

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

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 للفقهاء 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 قانوناً على الوجه المطلوب، تحتاج إلى إصدار تعليمات وتوجيهات للمصالح اللامركزية 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 مقارنة 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 والأمن التوثيقي والاستقرار التعاقدية وحماية الحقوق العينية، وهي كلها رهانات جعلت من فقه المحافظة العقارية مصدراً عملياً مكماً ومطوراً ومجوداً 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

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

2366 عبد الهادي 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.

الرقابة وتوحيد تطبيقها. ولم تكن هذه الرقابة مجرد آلية للتحقق من استيفاء التقييد لشروطه القانونية، وإنما شكلت وسيلة لحماية النظام العام التعاقدى 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 وجوها 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 وجوها 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 ما سبق فإلى أي حد استطاع فقه المحافظة العقارية من خلال اجتهاداته وتوجيهاته، أن يسهم في تكريس ضوابط النظام العام التعاقدى من خلال تجويد ضوابط الرقابة التي 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 التعاقدى 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 التعاقدى
- ثانيا: دور فقه المحافظة العقارية في تطوير ضوابط الرقابة على الهوية والأهلية ضمانا للنظام العام التعاقدى

أولا: دور فقه المحافظة العقارية في تطوير ضوابط الرقابة على المحررات ضمانا للنظام العام التعاقدى

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 يبرم بالمغرب ويكون واجب التنفيذ بالمغرب، ومنها ما يبرم 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)، إذن فما دور فقه المحافظة العقارية في توبيد ضوابط الرقابة في هذا الصدد تكريسا للنظام العام التعاقدى؟

أ: دور فقه المحافظة العقارية في تطوير ضوابط 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 وجوهية على كافة الوثائق المدلى بها للتقييد²³⁶⁷.

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

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 طبقاً لمقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المشرع المغربي وفق هذا المبدأ، قد ترك الحرية للأطراف المتعاقدة لتوثيق تصرفاتهم العقارية إما في محرر رسمي²³⁶⁸، أو عرفي²³⁶⁹ حسب اختيارهم، فإنه بصدد مدونة الحقوق العينية وضع المشرع حداً للنقاش الذي كان سائداً 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 بالبيع²³⁷¹ وكذا الوكالات الخاصة²³⁷²، بموجب محرر رسمي ما لم ينص قانون على خلاف ذلك.²³⁷³

والملاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع المغربي ابتداءً 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 يحرونها صفة الرسمية كالموثق²³⁷⁴ 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 أيضاً:

- 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 قانوناً 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 الفصول 419 و420. 2370- إدريس الفاخوري، اتجاه المشرع المغربي نحو رسمية التصرفات العقارية، مقال منشور بمجلة قضاء 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 تنميط 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 الشريف 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 الحقوق 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 ما فتئت أنوصل 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 ترابياً 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 وفقاً 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 قبلهم، 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.

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 حصراً بموجب محرر رسمي، تحت طائلة البطلان. وذلك خلافاً 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 قانوناً، وذلك وفقاً 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 ومكانياً²³⁷⁶، 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 عليه²³⁷⁷ في إطار مسؤوليته المهنية. أما المحرر الذي يحضره العدل، فالمحافظ كذلك يتأكد من أن المحرر تم تلقيه من طرف عدلين، لأن القاعدة في الشريعة الإسلامية عندنا بالمغرب هي ثنائية الإشهاد العدلي²³⁷⁸، وأنهما مختصان زمانياً ومكانياً بدائرة نفوذ المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرة نفوذها، وأن يكون المحرر موقعاً من طرفيهما ومخاطباً عليه من قبل قاضي التوثيق بعد تضمينه بسجلات المحكمة الابتدائية²³⁷⁹. ومن هنا يلاحظ الفرق الجوهرى 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 ضرباً في استقلالية مهنة التوثيق العدلي²³⁸⁰ كما يرى الكثير²³⁸¹. 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 حكم نزله: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ... وَأَشْهَدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ...﴾ الآية 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 جلييلة، خطة نبيلة شريفة وبضاعة غالية منيفة، تعددت تسمياتها والأوصاف التي اكتسبتها وكلها تعبر عن شرف المقام ونبيل 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.

وهذا الخصوص يقول ابن فرحون رحمه الله " التوثيق صناعة جلييلة 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، 1422 هـ/2001 م، الجزء الثاني، ص 2000.

2381 عثمان الشعاقي، 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.

هذا فضلا على ما نص الفصل 42 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 93²³⁸² من المدونة العامة للضرائب التي قضت بإبرام الوعد بالبيع وعقد البيع النهائي لفائدة مقتني السكن الاجتماعي²³⁸³ 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 22.13²³⁸⁵ والقاضي بتنظيم المادة 174 مدونة الحقوق العينية²³⁸⁶.

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 لشروط رسمية التصرفات، مع الإشارة في هذا الصدد أن هذه المقتضيات لا تطبق إلا على التصرفات المبرمة ابتداء من 15 يونيو 2015 وهو تاريخ صدور القرار الوزاري المشترك²³⁸⁸.

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 وتنميتها 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 كموعدا 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 المقتني 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 الأجال المطلوبة طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.
وإذ أوافقكم رفقته بنص المادة 8 من قانون المالية لسنة 2023 كما تم تغييرها وتنميتها 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 إلي 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 مرسوم جاء 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 الفلاحة 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 الحقوق العينية.
- 2388- مذكرة المحافظ لعام عدد 2015/09، في شأن تطبيق مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 174 من مدونة الحقوق العينية، الصادرة بتاريخ

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 ع²³⁸⁹ 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 274²³⁹⁰ من مدونة الحقوق العينية وعقد الصدقة إستنادا للمادة 291²³⁹¹ من نفس المدونة وعقد المغارسة وعقد الإشهاد بتحقيق الإطعام بالنسبة لحق المغارسة²³⁹² 268 و 272²³⁹³ من مدونة الحقوق العينية وعقد العمرى إستنادا للمادة 106²³⁹⁴ وعقد الرهن الحيازي إستنادا للمادة 147.

وفي هذا الصدد لابد من الإشارة أنه ابتداء من 14 شتنبر 2017 وهو تاريخ صدور القانون رقم 69.16 الذي تم 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 14 شتنبر 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 بعلّة 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 التصرف²³⁹⁵. 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 وبين حصّة 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.

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 التعاقدية. وقد تم تنزيل هذه المقتضيات بموجب المرسوم رقم 2.23.101 الصادر في 22 أكتوبر 2024، المتعلق بتنظيم ومسك السجلين. وتوَجَّ 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 التعاقدية.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، فضلا عن مراقبة الأهلية والهوية فإن المشرع يستلزم شرط أساسي ألا وهو شرط التسجيل لدى إدارتي التسجيل والتنبير 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 وزير العدل رقم 357.26 صادر في 27 من شعبان 1447 (16 فبراير 2026) لتطبيق المرسوم رقم 2.23.100 بتاريخ 18 من ربيع الآخر 1446 (22 أكتوبر 2024) المتعلق بتحديد كفاءات تنظيم ومسك سجل الشركات المدنية العقارية، الجريدة عدد 7491، بتاريخ 16 مارس 2026، ص. 1671.

2397- مذكرة المحافظ العام عدد 2026/03، في شأن دخول سجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية حيز التطبيق. المرجع المذكور 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 رقم 31.18 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)

والمعلقة بما يلي:

التفويضات بين الأحياء، بغرض 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 إنابة فيه.

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

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 الضرورة²⁴⁰¹.

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 أميين بين إدارة أملاك الدولة وبين الأشخاص المذكورين، قد تم تلقيها لدى بعض المحافظات قصد تقييدها بالرسوم العقارية، رغم أن حضور هؤلاء الأشخاص الأميين 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 الإطار²⁴⁰².

وتتجه رقابة المحافظ العقاري على المحررات إلى التحقق من صحتها وحجيتها، بما في ذلك احترام الضوابط الخاصة بمن لا يعرف القراءة طبقاً 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 تُعد الكتابات التي تفرض التزاماً على أشخاص أميين صالحة إلا إذا تم تحريرها من طرف كاتب عدل أو موظف عمومي مخول 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 التقييد 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.

