم الأبعاد والآثار التي قد تترتب عن العقود التي يلقاها"

2520 عبد القادر بوبكري، توثيق التصرفات العقارية في المحررات الرسمية وإشكالاته القانونية والعملية، مجلة القانون المدني العدد الأول 2014، ص 7.

المطلب الأول: بطلان العقود المخالفة لضوابط التقسيم

أحاط المشرع المغربي التصرفات الواردة على تقسيم العقارات بضوابط توثيقية خاصة، وفي مقدمتها ضرورة الحصول المسبق على الإذن بالتقسيم أو الشهادة الإدارية في الحالات التي يحددها القانون. ورتب على مخالفة هذه مقتضيات جزاء مدنيا يتمثل في بطلان العقود، وذلك بموجب المادة 72 من القانون رقم 25.90 التي تنص على أن: "تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود التفويت المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الإدارة". ورغم تقرير المشرع لهذا الجزاء، فإنه لم يحدد المقصود بالبطلان، مما ترك المجال مفتوحا للفقهاء الذي عرفه بأنه "إعدام للعقد بأثر رجعي كمبدأ عام، لأنه يكون غير مستجمع لعناصره القانونية، وهو على خلاف البطلان النسبي الذي يتحقق عندما يختل شرط من شروط صحة العقد بأن يكون مستوفيا لأركانه وتام الانعقاد وشاب مع ذلك الرضا فيه عيب من العيوب يجعله قابلا للإبطال"²⁵²¹.

إذن فالبطلان²⁵²² يجعل العقد والعدم سواء ولا ينتج أي أثر قانوني إلا استرداد ما دفع بغير حق وهو من النظام العام ويثار تلقائيا من طرف المحكمة أو أي طرف آخر أجنبي عن الخصومة، أما البطلان النسبي²⁵²³ فإنه لا يجعل العقد منعدا وإنما ينتج آثاره بشكل طبيعي إلى أن يصدر الحكم القاضي بإبطاله وهو ليس من النظام العام ولا تثيره المحكمة تلقائيا وإنما ممن له مصلحة²⁵²⁴. وتأسيسا على ذلك فإنه يثار التساؤل عن طبيعة البطلان الذي قرره المشرع المغربي في إطار المادة 72 من القانون 25.90، هل يتعلق الأمر بالبطلان المطلق أم البطلان النسبي أم أنه بطلان من نوع خاص؟

بالرجوع إلى مقتضيات الفقرة الأولى من المادة 72 من القانون 25.90 يبدو جليا أن الأمر يتعلق بالبطلان المطلق للتصرفات المخالفة لأحكام التقسيم العقاري لاستعمال المشرع عبارة "البطلان المطلق" أي يعد من النظام العام ويمكن إثارته تلقائيا من طرف المحكمة، غير أن الفقرة الثانية من نفس المادة نجدها قد حصرت من له الحق في إثارة البطلان في كل من الإدارة ومن له مصلحة وبالتالي استبعدت إثارة ذلك من طرف المحكمة تلقائيا مما يوحي أن الأمر يتعلق بالبطلان النسبي، وهو الأمر الذي جعل مقتضيات هذه المادة يشوبها غموض في صياغتها.

وقد انعكس هذا الغموض على الاجتهاد القضائي، فتارة يتم اعتباره من النظام العام ويمكن للمحكمة أن تثيره بشكل تلقائي، ويؤكد هذا التوجه، القرار الصادر عن محكمة النقض²⁵²⁵ ومما جاء فيه: "إن البطلان المنصوص عليه في المادة 72 من قانون التجزئات هو البطلان المطلق وهو من النظام العام وبالتالي لا يمكن إلزام البائعة بإتمام إجراءات البيع"

ونفس التوجه أيدته محكمة النقض في قرار آخر لها²⁵²⁶ الذي جاء فيه ما يلي "لما كان ثابتا من عقد البيع المبرم بين الطرفين أنه انصب على نسبة 160/5 على الشيعاء من واجب الطالب المحدد في 160/14 من الأرض والمساحة المباعة تقدر بـ 312 متر مربع وهي مساحة أقل من 2500 متر مربع، وتستوجب لبيعها الحصول على إذن مسبق وفق ما توجبه الفقرة الأخيرة من المادة 58 أعلاه، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي قضت بتأييد الحكم الابتدائي القاضي على الطالب بالحصول على رخصة بيع القطعة الأرضية من الملك المشاع بناء على ما عللت به قرارها. تكون قد استبعدت تطبيق القانون 25.90 المتعلق

2521 عبد الحق الصافي، "الوجيز في القانون المدني الجزء الأول، لمصادر الإزادية للالتزام (العقد والإرادة المنفردة)"، مطبعة النجاح الجديدة 2016، ص 184 و 193.