إن إلزام المحافظ العقاري ببسط رقابته من حيث الجوهر مرده بالأساس إلى مسؤولية المحافظ في هذا الصدد، وتعدّ 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. واستناداً 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 87²⁴⁰⁵ من ظهير التحفيظ العقاري. كما لا يمكن إجراء تقييد بالرسم العقاري يتضمن تقييداً احتياطياً بناءً على سند، لأن هذا الأخير يجمّد وضعية العقار لمدة 10 أيام طبقاً للفصل 86 من ظهير التحفيظ العقاري²⁴⁰⁶.

وفي إطار التشريع المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، فإن المحافظ العقاري ببسط رقابته على إرفاق المحررات بالإذن بالتقسيم كلما كانت العملية مشمولة بإجبارية الإذن بالتقسيم طبقاً للمادة 58 من القانون رقم 25.90²⁴⁰⁷ المتعلق بالتجزئات العقارية، كما سيتضح في الفصل الثاني من هذه الدراسة. كما أنه، واستناداً إلى مقتضيات القانون رقم 34.94²⁴⁰⁸ المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري، الذي ينص على أن القطع المجزأة لا يمكن أن تقل عن خمس هكتارات²⁴⁰⁹، فإن المحافظ العقاري ملزم كذلك ببسط رقابته من الناحية الجوهرية على كل عقد يرد بشأن هذه العقارات، وخاصة عقود القسمة.

ب: دور فقه المحافظة العقارية في تجويد ضوابط الرقابة على المحررات المنشأة خارج المغرب ضماناً للنظام العام التعاقدية استناداً 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 بناءً على سند ولا يمكن خلال هذه المدة قبول أي تقييد آخر لحق يقتضي إنشاؤه موافقة الأطراف.

لا يمكن إجراء أي تقييد احتياطي بناءً 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 إذن 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 شائعاً بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد مشترين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية 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 قانوناً 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 نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة".

العقد على صفة السند التنفيذي، وقابليته للتنفيذ طبقاً 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 محرراً من طرف جهة مختصة قانوناً، فضلاً عن عدم مساسه بالنظام العام²⁴¹⁰.

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.

فضلاً عن مجموعة من الشكليات التي تخضع لرقابة المحافظ العقاري كلما تعلق الأمر بعقد منشأ بالمغرب - وهي شكليات تخضع لها أحياناً 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 وقناصل المملكة المغربية بالخارج، كما كان ينص على ذلك الفصل 73 من ظهير التحفيظ العقاري قبل تعديله²⁴¹¹.

وتختلف مسطرة التصديق حسب توجه المحافظ العام باختلاف السلطة المصدرة للمحرر، فبالنسبة للمحررات الصادرة عن السلطات المغربية بالخارج، وبالشبوط السفارات والقنصليات، فإن التصديق عليها يتم من طرف الوزارة المكلفة بالخارجية طبقاً 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 بالمغرب²⁴¹².

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 الأبوستيل²⁴¹³.

2410- الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، دون ذكر الطبعة، مطبعة ببي 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 التوقيعات الموضوعة أسفل القائمة وأسفل العقود المدلى بها تأييداً للمطلب معرفاً بها من طرف إحدى السلطات الاتي بياها:

- القناصل 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.

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 التصديق²⁴¹⁴.

كما تجدر الإشارة أيضاً 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 طبقاً لاتفاقيات التعاون القضائي، كما أن وضع شهادة الأبوستيل (Apostille) لا يعفي الأحكام القضائية والعقود الرسمية الأجنبية من الخضوع لإجراء التذيل 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 التذيل بالصيغة التنفيذية، فالتصديق أو الأبوستيل يتعلق بالإشهاد على صحة التوقيع المضمن بالوثيقة، أما التذيل بالصيغة التنفيذية فهو إجراء يهدف إلى إعطاء قوة تنفيذية للحكم أو العقد الرسمي من أجل تنفيذه بالمغرب.

أما إجراء التذيل بالصيغة التنفيذية فقد عرفه فقهاء 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 المختصين²⁴¹⁵.

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 التذيل 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 التصديق²⁴¹⁶.

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 المذكور²⁴¹⁷.

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 وإسبانيا 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

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 بها²⁴¹⁸.

ومن أجل التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير فقد تدخل²⁴¹⁹ المحافظ العام ووجه دعوة إلى السادة المحافظين على الملكية العقارية من أجل 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 والحريات²⁴²⁰.

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 شكلية المحرر يظل محفوظاً بالمخاطر، إذ ليس من المنطقي أن تركز 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 آخر²⁴²¹.

كما يجب تضمين رسائل التحقق بياناً مفصلاً عن تلك الوثائق محل التحقق مع إرفاق هذه الرسائل بصور الوثائق المعنية، وتفادي إحالة الأصول على المحافظ العام نظراً لما يترتب عن ذلك من صعوبات في حالة الضياع²⁴²². 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 بالخارج²⁴²³.

فالتذليل بالصيغة التنفيذية يعتبر أحد أهم الإجراءات الشكلية التي يبسط المحافظ عليها رقابته كلما قدم له محرر رسمي صادر بالخارج تحت طائلة تحميله 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 التذليل بالصيغة التنفيذية وفقاً 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 طبقاً 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 المؤرخ والمتتم لظهير التحفيظ العقاري، الطبعة الأولى، مطبعة الأمانة الرباط، سنة 2023، ص 394.

الحسين عبد العظيم، تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية السوسية، 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.

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 بفرنسا²⁴²⁵ وإسبانيا²⁴²⁶، طبقًا لاتفاقيات التعاون القضائي²⁴²⁷.

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 فيه²⁴²⁸، 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 التطبيق²⁴²⁹.

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 الاقتضاء²⁴³⁰.

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 الجماعة²⁴³¹.

ويجب أن تكون الوثائق موقعًا عليها من طرف السلطات المختصة بإصدارها ومؤشرة بطابعها الرسمي، فإذا تعلق الأمر بنسخ يجب أن يكون مصادقًا 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 للبلدين²⁴³².

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

2425- اتفاقية التعاون القضائي بين المغرب وإسبانيا الموقعة بمدير 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 343/2005، في شأن التصديق على الوثائق الصادرة عن السلطات الإسبانية.

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 يحضره 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 كفايات 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 أمرة، 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؛
- تفعيل 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، ضمنا 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 الإطار²⁴³³.

ثانيا: دور فقه المحافظة العقارية في تجويد ضوابط الرقابة على الهوية والأهلية ضمنا 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 برقابة 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.

أ: دور فقه المحافظة العقارية في تطوير ضوابط رقابة المحافظ على هوية الأطراف ضمانا للنظام العام التعاقدية.

يقصد بالهوية في التشريع العقاري مجموع البيانات والمعطيات الشخصية والقانونية التي تمكن 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: دور فقه المحافظة العقارية في تجويد ضوابط 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 الأولى²⁴³⁴ فإن الإجماع منعقداً فقهاً على أن المحافظ يتحقق أيضاً من هوية المفوت إليه، استناداً إلى الفصول 72 و 73 من ظ ت ع، ومن هذا المنطلق فإن الرقابة على الهوية تختلف باختلاف الوثائق المقدمة للمحافظة تأييداً للطلب.

فإذا تعلق الأمر بمحركات 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 37²⁴³⁵ من القانون 32.09²⁴³⁶ 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 31²⁴³⁷ من القانون رقم 16.03²⁴³⁸ 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 -المخفضة 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

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

2435- تنص المادة 37 من القانون رقم 32.09 المتعلق بالتوثيق على أنه " يتحقق الموثق تحت مسؤوليته من هوية الأطراف وصفاتهم 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 تشمل الشهادة على الهوية الكاملة للمشهود عليه، وحقه في التصرف في المشهود فيه، وكونه يتمتع بالأهلية القانونية لهذا التصرف.

يتعين أن تشمل الشهادة أيضاً على تعيين المشهود فيه تعييناً كافياً".
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

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 لتحريـر 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) طبقاً 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 أحييت 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 أوجبهـا 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 أوجبهـا المشرع، وفقاً لمقتضيات الفصول 72 و74 و94 من ظهير التحفيـظ 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 سيوضح 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 طرفها 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.

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 والمحركات 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 أن الأطراف هم الذين اختاروا لغة تحرير العقد. وطبقاً لمقتضيات المادة 42 من قانون التوثيق، في حالة اختيار الأطراف تحرير العقد باللغة العربية، فإن 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 عمله²⁴³⁹.

وفي هذا الصدد، يمكن القول أن 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 اعتبراً 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 التقييد، 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.

جواباً 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 العقارية²⁴⁴⁰.

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 وتوسعان 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.

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 الصدد²⁴⁴¹.

أما إذا تعلق الأمر بمحركات 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 غير²⁴⁴².

وبالنسبة للمحركات 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 عرفي²⁴⁴³.

وتبعاً لمقتضيات القانون 113.14 المتعلق بالجماعات²⁴⁴⁴، 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 102²⁴⁴⁵ من القانون المذكور، وكذلك رئيس مجلس المقاطعة، طبقاً للمادة 237 وغيرها²⁴⁴⁶.

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 ضابطاً للحالة المدنية. ويمكنه تفويض هذه المهمة إلى النواب كما يمكنه تفويضها أيضاً للموظفين الجماعيين طبقاً لأحكام القانون المتعلق بالحالة المدنية.

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

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

- الحالة المدنية;

- الإشهاد على صحة الإمضاءات ومطابقة

النسخ لاصولها:"

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 و 27 ديسمبر 2004 خول 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 نفوذها²⁴⁴⁷.

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 إمضاءها 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 "محافظة" 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 أضاف 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 و 618 مكرر 16 من قانون الالتزامات والعقود.

إن هذا التوجه يركز 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، طبقاً لمبدأ عدم رجعية القوانين.

2: دور فقه المحافظة العقارية في تجويد ضوابط 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 ولعل أهمها مساطر التحفيظ²⁴⁴⁸ ومساطر التقييد على الرسوم العقارية²⁴⁴⁹.

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 نظراً 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 استناداً 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 وغيرها.

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.

أما 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 البيانات²⁴⁵⁰. وهي كلها بيانات يرجع لها المحافظ ليتأكد من هوية الشركة والشخص الاعتباري بصفة عامة.

وعموماً 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 المسيرين.

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

2449- بالرجوع إلى الفصل 69 من ظهير 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.

كما يتضمن ملف الشركة محاضر الاجتماعات العامة والاستثنائية للشركة، ولائحة الأشخاص المتخول لهم التصرف باسمها ومقرر تعيين الأشخاص المفوض لهم التوقيع باسم الشركة²⁴⁵¹.

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 التحفظ 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 بالتغيرات 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 تشطيط معين²⁴⁵².

وبتاريخ 9 غشت 2019 صدر القانون رقم 31.18²⁴⁵³ 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 المسوك 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 المذكور²⁴⁵⁴.

وفي نفس السياق فقد حث 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 التجاري²⁴⁵⁵.

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 13/2019 في القانون رقم 31.18 القاضي بتغيير وتميم ظهير الالتزامات والعقود.

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

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 أو اعتباريين، فماذا عن الرقابة عن اهلية هؤلاء الأشخاص؟

ب : دور فقه المحافظة العقارية في تجويد ضوابط الرقابة على الأهلية في ضمانا للنظام العام التعاقدية

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 إلزام على وجه يعتد به قانونا²⁴⁵⁶. 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 الأهلية²⁴⁵⁷. والأهلية في نظام التشريع العقاري المغربي تتميز بنوع من الخصوصية ترجع بالأساس إلى خصوصية هذا النظام، ونظرا لكون الأهلية تتعلق بالنظام العام فإن المحافظة العقارية 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 07.14.

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 أشخاصا ذاتيين (1)، أو أشخاصا اعتباريين(2)، مع الإشارة في هذا الصدد أن أحكام الأهلية التي تطبق هي الواردة في مدونة الأسرة.

1: دور فقه المحافظة العقارية في تجويد ضوابط 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 تعدها، 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.." وعبرة 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 ألزم الجهات المخول لها توثيق التصرفات العقارية ممارسة رقابة قبلية على بيانات الأهلية خاصة الموثقون والعدول من خلال القوانين المنظمة لمهنتهم²⁴⁵⁸ 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 - وبالتبعية العدل- وهو بصدد تحرير العقد ملزم بالتحقق من البيانات المتعلقة بأهلية الأطراف طبقا لما ينص عليه الفصل 73 من ظهير التحفيظ العقاري²⁴⁵⁹.

2456 - عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح مدونة الأسرة، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، مكتبة الرشاد بسطات، سنة 2018، ص 12.

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.

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

إن العاجز عن الكلام لا يعتبر ناقص الأهلية ولا منعدمها طبقاً 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 الأشهاد 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 بالأهلية 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 قانوناً في هذا الصدد²⁴⁶⁰.

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 تقييد 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 فاقده الأهلية أو ناقصها يخضع لأحكام الولاية أو الوصاية أو التقديم استناداً 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 الأهلية²⁴⁶¹، 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 ولياً أو وصياً أو مقدماً 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.

وجواباً على الإشكالية المطروحة والمتعلقة بمدى إمكانية استلزام إذن قاضي المحاجير بشأن التصرفات التي يجريها الولي في أموال القاصر، فقد تدخل فقهاء المحافظة العقارية مؤكداً أن وزارة العدل قد أجابت من خلال منشور لها في 24 ماي 2004²⁴⁶² بأن تصرفات الأم الولي في أموال ابنها القاصر لا تتوقف على إذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين طبقاً لمدونة الأسرة. ومن ثم فإن التصرفات التي ينجزها الولي كان أمراً أو أباً بالنيابة عن ولده القاصر لا تتوقف على إذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين ولو تجاوز المبلغ 200,000 درهم²⁴⁶³.

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

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

- الصغير الذي بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد؛

- السفية؛

- 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 النيابة الشرعية 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."

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 269²⁴⁶⁴ المتعلقة تعارض المصالح²⁴⁶⁵.

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 درهم 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 أكثر من أي جهة أخرى.

أما افتراض بأن تصرفات الولي سواء كان أبا أو أما على أنها في صالح القاصر فهو افتراض 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 ترشيده القاصر الذي بلغ السن المذكورة أعلاه، إذا أنس منه الرشد، ويتربط عن الترشيح 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 ترشيده 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 أدلى 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 ترشيده القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة من عمره وأنس الوصي رشده بعد اتخاذ الإجراءات الشرعية".

حيث لم تحدد المدونة نوع الإجراءات الواجبة الاتباع لترشيده 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 ترشيده قاصر وفي الإذن له في إدارة أمواله".

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

وتبعاً لما ورد أعلاه فإن تقييد رفع الحجر عن القاصر بالسجلات العقارية يجب أن يتم اعتماداً على القرار الصادر به من القاضي المكلف بشؤون القاصرين ولا يجب أن يتم استناداً على تصريح الوصي أو بيعة اللفيف²⁴⁶⁶.

2464- تنص المادة 269 م ا على أنه "إذا أراد النائب الشرعي القيام بتصرف تتعارض فيه مصالحه أو مصالح زوجته، أو أحد أصوله أو فروع مع مصالح المحجور، رفع الأمر إلى المحكمة التي يمكنها أن تأذن به، وتعين ممثلاً 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 ترشيده القاصر

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 الجنائي²⁴⁶⁷ وبالظبط الفصل 38²⁴⁶⁸ 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 الأصلية 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 الأصلية 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.

ويتربط عن خضوع السجين للحجر القانوني أن أي تصرف قام به بنفسه أو بواسطة وكيله يقتضي صحته إذن قاضي المحاجير²⁴⁶⁹، وهذا ما ذهب إليه محكمة الاستئناف بسطات في أحد قراراتها²⁴⁷⁰.

وبالنسبة للتحقق من الأهلية إذا تعلق الأمر بمحركات عرقية فإن الفصل 73 من ظهير التحفيظ العقاري لم يشر إلى هذه الحالة وهو ما يجعل مهمة المحافظ بشأن هذه المحركات عسيرة وجد معقدة، حيث يجب عليه التحقق من الأهلية 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 الصدد²⁴⁷¹.

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 وكلا ينوب عنه في مباشرة تلك الحقوق تحت إشراف الوصي القضائي المعين في أحكام الفصل التالي".

2469- دورية المحافظ العام عدد 2004/342، 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 2004/342، 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، ص 108.

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 بالتبثا ويصعب التحكم فيها، فالقاصر قد يصبح راشد والراشد قد يصبح عديم الأهلية أو ناقصها والعازب قد يتزوج والمتزوج قد يصبح أرمل 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: دور فقه المحافظة العقارية في تجويد ضوابط 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 أو 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 العقارية، م س، ص 375.