2522 تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد عالج البطلان تحت تسميات مختلفة وهي: البطلان، والبطلان المطلق، والبطلان بقوة القانون، وهي جميعا تشير إلى نفس المعنى.

2523 وهنا أيضا تستعمل عدة مصطلحات للتعبير عن هذه المؤسسة: الإبطال، البطلان النسبي، القابلية للإبطال

2524 جيلالي بوحبص، "قراءات في القانون العقاري وقانون البناء"، مطبعة الأمنية-الرباط، الطبعة الأولى 2009، ص 35.

2525 قرار صادر عن محكمة النقض - المجلس الأعلى سابقا- عدد 3090 بتاريخ 13 شتنبر 2001 في ملف مدني عدد 2000/2/3/1854، أورده جيلالي بوحبص، م.س، ص 185 وما بعدها.

2526 قرار صادر عن محكمة النقض عدد رقم 7/118 بتاريخ 14 مارس 2017، في ملف مدني عدد 2016/7/1/933، منشور في المنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض www.juriscassation.cspj.ma تاريخ الاطلاع 2023/04/28.

بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات استنادا على العقد المبرم بين الطرفين، والحال أن العقار المبيع متواجد داخل الجماعة الحضرية، ويوجب المشرع من المادة المشار إليها أعلاه الحصول على الإذن بالبيع تحت طائلة البطلان، وهو ما لم يتحقق منه بالرغم مما قد يكون لذلك من أثر على قضائها فجاء قرارها غير مرتكز على أساس قانوني مما يعرضه للنقض".

وفي هذا السياق، ذهب أحد الباحثين²⁵²⁷ إلى اعتبار أن المشرع قد ارتقى بمقتضيات القانون 25.90 إلى مرتبة الأحكام المتعلقة بالنظام العام لمساسها الجوهرية بالفلسفة العامة لمنظومة العقار والبناء والتنمية، خاصة وأن المشرع لم يكتف في إطار المادة 72 من قانون 25.90 بتقرير البطلان للعقود المخالفة للقانون المذكور وإنما استعمل صيغة التأكيد والحذر بقوله "باطلة بطلانا مطلقا".

وبذلك فإن إثارة البطلان تلقائيا من طرف القاضي هو من صميم تطبيقه للقانون استنادا للفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية²⁵²⁸ الذي يلزم القاضي بتطبيق القانون ولو لم يطلب ذلك الأطراف بكيفية صريحة، ولا يمكن له وهو بصدد البت في النزاع أن يقف محايدا من النزاع بعلة الحياد الإيجابي الرامي إلى تحقيق العدالة في نهاية الخصومة، بل لابد له أن يصطف إلى جانب القانون ويقرر بطلان التصرف ولو لم يتمسك به الأطراف²⁵²⁹.

وفي المقابل، اتجه جانب آخر من الاجتهاد القضائي إلى اعتبار البطلان المنصوص عليه في المادة 72 بطلانا من نوع خاص، يخضع حصرا للقواعد الواردة في النص الذي نظمته. وفي هذا الإطار قضت محكمة النقض²⁵³⁰ بأن "البطلان الوارد في إطار المادة 72 من القانون 25.90 هو بطلان خاص يتبع في شأنه النص الذي ينظمه، والمتمثل في الفصل 72 من القانون 25.90 الذي تنص مقتضياته بصريح العبارات على أن دعوى بطلان عقود البيع والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، يثار من طرف كل ذي مصلحة أو الإدارة ولم يعط للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، وأنه لا اجتهاد مع وضوح النص، والمحكمة مصدر القرار المطعون فيه لما لم تعتبر ما ذكر وأثارت بطلان عقد الشراء تلقائيا، يكون قرارها فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه ومعرض بالتالي للنقض".

وتعليقا على هذا الاتجاه، اعتبر أحد الباحثين²⁵³¹، أنه لا تلازم بين البطلان المطلق من جهة وبين النظام العام والإثارة التلقائية للبطلان من طرف المحكمة من جهة أخرى، وذلك للاعتبارات التالية :

✓ أن البطلان المطلق لا يتحقق بالإرادة المنفردة وإنما يتقرر بموجب دعوى أسماها المشرع في الفصل 72 القانون 25.90 ب "دعوى بطلان عقود البيع والإيجار والقسمة"، وبالتالي فإنه لابد من مراجعة القضاء للتحقق من توفر موجبات البطلان المطلق.

✓ أن المشرع قصر جزاء البطلان على بعض التصرفات، وهي البيع والإيجار والقسمة، دون غيرها من التصرفات كالصدقة والهبة.

✓ أن المادة 72 حددت صراحة الأشخاص الذين يملكون حق رفع دعوى البطلان، وهم الإدارة وكل ذي مصلحة، دون أن تمنح المحكمة سلطة إثارته من تلقاء نفسها.

2527 زهير الحوز، "مؤسسات التوثيق ودورها في المعاملات العقارية بين الحماية القانونية ورهانات التنمية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية -طنجة، السنة الجامعية 2020-2021، ص 329.

2528 ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية، الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741.

2529 عواطف الطالب، م.س، 56.

2530 قرار صادر عن محكمة النقض عدد 895 بتاريخ 19 نونبر 2019 في ملف مدني عدد 17496/8/2018، منشور في سلسلة نشرة قرارات محكمة النقض -الغرفة المدنية- العدد 45، مطبعة الأمنية، طبعة 2021، ص 107 وما بعدها.

2531 المعطي الجبوبي، تعليق على القرار عدد 895 الصادر بتاريخ 2019/11/19 في الملف المدني عدد 17496/8/2018، مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 88، 2020.

وأمام هذا التباين الفقهي والقضائي، نعتقد أن المادة 72 في صيغتها الحالية لا تحقق القدر الكافي من الوضوح، الأمر الذي يستوجب تدخل المشرع لإعادة صياغتها بما يحسم طبيعة البطلان المقرر فيها، ويحدد بشكل صريح مدى تعلقه بالنظام العام وسلطة المحكمة في إثارتها، بما يضمن توحيد التطبيق القضائي وتحقيق الأمن القانوني.

المطلب الثاني : مسؤولية محري التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات

إذا لم تتقيد الجهات المختصة بتوثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات بالضوابط المقررة في هذا الإطار من شأنه أن يؤدي إلى إثارة مسؤوليتهم تأديبية (الفقرة الأولى) والمسؤولية المدنية والجنائية (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى : المسؤولية التأديبية لمحري العقود المتعلقة بتقسيم العقارات

تقوم المسؤولية التأديبية لمحري التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات متى ثبت إخلالهم بالالتزامات التي تفرضها النصوص التشريعية والتنظيمية المؤطرة لمهنتهم، أو مخالفتهم للواجبات المهنية، أو مساسهم بمتطلبات النزاهة والشرف والمروءة التي يتعين التحلي بها أثناء ممارسة مهامهم. مما يستوجب معه توقيع الجزاءات التأديبية المناسبة التي تولى المشرع المغربي تحديدها في كل من قانون التوثيق 2532، والقانون المتعلق بتنظيم مهنة العدول 2533، وذلك استنادا لمبدأ شرعية العقوبات التي تقوم على قاعدة مفادها عدم إمكانية قيام السلطة التأديبية بتوقيع عقوبة غير العقوبة المحددة على سبيل الحصر في النص القانوني 2534.

ولا جدال في أن القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات يعد من النصوص القانونية التي تدخل في نطاق عمل محري العقود، بالنظر إلى أن المادة 61 منه أدرجت الموثقين والعدول ضمن الجهات الملزمة بعدم تلقي أو تحرير العقود المتعلقة بعمليات البيع أو القسمة إلا بعد الإدلاء بالإذن المنصوص عليه في المادة 58 أو بشهادة صادرة عن رئيس المجلس الجماعي تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون. كما أوجبت المادة 62 تضمين العقد المحرر بيانات تفيد الإذن بالتقسيم أو الإشارة إلى الشهادة المثبتة لعدم خضوع العملية لأحكام القانون المذكور.

و تأسيسا على ذلك، فإن خرق هذه المقتضيات لا يجعل محري التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات في منأى عن المسؤولية التأديبية والتي يمكن أن تصل عقوبتها إلى العزل نظرا لأهمية القانون 25.90 وارتباطه بالنظام العام التعميري ولقواعده الأمرة 2535.

و في هذا الإطار جاء في قرار صادر عن محكمة النقض 2536 ما يلي : " إن عدم تأكد الموثقة من وضعية العقار إزاء المحافظة العقارية وعدم إخبار الأطراف بوضعية الحقيقة يعتبر تقصيرا منها بالقيام بما عليها فعلة ليتم التعاقد بشأنه بدون مشاكل، والمحكمة لما قضت بمعاقبتها بالإيقاف عن مزاولة المهنة لمدة ثلاثة أشهر بعلته ارتكابها للمخالفتين المنسوبتين لهما تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وبنته على أساس " و في سياق هذا التوجه، قضت محكمة النقض في قرار آخر 2537 على أنه " عملا

2532 نصت المادة 75 من القانون 32.09 المتعلق بمهنة التوثيق التي جاء فيها " العقوبات التأديبية هي : الإنذار، التوبيخ، الإيقاف عن ممارسة المهنة لمدة لا تتجاوز سنة أو العزل".