2475- محمد شبيب، الحكم بالتحجير وأثره على أموال المحجور، مقال منشور ضمن أعمال الندوة الوطنية 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 1.2.754.2011، المنشور بمجلة المنازعات العقارية، الجزء الثالث، العدد 14، سنة 2015،

ص 291.

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 بصدر 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 73 و 94 من ظ ت ع يبسط رقابته على أهلية الأشخاص للتصرف.

وإذا كان المشرع اعتبر أهلية الأطراف وهويهم محققة كلما استند التصرف إلى محرر رسمي أو محرر ثابتة التاريخ، فإنه لم يتحدث عن كيفية تحقق أهلية 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 37²⁴⁷⁷ من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة²⁴⁷⁸ 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 و 8 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 تزاوّل 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 تزاوّل نشاط من أنشطة المنصوص عليها في المواد 6 و 7 و 8 من مدونة التجارة أن يطلبوا شهادة تثبت التسجيل بالسجل التجاري²⁴⁷⁹.

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 مقاول مغربية أو أجنبية

- كل ممثلة 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 التجاري.

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 بحت 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 تجارية²⁴⁸⁰.

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 ذلك²⁴⁸¹.

وفضلا عن شرط التسجيل بالسجل التجاري فإن المشرع أحيانا يستلزم الترخيص من مجلس الإدارة أو 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 المساهمة²⁴⁸²، 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 أو الجزئي للمساهمة المدرجة في أصولها 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 أصولها الثابتة²⁴⁸³. 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 الفندقي²⁴⁸⁴، 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

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 وتشديد مساكن المنخرطين فيها²⁴⁸⁵.

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 أن 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 بمقتضاه²⁴⁸⁶.

وبخصوص مصير التصرفات المبرمة في المرحلة التي تكون فيها الشركة في طور التأسيس، وقبل اكتسابها الشخصية المعنوية، يمكن القول أن مقتضيات المادة 27 من القانون رقم 17-95 المتعلق بشركات المساهمة، والمادة 3 من القانون رقم 17-95 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 الإلتزامات الناشئة عن هذه الأعمال بعد تأسيسها وتقييدها بشكل قانوني، تعتبر حينئذ هذه الإلتزامات كما لو قامت بها الشركة منذ البداية".

وعليه، فإن العقود المبرمة من طرف الشركة وهي في طور التأسيس، يمكن قبول طلبات تقييدها بالسجلات العقارية شريطة أن ترفق بإقرار من الجمعية العامة العادية الأولى أو الجمعية العامة غير العادية للشركة²⁴⁸⁷.

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 الاعتبارية العقارات بالمغرب والمعبر عنه في اجتماعها المنعقد بتاريخ 4 فبراير 2021، فإن التصرفات العقارية الصادرة عن الكنيسة الكاثوليكية بالمغرب تخضع لترخيص الإداري المنصوص عليه في الظهير الشريف المؤرخ 12 ماي 1959.

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

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.

وتبعاً 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 المتطلبية قانوناً²⁴⁸⁸.

خاتمة:

وختاماً فقد خلصت هذه الدراسة إلى أن فقه المحافظة العقارية يضطلع بدور مهم في تكريس ضوابط النظام العام التعاقدية، من خلال ما راكمه من توجهات عملية أسهمت في تأطير رقابة المحافظ العقاري وتحديد معايير ممارستها، بما يضمن احترام القواعد الأمرة 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 ضماناً 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 التعاقدية والعقاري. غير أن فعالية هذا الدور تظل رهينة باحترام حدود الاختصاص، وتحقيق التوازن بين حماية النظام العام وصيانة حرية التعاقد.

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

❖ لائحة المراجع

أولاً: 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 ببي 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 خير، 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، 1422هـ/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 عدد 2021/03، في شأن تصرفات الصادرة على الكنيسة الكاثوليكية بالمغرب.

✓ 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

✓ عبد الهادي 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 السوسية، 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 فضاء المعرفة القانونية، العدد الثالث، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، دجنبر 2019.

✓ عبد القادر 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.

- ✓ 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.

مجلة القانون والأعمال الدولية

International Journal of Law and Business



جامعة الحسن الأول سطات

UNIVERSITÉ HASSAN 1^{er} - SETTAT

www.Droitentreprise.com



مجلة القانون والأعمال الدولية مجلة علمية محكمة حكومية تصدر عن
جامعة الحسن الأول المغرب - مختبر البحث قانون الأعمال -
كلية العلوم القانونية والسياسية - سطات

ISSN:2509-0291 / impact factor 2.998



نشر أكاديمي محكم



معايير دولية



رؤية عالمية



<https://doi.org/10.63585/VLQV1532>

مجلة القانون والأعمال الدولية

VOLUME 11 | ISSUE 05 | NUMBER 66

الإصدار رقم 66 أكتوبر 2026

بمشاركة باحثين وأساتذة من 16 جنسية



محاور الإصدار رقم 66

القانون الجنائي	قانون الأسرة وعلوم الفقه	قانون المال والأعمال	الرقمنة والذكاء الاصطناعي
القانون الرياضي	الشغل والحماية الاجتماعية	العقار والتعمير	المساطر الإجرائية
القانون الدستوري	القانون الإداري	القانون الدولي	القانون البيئي
الدراسات بالفرنسية	الإدارة الصحية بالإنجليزية	الدراسات بالإنجليزية	العلوم السياسية

الإدارة الأكاديمية و النشر :

الاستاذ محمد افقيير

المدير المسؤول :

الدكتور مصطفى الفوري

إدارة التحرير :

الدكتور رياض فخري



ISSN: 2509-0291

impact factor 2.998



www.droitentreprise.com



mforki22@gmail.com



00212687407665



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجلة القانون والأعمال الدولية

Revue internationale du droit des affaires



جامعة الحسن الأول
UNIVERSITÉ HASSAN 1ER



تصدر عن
جامعة الحسن الأول بسطات

مجلة حكومية تابعة لجامعة الحسن الأول بسطات



Mforki22@gmail.com



www.droitentreprise.com



00212687407665

الاعتمادات الدولية والفهرسة



للأرشفة الدولية
وجمالية حقوق المؤلف



مؤسسة
أكبر قاعدة بيانات للمجلات
الدولية المحكمة



دليل دولي للمجلات الأكاديمية
بوفر معلومات موثوقة عن
المجلات والناشرين في
مختلف المجالات



تغطي هذه القاعدة من أكبر
وأوسع قواعد المعلومات
الإلكترونية في المكتبات الأكاديمية



معامل التأثير والاستشهادات
المرجعي العربي
Arab Citation &
Impact Factor



منصة أكاديمية متخصصة في تجميع
وفهرسة المعلومات البحثية
المحتوى العلمي لزيادة اكتشاف
الأبحاث وربطها



معرف رقمي دائم (DOI)
يستخدم لمحاكاة المحتوى
الأكاديمي وتسهيل الوصول إليه



منظمة عامة لوثيق لتوثيق
الأنشطة البحثية والعلمية
للأفراد على مستوى عالمي



بعمل على تسجيل العقود علي
كيانات البحث وربطها بمعرفها، بما
وبقفا ونقشها واناحة
لستخدامها



معتمدة من طرف
HAL SCIENCE
الخزينة البيفية الفرنسية
للأبحاث العلمي العالمج



قاعدة بيانات بحثية عالمية
اكتشاف الإنتاج العلمي وتتبع
الاستشهادات والروابط البحثية



قاعدة بيانات دولية للفهرسة
وتقييم المجلات العلمية وفق
معايير الجودة الأكاديمية



مكتبة رقمية عالمية تتيح الوصول
إلى الكتب والأبحاث والوثائق
بصيغة إلكترونية



منصة لاكتشاف وإدارة
المصادر والمراجع
العلمية



منظمة ISSN لترقيم
المجلات الدولية المحكمة



قاعدة بيانات فهرسة المجلات
العلمية تشمل: الأبحاث والنشر
(ISSN) وتصنيف ذي المجلات
الفهرسية والمقالات



منصة عالمية تعتمد علي الذكاء
الاصطناعي لاكتشاف الأبحاث
وتحليلها وتوفرها الباحثين
حول العالم



منصة تساعد الأبحاث واعناء مية
التدريس في اكتناش المجلات
المختلفة بمجلات المعامم



قاعدة بيانات العربية لتتبع
الوصول إلى المجلات المجلات
والبحوث الأكاديمية



محرك بحث أكاديمي عالمي
يُدار من جامعة بيلفيلد الألمانية
يعمل على فهرسة الأبحاث العلمية
عالية الجودة من مختلف التخصصات



مؤسسة SCIRP
تصنيف المجلات العلمية الدولي



قاعدة بيانات فهرسة
المجلات الأكاديمية والبحثية
من مختلف التخصصات



من أهم الأنظمة الحديثة للتعريف
بالمواقع العلمية الإلكترونية عبر
منح كل رابط رقماً تعريفياً فريداً



بوابة بحث من الوصول إلى
الأبحاث والبيانات المفتوحة
المتوفرة من مصادر متعددة



ZDB - قاعدة بيانات الدوريات الألمانية
تعد ZDB أكبر قاعدة بيانات للدوريات في ألمانيا،
وتوفر معلومات بيبليوغرافية دقيقة حول المجلات
والناشرين، بما في رقم التعريف (ZDB-ID)،
ISSN، اللغات، والتهنات والمفتوح.