2533 نصت المادة 118 من القانون 051.26 المتعلق بتنظيم مهنة العدول على أنه "ترتب العقوبات التأديبية حسب خطورة الإخلال المرتكب وفق ما يلي: الإنذار، التوبيخ، الإيقاف عن ممارسة المهنة لمدة لا تتجاوز ستة أشهر، العزل".

2534 إيمان السايح، "الضمانات القانونية للعقود الرسمية ودورها في استقرار الملكية العقارية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 187.

2535 نور الدين مصلوحي، دور العدول في تفعيل مقتضيات تقسيم العقارات وفق القانون 25.90، مقال منشور في المجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية العدد الثامن 2022، مطبعة الامنية الرباط، ص 54

2536 قرار صادر عن محكمة النقض عدد 280 بتاريخ 19 فبراير 2015 في ملف إداري عدد 2013/1/4/2814، منشور في سلسلة نشرة قرارات محكمة النقض -الغرفة الإدارية-، العدد 24 سنة، مطبعة الأمنية، 2015 ص 122 وما بعدها.

2537 قرأ صادر عن محكمة النقض عدد 83 بتاريخ 02 مارس 2021 في ملف شرعي عدد 2018/1/2/457، منشور في المنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض www.juriscassation.cspj.ma تاريخ الاطلاع 2023/04/20.

- وكذلك فقد جاء في قرار صادر عن محكمة الاستئناف بتازة ما يلي " حيث يتعرض العدل كلما ارتكب مخالفة للقواعد المقررة أو إخلالا بالواجبات المفروضة عليه طبقا للنصوص القانونية أو التنظيمية المعمول بها لتابعة تأديبية -المادة 42 من القانون المنظم لخطة العدالة-، وإن الأفعال المرتكبة من طرف العدل أعلاه والمتتملة في الجرائم أعلاه ومنها ما يكتسي صبغة جنائية وبمناسبة مزاولة عمله مع ما يجب أن يتحلى به العدل من صدق واستقامة وأمانة ويعتبر من الجرائم المخلة بالثقة العامة التي تفرض في

بالمادة 61 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات لا يجوز للعدول أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع والقسمة المشار إليها في إطار المادة 58 ما لم يكن مصحوبا بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة أو بشهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون، وهو ما معناه أن العدول ملزمون بالتثبت والتأكد من أن العقار المبيع لا يدخل في إطار مخطط التعمير ووجب في هذه الحالة الإدلاء بشهادة من رئيس المجلس بعدم الخضوع لهذا القانون، ويعد عدم الإدلاء بها إخلالا بالواجبات المفروضة عليه طبقا للنصوص القانون أو التنظيمية المعمول بها عملا بالمادة 42 من ظهير خطة العدالة، والمحكمة لما ثبت لها ارتكاب الطالب لما ذكر وقضت بمتابعته وأصدرت في حقه العقوبة التأديبية بالإقصاء المؤقت عن العمل لمدة شهرين فإنها طبقت القانون".

ويستفاد من هذه الاجتهادات القضائية أن القضاء المغربي يتجه إلى إقرار مفهوم واسع للمسؤولية التأديبية لمحري العقود، قوامه عدم الاكتفاء بالدور الشكلي المتمثل في تحرير العقود، وإنما إلزامهم بالتحقق من استيفاء جميع الشروط القانونية والإدارية التي يتطلبها القانون، ولا سيما تلك المرتبطة بقواعد التعمير وتقسيم العقارات. فالموثق أو العدل لا يقتصر دوره على إثبات إرادة الأطراف، بل يمتد إلى ممارسة رقابة قانونية وقائية تروم التأكد من مشروعية التصرف المزمع إبرامه، بما يضمن سلامة المعاملات العقارية ويحفي النظام العام التعميري.

وفي اعتقادنا، أن فعالية مقتضيات التي أقرها القانون رقم 25.90 في مجال ضبط التقسيمات العقارية لا تتوقف على وجود نصوص قانونية زجرية فحسب، وإنما تظل رهينة بحسن تطبيقها من قبل الجهات المكلفة بالتوثيق، باعتبارها شريكا أساسيا للإدارة والقضاء في حماية المجال العمراني. لذلك، فإن ترتيب المسؤولية التأديبية على مخالفة هذه المقتضيات يشكل آلية وقائية فعالة لتعزيز الانضباط المهني، وترسيخ الأمن القانوني والعقاري، والحد من مختلف صور التحايل التي قد تفضي إلى إفراز تقسيمات عقارية مخالفة للضوابط التي قررها المشرع.