المعهد المغربي للإعلام
العلمي والتقني



مؤسسة
قاعدة بيانات المجلات الدولية



Online - Open Access

اللغات: العربية، والإنجليزية



مجلة علمية محكمة
تسهم في نشر الثقافة القانونية والاقتصادية
على المستويين الدولي والوطني

ISSN : 2509-0291
ملف الصحافة : 2017-05



مجلة حكومية
تصدر عن جامعة
الحسن الأول
سطات



تم نشر هذا المؤلف بدعم من

جامعة الحسن الأول بسطات لأجل دعم البحث العلمي

مجلة القانون والأعمال الدولية

الإيداع القانوني	: ISSN: 2509-0291- 2019 PE0018
ملف الصحافة	: 05 / 2017 ص
الطبع	: دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع – الرباط شارع الحسن الثاني زنقة طونكان عمارة 23، رقم 2، ديور الجامع الرباط المغرب
المدير المسؤول	: الدكتور مصطفى الفوري
الهاتف	: 00212-6-87-40-65
البريد الإلكتروني	: Mforki22@gmail.com
الموقع الرسمي للمجلة	: www.droitentreprise.com http://doi.org/10.63585/VLQV1532
رابط DOI لهذا الاصدار	

تخلي أسرة تحرير المجلة مسؤوليتها عن أي انتهاك لحقوق الملكية الفكرية

جميع الحقوق محفوظة لمجلة القانون والأعمال الدولية © 2026

مجلة القانون والأعمال الدولية

منصة علمية دولية محكمة في القانون والأعمال



إدارة هيئة التحرير



أ.د. رياض فخري : مدير مخبر البحث قانون الأعمال جامعة الحسن الأول بسطات
أ.د. طارق مصدق : أستاذ التعليم العالي بجامعة الحسن الأول بسطات

المدير المسؤول



أ.م. مصطفى الفوركي : مخبر البحث قانون الأعمال جامعة الحسن الأول بسطات

نائبة المدير المسؤول



أ.د. منى كامل تربيكي : أستاذة القانون الدولي بكليات الإمارات - محكم دولي

الإدارة الأكاديمية والنشر



أ.د. محمد أفقيير : متخصص في القانون المالي و الضريبي جامعة الحسن الأول بسطات

الإدارة التقنية



أ. محمد أمين اسماعيلي : باحث في العلوم القانونية - الإدارة التقنية

روابط مهمة



الموقع الإلكتروني : www.droitentreprise.com



صفحة المجلة : www.facebook.com/droitentreprise



البريد الإلكتروني : MFORKI22@GMAIL.COM



— جودة علمية .. رؤية دولية .. تأثير مستدام —



جامعة الحسن الأول
UNIVERSITÉ HASSAN 1^{ER}

هيئة تحرير المجلة

قانون الأعمال



- أ.د : رياض فخري : مدير مختبر البحث قانون الأعمال جامعة الحسن الأول بسطات - المغرب
- أ.د : طارق مصدق : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : رشيد الطاهر : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : عبد الكريم عباد : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : منى مسلومي : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : عائشة فضيل : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- أ.د : عز الدين بنستي : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بالدار البيضاء - المغرب
- أ.د : عبد الرحيم شميعة : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمكناس - المغرب
- أ.د : نادية قايدي : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة - المغرب
- أ.د : نادية النحلي : أستاذة التعليم العالي بكلية الشريعة بفاس - المغرب
- أ.د : زينب الفاسي الفهري : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- أ.د : المصطفى بوزمان : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية السويسي الرباط - المغرب
- أ.د : كريم أعراب : أستاذ التعليم العالي بمجموعة المعهد العالي للتجارة و ادارة المقاولات الرباط - المغرب
- د : ثاني بن علي ال ثاني : عضو محكمة التحكيم التابعة لغرفة التجارة الدولية بباريس ممثلاً دولة قطر - قطر
- د : عالي طوير : أستاذ التعليم العالي مؤهل بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية السويسي - المغرب
- د : سعد بهتي : أستاذ التعليم العالي مؤهل بجامعة ابن زهر اكادير - المغرب
- د : يونس الأزرق الحسوني : أستاذ التعليم العالي مؤهل بجامعة الحسن الأول بسطات - المغرب
- د : فاطمة برتاوش : أستاذة التعليم العالي مؤهلة بجامعة القاضي عياض مراكش - المغرب
- د : دينا إسماعيل أبو زيد : أستاذ مشارك في القانون المدني، قسم القانون الخاص بكلية الحقوق، جامعة الملك عبد العزيز - السعودية
- دة : آمال ناجي : أستاذة التعليم العالي مؤهلة بجامعة محمد الأول بوجدة - المغرب
- دة : ناهض حنان أستاذة باحثة في قانون الأعمال جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء - المغرب

القانون المدني



- أ.د : محمد بخنيف : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- أ.د : منير مهدي : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بالرباط - المغرب
- أ.د : زينب تاغيا : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة - المغرب
- أ.د : أمينة أيت حسين : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب
- أ.د : سعاد الزروالي : أستاذة القانون المدني بكلية الحقوق جامعة ظفار سلطنة عمان
- أ.د : ياسين المفقود : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و السياسية سطات - المغرب
- أ.د : نادية أيوب : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب
- د : محمد الحبيب بداع : أستاذ التعليم العالي مؤهل بجامعة القاضي عياض - المغرب
- د : مريم خراج : أستاذة التعليم العالي مؤهلة بجامعة محمد بن عبد الله - المغرب
- د : نهله أحمد فوزي : أستاذ القانون المدني المساعد بكلية إدارة الأعمال قسم القانون جامعة الحدود الشمالية - المملكة العربية السعودية
- د : سيف هادي عبدالله الزويني : أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق - جامعة النهرين - العراق
- د : أسماء مصطفى عبد القادر غنيمات : أستاذة بكلية الحقوق جامعة البلقاء التطبيقية - المملكة الاردنية الهاشمية
- د : أحمد سمير الصوفي : أستاذ القانون المدني بكلية العلوم السياسية /جامعة كركوك - العراق
- د : عبدالرازق وهبه سيداحمد : أستاذ القانون المدني المساعد كلية الدراسات الانسانية و الادارية كليات عنبزة - السعودية
- د : رجائي عبد الرحمن عبد القادر عوض : أستاذ قانون المرافعات المساعد جامعة اوروك بغداد - العراق
- د : عمار شاكر محمود فيصل : أستاذ القانون المدني - جامعة تكريت - كلية القانون - العراق
- د : يوسف كبيطي : أستاذ محاضر بكلية العلوم القانونية و السياسية جامعة شعيب الدكالي الجديدة - المغرب





هيئة تحرير المجلة



القانون العقاري و الأسرة



- أ.د : ادريس الفاخوري: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : ادريس بلحساني : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : محمود ميسين: أستاذ التعليم العالي بجامعة ابن زهر أكادير - المغرب
- د : ياسين الكعيوش: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- د : محمد بومدين: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمكناس - المغرب
- د : محمد خلوقي : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسطات - المغرب
- د : يونس الحكيم : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمكناس - المغرب
- د : حسناء جبران: أستاذة التعليم العالي بجامعة محمد الخامس - الرباط - المغرب