الفقرة الثانية: المسؤولية المدنية والجنائية لمحري العقود المتعلقة بتقسيم العقارات

إذا كان المشرع المغربي قد سعى إلى توفير حماية للمجال العمراني من التقسيمات العشوائية بواسطة الضوابط التوثيقية التي قررها لذلك، فإن خرقها يترتب عنه قيام المسؤولية القانونية للجهات المكلفة بالتوثيق والتي قد تكون مدنية (أولا)، أو جنائية (ثانيا) أولا: المسؤولية المدنية لمحري العقود المتعلقة بتقسيم العقارات

تعتبر المسؤولية المدنية بمعناها العام إلزام المسؤول بأداء التعويض للطرف المضرور في الحالات التي تتوافر فيها شروط هذه المسؤولية، وبذلك فهي تفيد معنى جبر الضرر الذي تسبب فيه الشخص المسؤول، وهي تنقسم إلى نوعين إما أن تكون عقدية باعتبارها الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزامات التعاقدية، وإما أن تكون تقصيرية تترتب عن الإخلال بالواجبات القانونية 2538. ومن ثم فكلما ارتكب الموثق أو العدل أخطاءا بمناسبة قيامهم بمهامهم التوثيقية وأحدثت ضررا للغير إلا وترتب عنه قيام مسؤوليتهم المدنية.

ودون الخوض في الجدل حول طبيعة المسؤولية المدنية لمحري التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات هل هي تقصيرية أم عقدية، فكيف ما كانت طبيعة هذه المسؤولية فإنه يشترط لقيامها توفر الأركان العامة المتمثلة في الخطأ والضرر ووجود علاقة سببية بينهما، ما دام أن المشرع المغربي لم يخص هذه المسؤولية بمقتضيات خاصة مما يجعل القواعد العامة للمسؤولية المدنية هي الواجبة التطبيق.

كل ممارس لخطة العدالة أن يتحلى بها ويزعزع ثقة المتعاقدين فيه وهو ما يبرر إدانته بالمخالفة موضوع المتابعة التأديبية واتخاذ عقوبة العزل في حقه عملا بمقتضيات المادة 43 من نفس القانون مع تحميله الصائر"

- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بتازة عدد 10 بتاريخ 2021/01/26، في ملف إداري "متابعة تأديبية" رقم 2020/1125/36، غير منشور.

2538 عبد القادر العرعاري، "مصادر الالتزامات الكتاب الثاني: المسؤولية المدنية"، مطبعة الأمنية الرباط، الطبعة الثامنة 2021، ص 15 و 19.

وعلى هذا الأساس فلا بد من توفر شرط الخطأ لمحرري العقود، إذ يعتبرون مرتكبين للخطأ إذا لم يراعوا أثناء أدائهم لمهامهم للسلوكيات التي توجبها أخلاقيات وطبيعة مهنة التوثيق، أو لم يحترموا القواعد والإلتزامات المقررة في القانون 2539، لا سيما الضوابط التي تستوجبها تقسيم العقارات.

ولعل أبرز صور الخطأ التي يمكن أن يرتكبها محرري العقود بمناسبة توثيقهم لعمليات تقسيم العقارات، عدم إسداء النصح والإرشاد لأطراف العقد وعدم التحقق من الوضعية القانونية للعقار محل التعاقد في علاقته بميدان التعمير وإخبار الأطراف بذلك، فضلا عن عدم التأكد من نوعية وطبيعة الرخص والشواهد التي يتطلبها تقسيم العقارات. وفضلا عن حدوث الخطأ لا بد من حصول ضرر لأحد المتعاقدين أو الغير، وأن يكون الخطأ هو الذي أدى إلى وقوع الضرر، أو بعبارة أخرى وجوب قيام علاقة سببية بين الخطأ المرتكب من طرف محرري العقود وبين الضرر الناتج عنه.

ومن ثم فإن تحقق الشروط أعلاه من خطأ وضرر وعلاقة سببية بمناسبة عدم مراعاة محرري العقود للمقتضيات القانونية المتعلقة بتقسيم العقارات أمر يسير وليس عسير، بحيث يفترض فيهم العلم بالقواعد المقررة والواجبات المفروضة عليهم بحكم مهنتهم، والمسؤولية المدنية قد تثار ضدهم كلما قام ذو مصلحة أو الإدارة بتفعيل مقتضيات المادة 72 من القانون 25.90 والتي ورد فيها " تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون. وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الإدارة" 2540.