القانون الجنائي



- أ.د : الرشيد سيد حسن محمد: عميد سابق بكلية القانون جامعة الخرطوم , أستاذ مشارك بنفس الجامعة - السودان
- أ.د : علي بن خلفان بن علي الهنائي : أستاذ القانون الجنائي المشارك ورئيس قسم علوم الشرطة بكلية الشرطة بأكاديمية السلطان قابوس - سلطنة عمان
- أ.د : عبد الرحمن أسامة : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : خدوج فلاح : أستاذة التعليم العالي بكلية القانون والعلوم السياسية - بسطات - المغرب
- أ.د : بناصر حاجي: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : أحمد العلالي: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة- المغرب
- أ.د : حسن الحريية : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس- المغرب
- أ.د : شعبان محمود محمد الهواري : أستاذ القانون الجنائي المشارك كلية القانون - جامعة خليج السدرة - ليبيا
- أ.د : نعمان عطا الله الهيّتي : أستاذ القانون بكلية القانون جامعة الشارقة - الامارات العربية المتحدة
- د : ابراهيم الغندور: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- د : ابراهيم أشويعر: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية مراكش - المغرب
- د : فيصل كرمات : أستاذ التعليم العالي بجامعة المولى اسماعيل - مكناس - المغرب
- د : عبد الواحد الدافي : أستاذ التعليم العالي بجامعة شعيب الدكالي - المغرب
- د : عبير حمدي محمد حسن : أستاذة القانون الجنائي مساعد - جامعة الملك عبد العزيز - المملكة العربية السعودية
- د : عبداتي الزيوكاي : أستاذ التعليم العالي بجامعة المولى اسماعيل - مكناس - المغرب
- د : أحمد اسامل كامل حسنية : أستاذ قانون الاجراءات الجزائية المساعد بكلية الحقوق جامعة ظفار - سلطنة عمان

قانون الشغل



- أ.د : عبد اللطيف الخالفي : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب
- أ.د : فاطمة حداد : أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بسلا - المغرب
- د : أمينة رضوان : رئيسة مجلة الرائدة في العلوم القانوني - المغرب
- د : لطيفة جبران: أستاذة التعليم العالي مؤهلة بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب



هيئة تحرير المجلة

قانون المعاملات الالكترونية



- أ.د : بشرى النبية : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس - المغرب
- أ.د : هشام البخفاوي: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة ابن زهر اكادير- المغرب
- أ.د : عبد الوهاب المعمري: أستاذ القانون / مساعد العميد لشؤون الجودة جامعة الاسراء - الاردن
- د : ضياء علي احمد نعمان : أستاذ زائر بكليات الحقوق بالمغرب
- د : محمد بومديان : أستاذ محاضر بجامعة المولى اسماعيل بمكناس - المغرب

القانون الضريبي



- أ.د : عبد القادر تيعلاتي: عميد سابق بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسطات-المغرب
- أ.د : أحمد العلالي : عميد كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة - المغرب
- أ.د : محمد السيد عطية ببيرس : أستاذ القانون بكلية العلوم والدراسات الانسانية بالدوامي جامعة شفاء الامارات العربية المتحدة
- أ.د : إبراهيم أحطاب : أستاذ التعليم العالي بجامعة ابن زهر - أكادير - المغرب
- أ.د : محمد محمد عبد اللطيف : أستاذ القانون العام كلية الحقوق جامعة المنصورة مصر

القانون الإداري و الدستوري



- أ.د : ثامر محمد رخيص حسين : رئيس فرع القانون العام بكلية القانون جامعة الكوفة - العراق
- أ.د : عمر عبد الله عمر أمبارك : أستاذ مشارك بجامعة سرت - ليبيا
- أ.د : اكرامي بسيوني عبد الحي خطاب : أستاذ بجامعة شقراء - المملكة العربية السعودية
- أ.د : هالة علي : أستاذ مشارك في القانون الاداري - كلية الحقوق جامعة الاصاله - المملكة العربية السعودية
- أ.د : باسل علي عباس: أستاذ القانون باللغة الانجليزية - جامعة القادسية - العراق
- أ.د : الميلود بوطريكي أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة -المغرب
- د : ميثم منفي كاظم العميدي : أستاذ مساعد - جامعة الكاظم - العراق
- د : يونس مليح : أستاذ التعليم العالي بالكلية المتعددة التخصصات الرشيدية - المغرب
- د : ليلى طوير: أستاذة القانون العام بجامعة الحسن الثاني الدار البيضاء
- د : ميثم منفي كاظم العميدي أستاذ مساعد في قسم القانون اقسام بابل جامعة الكاظم العراق
- د : ولاء خليل حسين قديمات : أستاذة العلوم السياسية/جامعة الخليل - فلسطين

القانون الدولي و العلوم السياسية



- أ.د : العميد : وسام نعمت ابراهيم السعدي : عميد كلية الحقوق جامعة الموصل - العراق
- أ.د : منى كامل تركي : أستاذ القانون بكليات الحقوق - بالإمارات العربية المتحدة
- أ.د : محمد بوبوش : أستاذ التعليم العالي بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور - المغرب
- أ.د : عبد الوهاب كريم : أستاذ التعليم العالي جامعة قابوس - سلطنة عمان
- أ.د : النذير صالح الخليفة عباس : أستاذ القانون الدولي بكليات العيزة الأهلية المملكة العربية السعودية
- أ.د : احمد ناصر حسين العيساوي : تدريسي في جامعة القاسم الخضراء أختصاص قانون دولي - العراق
- د : سعد عبدالله الجعدان : دكتور في القانون الدولي

العلوم الأمنية و الاستراتيجية



- أ.د : عبد القادر تيعلاتي: أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسطات-المغرب

الرقمنة و التدبير



- د : ضياء نعمان: أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش - المغرب
- د : حنان الانصاري : أستاذة التدبير بجامعة القاضي عياض مراكش - المغرب
- د : مصطفى خياطي : أستاذ محاضر بجامعة الحسن الثاني الدار البيضاء - المغرب





الهيئة الاكاديمية و النشر



مجلة القانون والأعمال الدولية

- | | |
|--|--|
| <p>د. محمد دحاني : دكتور في القانون العام</p> <p>د. الهام سربوتي : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. سماعيلي مصطفى : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. عبد الله المخلوق : دكتور في القانون العام</p> <p>د. محمد المعروفى : دكتور في العلوم القانونية و السياسية</p> <p>د. عبد اللطيف ازيور : دكتور في القانون العام</p> <p>د. محمد الحليمي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. يونس الصالحي : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. حمزة جابر : باحث بصف الدكتوراه بجامعة ابن زهر أكادير</p> <p>ذ. محمد حفو : باحث في سلك الدكتوراه بكلية الحقوق وجدة</p> <p>ذ. وصال الشرقي : باحثة بصف الدكتوراه بكلية الحقوق السويسي</p> <p>ذ. دينيشي يونس : باحث بصف الدكتوراه بكلية الحقوق بسطات</p> <p>ذ. خديجة جليلي : باحثة بصف الدكتوراه بدار الحديث الحسنية</p> <p>د. عبد الكريم بالهدي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. فاطمة أفقير : محامية بهيئة أكادير</p> <p>ذ. التوزاني محمد : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. عمر الفطواكي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. حللمي سعيدة : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. المهدي البوعزيزي : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. الخضراوي عبد الهادي : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. ايمان مجدوب : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. بسمة خروبي : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. مجن محمد : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. هاجر جيور : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. هاجر ماحي : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. رشيد الدغور : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. صفاء خلوقي : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. عبد الواحد الركيكلي : باحثة بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. مجن محمد : باحث بصف الدكتوراه</p> <p>ذ. مصطفى رمضان عبد القادر
مدرس مساعد بجامعة دهوك التقنية - معهد ناكري -
ممثّل المجلة في العراق</p> <p>ذ. عادل عبد الله عزيز
مدرس بجامعة التقنية الشمالية . الكلية التقنية
الادارية الموصل العراق</p> <p>ذ. باسل علي عباس
أستاذ بجامعة القادسية - العراق</p> <p>د. محمد حمدي عبد العليم علا -
كلية الحقوق جامعة طنطا مصر</p> | <p>د. الحسن اليوسي : دكتور في الحقوق إطار بوزارة الاقتصاد و المالية</p> <p>د. هشام بلخنفر : محام بهيئة اكادير - دكتور في الحقوق</p> <p>د. أسماء مقاص : دكتورة في الحقوق - مسؤولة العلاقات العامة بالمجلة -</p> <p>د. حكيمة مؤذن : دكتورة في العلوم القانونية والسياسية</p> <p>د. محمد بلحاج الفحصي : دكتور في الحقوق</p> <p>د. يوسف تملكوتان : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. نبيل لبيب : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. المهدي بوي : دكتور في الحقوق</p> <p>ذ. قمرية قباب : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. خالد هيدان : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. يوسف كييطي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. حيدا عز الدين : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. معاذ الخيار : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. محمد أويالاك : محام بهيئة الرباط</p> <p>ذ. نبيل سدري : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. بيشا حسان : دكتور في القانون الخاص</p> <p>ذ. مريم زان : دكتورة في القانون العام</p> <p>د. هودي لمخالل : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. معاذ الخيار : دكتور في القانون العام</p> <p>د. فضيل ناصري : دكتور في البلاغة و تحليل الخطاب</p> <p>د. عبد المغيث الحاكمي : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. عبد الاله شني : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. فردوس القاسمي : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. يوسف ايت اعمر : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. زكرياء بليلاچ : دكتور في القانون العام و العلوم السياسية</p> <p>د. محمد الادريسيس حسني : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. عبد العزيز الهلالي : دكتور في القانون العام و العلوم السياسية</p> <p>د. محمد عبد الجليل الشيخ القاضي : دكتور في الحقوق -
رئيس مركز نواكشوط للدراسات القانونية و الإجتماعية</p> <p>د. محمد يحظيه ولد البكاي : دكتور في الحقوق -
ممثّل المجلة في موريتانيا</p> <p>د. الريكاظ لحسن : دكتور في القانون الخاص</p> <p>د. كوثر الرفاعي : دكتورة في القانون الخاص</p> <p>د. فاطمة امراج : دكتورة في القانون العام و العلوم السياسية</p> |
|--|--|



28	الابتكار في البحث العلمي المدعوم بالذكاء الاصطناعي الوكيل الاتجاهات والتطبيقات والتحديات الناشئة الدكتورة: خلود محمد النجاوي عضو هيئة التدريس بكلية الشرطة - الإمارات العربية المتحدة
46	الحق في الخصوصية الرقمية وأثر انتهاكه في قيام المسؤولية المدنية والجزائية في التشريع العماني الدكتور: نزار حمدي قشطة رئيس قسم القانون العام - كلية الحقوق - جامعة الشرقية (محافظة الشرقية - سلطنة عمان) المحامي: إبراهيم بن خلفان السليمي محام وباحث في القانون العام - كلية الحقوق - جامعة الشرقية (محافظة الشرقية - سلطنة عمان)
68	التضليل السيبراني وهندسة الإدراك الرقمي: نحو إعادة بناء الحماية القانونية لنزاهة المعلومات والسيادة الإدراكية في عصر الذكاء الاصطناعي الدكتور: يونس مليح أستاذ محاضر مؤهل بجامعة مولاي إسماعيل - مكناس - كلية العلوم القانونية والسياسية بالرشيدية عضو فريق البحث في الدراسات القانونية والاجتماعية والسياسية
82	الذكاء الاصطناعي وتطبيقاته في المجال الشرطي: دراسة تحليلية في ضوء التجربة الإماراتية والممارسات الدولية الدكتور: خالد عبد الله الزعابي عضو هيئة التدريس بكلية الشرطة - أبو ظبي
94	أثر التحول الرقمي على كفاءة اتخاذ القرار الإداري: دراسة تطبيقية على مؤسسة أطباء بلا حدود في قطاع غزة الدكتور: أحمد فرج أحمد أبو جزر أستاذ مساعد في تخصص إدارة الأعمال - جامعة فلسطين - قطاع غزة
111	حماية الأطفال من الاستخدام الرقمي الإشكالي دراسة مقارنة للسياسات التشريعية والتنظيمية والوقائية في الإمارات والمملكة المتحدة وأستراليا الباحث : علي حمود حمدان النعيمي عضو هيئة التدريس بكلية الشرطة - الإمارات العربية المتحدة
130	الذكاء الاصطناعي وإشكالية المحتويات الزائفة الدكتورة: سميرة أصبان دكتورة في القانون العام والعلوم السياسية - جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء
142	حدود حرية النشر عبر منصات التواصل الاجتماعي في مواجهة حق الطفل في الخصوصية: دراسة تحليلية مقارنة في التشريع القطري الباحث: سعود عبد العزيز البوهاشم السيد باحث متخصص في العلوم القانونية
158	الوساطة الإلكترونية في تسوية المنازعات الدكتورة: نبيلة الغشيم دكتوراه في القانون الخاص

167	إمكانات توظيف الذكاء الاصطناعي التوليدي في تصميم استراتيجيات تعلم تكيفية لتعزيز الوعي بالأمن السيبراني - دراسة تحليلية المقدم الدكتورة : بدرية علي الحوسني عضو هيئة تدريس في كلية الشرطة/ دولة الإمارات العربية المتحدة والطالب الباحث : عبدالله محمد عمر القاسمي
188	حماية المعطيات الشخصية بالمغرب في ظل تصاعد التهديدات السيبرانية: مقارنة قانونية تقنية لتحقيق التوازن بين الأمن والخصوصية الباحثة : حسناء الشقوري باحثة بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية بطنجة - جامعة عبد المالك السعدي
204	التحيز الخوارزمي في القرارات الإدارية المبنية على خوارزميات الذكاء الاصطناعي: دراسة تحليلية مقارنة الباحثة: مشاعل عابد الحربي طالبة ماجستير - قسم القانون العام - كلية الحقوق - جامعة الملك عبد العزيز - المملكة العربية السعودية
233	الحماية الجنائية للأنظمة الذكية والمعلوماتية في التشريع القطري: دراسة تحليلية الباحث: تميم ياسر عبد الله محمد البلوشي باحث متخصص في العلوم القانونية
252	الرقمنة والتواصل السياسي: الفرص والتحديات الباحث: رضوان النكادي باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس الباحث يوسف الإدريسي باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس تحت إشراف الأستاذ الدكتور: محمد فقيهي أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس، تخصص القانون الدستوري وعلم السياسة
265	قانون الضمان الاجتماعي في مواجهة التحديات الرقمية والاجتماعية الباحثة فرح الزوجال باحثة بسلك الدكتوراه القانون الخاص - مختبر القانون والمجتمع والرقمنة - جامعة عبد المالك السعدي بطنجة
279	توظيف تقنية البلوك تشين في إجراءات الترخيص التشغيلي للاستثمار الأجنبي بالمملكة العربية السعودية الدكتور : علاء الدين محمد سيد محمد أبو عقيل أستاذ القانون الإداري المشارك - كلية الحقوق - جامعة الملك عبد العزيز
304	رقمنة السجل التجاري في القانون المغربي والمقارن: قراءة في الإطار القانوني ومستجدات الإصلاح الدكتور : عبد الحميد اشتوك دكتور في القانون الخاص - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادير - جامعة ابن زهر -
319	أثر الاقتصاد الرقمي في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر: دراسة مقارنة بين فلسطين ومصر (2008-2024) الباحث: هشام عبد الكريم إبراهيم الكحلوت باحث دكتوراه - قسم الاقتصاد - جامعة البطانة