ثانيا : المسؤولية الجنائية لمحرري العقود المتعلقة بتقسيم العقارات

إن المسؤولية الجنائية لمحرري العقود المتعلقة بتقسيم العقارات تقوم كلما ارتكبوا فعل مخل بواجباتهم أثناء ممارستهم لعملهم ويعتبره القانون الجنائي جريمة ومعاقب عليه، بحيث لا يجوز إدانتهم ومعاقبتهم جنائيا عن أي نشاط، إلا إذا قرر المشرع بنص صريح تجريم إتيانه أو تركه والعقاب عنه، وهو ما يعرف بمبدأ "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص" 2541.

وهكذا فإن الموثق والعدل والمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض حين إثارة مسؤوليتهم الجنائية الناجمة عن الجرائم التي يرتكبونها أو يشاركون فيها سواء بالفعل أو الامتناع، تطبق عليهم قواعد ومبادئ المسؤولية نفسها المقررة في القانون الجنائي 2542. وعليه، فالمسؤولية الجنائية لمحرري العقود تقتضي وقوع الجريمة وهذه الأخيرة تتطلب توافر ثلاث أركان 2543:

1- الركن القانوني: ويراد به أن أي تصرف للفرد ولو أضر بالآخرين لا يعتبر جريمة إلا إذا نص القانون على تجريمه وحدده له عقابا يطبق على المخالف.

2- الركن المادي: وهو النشاط أو السلوك الإيجابي أو السلبي الذي تبرز به الجريمة إلى العالم الخارجي، فتكون بذلك اعتداء على الحقوق أو المصالح أو القيم التي يحرص المشرع على صيانتها، ومن ثم فإن الركن المادي يستلزم ثلاث عناصر وهي أن يصدر نشاط إجرامي وأن تترتب عنه نتيجة إجرامية كأثر ملازم لهذا النشاط، وأن تكون بينهما علاقة سببية.

3- الركن المعنوي: يتمثل في القصد الجنائي وذلك بتوجه إرادة الفاعل إلى تحقيق الواقعة المكونة للجريمة وهو على علم وإحاطة بالواقع الإجرامية من الناحية المادية والقانونية.

2539 إيمان السايح، م.س، ص 165 .

2540 نور الدين مصلوحي، م.س، ص 56 .

2541 سلى شادلي، "مدى فعالية الرقابة على الموثق والعدل بين مهنة التوثيق وخطة العدالة"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس، السنة الجامعية 2020-2021، ص 187 .

2542 ظهير شريف رقم 1.59.413 صادر في 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1963) بالمصادقة على القانون الجنائي، الجريدة الرسمية عدد 2640 مكرر بتاريخ 12 محرم 1383) 5 يونيو 1963)، ص 1253.

2543 عواطف طالبي، م.س، ص 73 و 75.

وعلى هذا الأساس، قد تثار المسؤولية الجنائية للمحري التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات في حالة تزويرهما للعقود التي يتولون تحريرها—وهي أكثر ما يتابع به محرري العقود- حسب مقتضيات الفصلين 3522544 و 3532545 من القانون الجنائي، إذ أن الركن المادي لهذه الجريمة يتحقق عن طريق تحريف وإجلاء واقعة مزيفة محل أخرى وتغيير الحقيقة بالطرق المنصوص عليها في الفصل 352 من القانون الجنائي، حيث قد تتم بفعل إيجابي كالحذف أو الإضافة أو الاختلاف، أو بفعل سلبي كتعمد إغفال بعض الشروط والوقائع التي يتوجب أن يتضمنها المحرر، أما فيما يتعلق بالركن المعنوي فيقوم على القصد الجنائي بحيث تصنف جريمة التزوير من الجرائم العمدية وذلك بمقتضى الفصل 351 من القانون الجنائي 2546.

وفي هذا السياق فقد جاء في قرار صادر عن غرفة الجنايات الاستئنافية بتازة 2547 ما يلي: "إن مشاركة العدل في جنحة صنع عن علم شهادة تتضمن وقائع غير صحيحة واستعمال شهادة تتضمن وقائع غير صحيحة والتزوير في المحررات ... لذلك تم عقابه بخمس سنوات حبسا نافذا وغرامة نافذة قدرها 100000 درهم".

ويؤكد هذا التوجه القضائي أن محرري العقود لا يقتصر دورهم على تحرير المحررات وإضفاء الصبغة القانونية عليها، وإنما يلتزمون كذلك باحترام الضوابط القانونية التي تحكم عملهم، لما تتمتع به المحررات الرسمية من حجية وقوة إثبات في المعاملات. ومن ثم، فإن كل إخلال عمدي بهذه الضوابط، متى انطوى على تغيير للحقيقة أو مساس بالثقة الواجبة في المحررات الرسمية، من شأنه أن يرتب مسؤوليتهم الجنائية، فضلا عن المسؤولية التأديبية والمدنية، بما يعزز حماية الأمن القانوني والعقاري ويكرس الثقة في منظومة التوثيق.

خاتمة:

بعد معالجتنا لموضوع "توثيق التصرفات الواردة على تقسيم العقارات: دراسة تحليلية في ضوء القانون 25.90"، خلص بنا البحث إلى النتائج الآتية:

- أرسى المشرع المغربي إطارا قانونيا خاصا لتوثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات، يقوم على إخضاعها لضوابط شكلية وموضوعية تروم حماية النظام العام التعميري والحد من ظاهرة التقسيمات العشوائية.
- أسند المشرع مهمة توثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات إلى الموثقين والعدول، مع إلزامهم بالتحقق من استيفاء الشروط القانونية، وفي مقدمتها الحصول على الإذن بالتقسيم أو الإدلاء بالشهادة الإدارية التي تثبت عدم خضوع العملية لأحكام القانون رقم 25.90.
- يشكل التوثيق آلية وقائية فعالة في حماية المجال العمراني، إذ لا يقتصر دور محرري العقود على تحرير المحررات، وإنما يمتد إلى مراقبة احترام المقتضيات القانونية وتوجيه الأطراف وإسداء النصائح لهم، بما يعزز الأمن القانوني والعقاري.

2544 ينص الفصل 352 من ق.ج. على ما يلي "يعاقب بالسجن من عشر إلى عشرين سنة وغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل قاض أو موظف عمومي وكل موثق أو عدل ارتكب أثناء قيامه بوظيفته تزويرا بإحدى الوسائل الآتية:

1- وضع توقيعات مزورة

2- تغيير المحرر أو الكتابة أو التوقيع

3- وضع أشخاص وهميين أو استبدال أشخاص بآخرين

4 كتابة إضافية أو محجمة في السجلات أو المحررات العمومية، بعد تمام تحريرها أو اختتامها"

2545 يعاقب بالسجن من عشر إلى عشرين سنة وغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل قاض أو موظف عمومي أو موثق أو عدل ارتكب بسوء نية، أثناء تحريره ورقة متعلقة بوظيفته، تغييرا في جوهرها أو في ظروف تحريرها، وذلك إما بكتابة اتفاقات تخالف ما رسمه أو أملاه الأطراف المعنيون، وإما بإثبات صحة وقائع يعلم أنها غير صحيحة، وإما بإثبات وقائع على أنها اعترف بها لديه، أو حدثت أمامه بالرغم من عدم حصول ذلك، وإما بحذف أو تغيير عمدي في التصريحات التي يتلقاها".

2546 نجاة ابريكي، "الحماية الجنائية للمجال العمراني"، مطبعة دار السلام الرباط، الطبعة الأولى 2016، ص 26 و 27.

2547 قرار صادر عن غرفة الجنايات الاستئنافية بتازة عدد 190 بتاريخ 2019/11/27 في ملف جنائي استئنائي رقم 2019/2612/111، غير منشور.

- كشفت الدراسة عن وجود غموض في صياغة المادة 72 من القانون رقم 25.90 بشأن طبيعة البطلان المترتب على مخالفة مقتضياته، الأمر الذي أدى إلى تباين الاجتهاد القضائي في تحديد مدى اعتباره من النظام العام وإمكانية إثارته تلقائيا من طرف المحكمة.
- تبين أن مخالفة الضوابط القانونية المنظمة لتوثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات لا يترتب عنها بطلان التصرفات المخالفة فحسب، وإنما قد تؤدي كذلك إلى قيام المسؤولية التأديبية والمدنية والجنائية لمحري العقود، بحسب طبيعة المخالفة المرتكبة
- وفي ضوء ما أسفرت عنه الدراسة، يمكن اقتراح جملة من التوصيات، من أهمها:
- إعادة صياغة المادة 72 من القانون رقم 25.90 بما يحسم طبيعة البطلان المقرر فيها، والتنصيب صراحة على ما إذا كان من النظام العام، مع تحديد سلطة المحكمة في إثارته تلقائيا، ضمانا لوحدة التطبيق القضائي.
- رقمنة مسطرة التحقق من الإذن بالتقسيم، من خلال إحداث منصة إلكترونية تمكن محري العقود من التأكد بصورة فورية من وجود الإذن وصحته قبل توثيق التصرفات.
- إحداث قاعدة بيانات رقمية مشتركة تربط بين الجماعات الترابية والمحافظة العقارية والموثقين والعدول، بما ييسر تبادل المعطيات المتعلقة بوضعية العقارات والتراخيص والإذن بالتقسيم، ويعزز الأمن القانوني في المعاملات العقارية.
- العمل على توحيد التوجه القضائي بشأن تفسير وتطبيق مقتضيات المادة 72 من القانون رقم 25.90، بما يضمن استقرار الاجتهاد القضائي وتكريس الأمن القضائي في المنازعات المرتبطة بتقسيم العقارات.
- و تأسيسا على ذلك، أمكننا القول أن الأخذ بهذه المقترحات من شأنه أن يساهم في تطوير المنظومة القانونية المنظمة لتوثيق التصرفات المتعلقة بتقسيم العقارات، وتعزيز الدور الوقائي للتوثيق باعتباره آلية أساسية لحماية المجال العمراني، وترسيخ الأمن القانوني والعقاري، بما يواكب التحولات التي يشهدها قطاع التعمير والعقار، ويستجيب لمتطلبات التنمية العمرانية المستدامة وحسن تدبير المجال.

❖ لائحة المراجع

الكتب :

- أحمد العطاري، "توثيق المعاملات العقارية والجهات المؤهلة لتلقيها وتحريها وتصحيح إضاء أطرافها، دراسة في ظل النص التشريعي والاجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية"، مطبعة الأمنية - الرباط، الطبعة الأولى 2020
- إدريس الفاخوري، "الوسيط في نظام الملكية العقارية على ضوء مدونة الحقوق العينية والتشريعات العقارية الخاصة"، مكتبة المعرفة، الطبعة الثالثة 2019.
- جيلالي بوحبص، "قراءات في القانون العقاري وقانون البناء"، مطبعة الأمنية - الرباط، الطبعة الأولى 2009.
- عبد الحق الصافي، "الوجيز في القانون المدني الجزء الأول، لمصادر الإرادية للالتزام (العقد والإرادة المنفردة)"، مطبعة النجاح الجديدة - الدار البيضاء 2016.
- عبد الرحمان بلعكيد، "الهبة في المذهب والقانون"، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الثانية 2001.
- عبد القادر العرعاري، "مصادر الالتزامات الكتاب الثاني: المسؤولية المدنية"، مطبعة الأمنية - الرباط، الطبعة الثامنة 2021.
- عبد المجيد بوكير، "التوثيق العصري المغربي"، مطبعة دار السلام - الرباط، الطبعة الثانية 2010.
- نجاة ابريكي، "الحماية الجنائية للمجال العمراني"، مطبعة دار السلام الرباط، الطبعة الأولى 2016.

الاطروحات الجامعية:

- أحمد المالكي، " التدخل العمومي في ميدان التعمير"، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق وحدة التكوين والبحث الإدارة العامة، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2007-2008.
- إيمان السايح، " الضمانات القانونية للعقود الرسمية ودورها في استقرار الملكية العقارية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2013-2014
- زهير الحوز، " مؤسسات التوثيق ودورها في المعاملات العقارية بين الحماية القانونية ورهانات التنمية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية -طنجة، السنة الجامعية 2020-2021،
- سلمي شادلي، "مدى فعالية الرقابة على الموثق والعدل بين مهنة التوثيق وخطة العدالة"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس، السنة الجامعية 2020-2021
- محمد الكويط، "موقع التصرفات العقارية في الوثائق العدلية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس الرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سلا، السنة الجامعية 2016-2017،
- نور الدين عسري، " منازعات التعمير والبناء محاولة في التأصيل"، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، السنة الجامعية 2010-2011.

الرسائل الجامعية

- عواطف الطالبي، "توثيق التصرفات العقارية في ضوء تشريعات التعمير"، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول وجدة، الكلية متعددة التخصصات ناظور، السنة الجامعية 2021-2022.
- منتصر استيتو، "التعاقد في الميدان العقاري وفق قوانين التعمير دراسة في ضوء القانونين 12.90 و 25.90"، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، الكلية متعددة التخصصات تازة، السنة الجامعية 2020-2021.

المقالات:

- بوشعيب الشاهي، قراءة في قانون التجزئات والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، منشورات مركز التوثيق والنشر القضائي بمحكمة النقض، مطبعة الأمنية الرباط 2015 .
- سعيد بلعساوي، الحماية القضائية لتقسيم العقارات الخاضعة لوثائق التعمير، مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية، العدد الأول 2015، ص 157.
- عبد القادر بوبكري، توثيق التصرفات العقارية في المحررات الرسمية وإشكالاته القانونية والعملية، مجلة القانون المدني العدد الأول 2014.
- مصطفى البوداني، توثيق التصرفات العقارية في ضوء تشريعات التعمير، المؤلف الجماعي للدراسات المعمقة في قانون العقار والأعمال الجزء الثاني، مطبعة دار السلام الرباط، الطبعة الأولى 2021.
- نور الدين مصلوحي، دور العدول في تفعيل مقتضيات تقسيم العقارات وفق القانون 25.90، المجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية العدد الثامن، مطبعة الامنية -الرباط 2022.