التحول الرقمي في مجال الشركات التجارية الباحث: أيوب بنقاسم طالب باحث بسلك الدكتوراه في القانون الخاص جامعة محمد الخامس بالرباط - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال - مركز دراسات الدكتوراه في القانون والاقتصاد تحت إشراف الدكتور: علال فالي أستاذ التعليم العالي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط.	334
عيوب الإرادة في العقود الإلكترونية - بين كفاية القواعد التقليدية و متطلبات الثقة الرقمية - الباحثة : فاطمة الزهراء جبارة طالبة باحثة بسلك الدكتوراه	343
● محور قانون المال و الأعمال	
الحماية الجنائية للاستثمار الأجنبي في المملكة العربية السعودية في ضوء رؤية 2030 الأستاذ الدكتور: شاكر بن مقبل العصيمي أستاذ القانون الجنائي المشارك - عميد كلية العدالة الجنائية وعلوم الجريمة جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية - الرياض - المملكة العربية السعودية	365
رهن السندات في القانون الموريتاني دراسة تحليلية مقارنة في ضوء إصلاح الضمانات المنقولة الدكتور: العالم الحسن عالي أستاذ متعاون بكلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة نواكشوط	375
الآثار القانونية المترتبة على فسخ عقد التأمين الصحي وفقا للقواعد الخاصة بعقود التأمين في التشريع الأردني الدكتور: فيصل موسى الحباري أستاذ مساعد - كلية الحقوق، قسم القانون الخاص - جامعة الإسراء - عمان، الأردن الدكتور: علي محمد الزعبي أستاذ القانون المدني - كلية الحقوق، قسم القانون الخاص - جامعة الإسراء - عمان، الأردن	385
الالتزامات القانونية الناشئة عن العقود التجارية في ظل التحول الرقمي في الأردن (دراسة تطبيقية على عقود البيع الإلكتروني والخدمات الرقمية) الأستاذ الدكتور: عبد الله حميد الغوييري أستاذ القانون التجاري المشارك - جامعة لوسيل - قطر الدكتور: أسعد خليفة سلمان بني حسن أستاذ القانون التجاري المساعد - نقابة المحامين الأردنيين الأستاذ الدكتور: عثمان النور عثمان الحاج أستاذ القانون التجاري المشارك - جامعة لوسيل - قطر	401
دعوى المنافسة غير المشروعة كوسيلة لحماية العلامة التجارية: دراسة مقارنة الدكتور: مولاي أحمد سالم أستاذ متعاون بجامعة نواكشوط - موريتانيا	419
البيانات الشخصية كعنصر في الأصل التجاري: إشكالية التوفيق بين تسليع الزبناء وحماية المعطيات الشخصية الدكتورة: إيمان التيس أستاذة باحثة بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - جامعة مولاي إسماعيل - مكناس	435

آليات تحديد خصوم المرافعة من طرف جهاز السنديك الدكتور: جمال حميدا دكتور في القانون الخاص	441
مسطرة الإعفاء في قانون المنافسة المغربي والفرنسي الباحثة: غيثة الدريوش طالبة باحثة بسلك الدكتوراه - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال - جامعة محمد الخامس بالرباط تحت إشراف الأستاذة الدكتورة: بشرى النية أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال - جامعة محمد الخامس بالرباط	451
آليات تحسين مناخ الأعمال بين تنزيل النموذج التنموي الجديد وقانون الإطار للإصلاح الجبائي الباحث: عبد المجيد زيان باحث بسلك الدكتوراه - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية المحمدية - جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء	461
خصوصية التنفيذ على أسهم شركات المساهمة المدرجة بالبورصة الباحث: ادوحسين المحفوظ باحث بسلك الدكتوراه - مختبر القانون والمجتمع، تكوين الدكتوراه في العلوم القانونية والسياسية - جامعة ابن زهر أكادير	475
فعالية الضمانات العينية المقيدة في مواجهة مساطر صعوبات المرافعة: دراسة تحليلية في ضوء التشريع المغربي الباحث: عبد العالي الزنافري طالب باحث بسلك الدكتوراه - كلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة ابن طفيل القنيطرة	489
الوساطة بين القانون 95.17 و قانون المسطرة المدنية الدكتورة نهال اللواح أستاذة جامعية بكلية الحقوق بطنجة الكاتبة العامة للمركز المغربي للتحكيم ومنازعات الأعمال رئيسة تحرير المجلة المغربية للتحكيم العربي و الدولي	503
مسؤولية الناقل البحري في ضوء الاتفاقيات الدولية والنظام البحري التجاري السعودي: دراسة تحليلية مقارنة الباحثة : منار محمد الغامدي باحثة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الملك عبدالعزيز تحت إشراف الدكتورة : هادية أحمد بالخير أستاذ مشارك في القانون التجاري، كلية الحقوق، جامعة الملك عبدالعزيز	508
حدود سلطة المحكم في التحكيم التجاري الدولي الباحثة : عفاف صبار طالبة في سلك الدكتوراه جامعة القاضي عياض مراكش	544
أثر استراتيجيات ريادة الأعمال على التعليم الجامعي لدى الجامعات الفلسطينية في المحافظات الجنوبية الفلسطينية الباحث : مروان محمد ثابت مشتهى باحث اكاديمي-تخصص إدارة الأعمال	556

• محور قانون الأسرة وعلوم الفقه

577	حماية النسب واستقرار الأسرة من المخاطر الرقمية: دراسة موضوعية ومقاصدية معمقة لاختبارات الأنساب التجارية في ضوء مدونة الأسرة المغربية الدكتورة: سناء المتدين أستاذة زائرة بكلية العلوم القانونية والسياسية بطنجة
588	منهج الإمام البيضاوي في ضوء القراءات القرآنية: دراسة تحليلية الباحث: بلال جبر خميس عماد محاضر أكاديمي غير متفرغ بالجامعة الإسلامية - قطاع غزة
601	منظومة القيم الصوفية ورهان النموذج التنموي المغربي: مقارنة قانونية مؤسسية الباحث: عبد الإله ذهبي طالب باحث بسلك الدكتوراه جامعة سيدي محمد بن عبد الله - ظهر المهرز - فاس - المغرب
621	فتاوى الإمام ابن باز الفقهية الواردة في كتاب مجموع فتاوى الإمام ابن باز (زكاة الفطر) الباحث: عمرو زهير محمود نوفل باحث في العلوم الشرعية والإسلامية

• محور القانون الجنائي

638	الضمانات الجنائية الإجرائية للدليل الرقمي - دراسة مقارنة الدكتور: إبراهيم عبد الصمد صالح البلوشي عضو هيئة التدريس بكلية الشرطة - دولة الإمارات العربية المتحدة
658	المسؤولية الجنائية الدولية عن "التحريض الألي" على الإبادة الجماعية الدكتور: علي ناجي صالح الأعوج الأستاذ المشارك بقسم القانون الدولي العام - كلية الشريعة والقانون - جامعة صنعاء
714	التفتيش الجنائي على ضوء قانون المسطرة الجنائية الجديد 03.23 الدكتورة: سكيينة غزاوي دكتورة في القانون الخاص أستاذة زائرة بكلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة الحسن الأول بسات
727	سرقة القوى المحرزة الباحث نور الدين طارق الرجبي باحث بسلك الدكتوراه
742	المصادرة والإجراءات التحفظية في مكافحة غسل الأموال الباحث: الجازي الكبيسي كلية القانون - جامعة لوسيل - دولة قطر
757	دور مبدأ إقليمية القانون الجنائي في تحديد الاختصاص القضائي للجرائم الإلكترونية الباحث: المهدي لهبي باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي - الرباط

764	المحكمة الجنائية الدولية: حدود العدالة الجنائية في ظل التوازنات السياسية الدولية - دراسة تقييمية الباحثة: فلة رياض هاشم أبو الرب شعبة القانون العام والعلوم السياسية - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي - الرباط
781	مدى ارتباط جريمة الفساد بغسل الأموال دراسة تحليلية على ضوء اتفاقيتي غسل الأموال ومكافحة الفساد الأستاذة الباحثة: روضة محمد علي العبد الله جامعة لوسيل - دولة قطر
795	الحماية الجنائية للبيانات الشخصية في قطر الباحث: صالح فرج صالح مبارك التركي باحث متخصص في العلوم القانونية والجنائية
808	دور النيابة العامة في جرائم الشيك الباحث: هشام حدادي باحث بسلك الدكتوراه في كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس
● محور القوانين المسطرية و الاجرائية	
825	الحماية القانونية للمتطوع في دولة الإمارات العربية المتحدة (دراسة تحليلية مقارنة في ضوء التشريع الاتحادي والتنظيم المحلي في إمارتي دبي وأبوظبي) الدكتور: عبد الله سالم محمد فاضل الحضرمي عضو هيئة التدريس - كلية الشرطة وزارة الداخلية - دولة الإمارات العربية المتحدة
837	مبدأ سلطان الإرادة في العقد وحدوده في ظل التدخل التشريعي - دراسة في ضوء قانون الالتزامات والعقود والنصوص ذات الصلة - الدكتور: محفوظ أحمد سيد عبد الله دكتور في القانون الخاص
853	إشكالية التضخم التشريعي وأثره على الأمن القانوني الدكتور: أمحمد الأحمد دكتور في العلوم القانونية والسياسية أستاذ زائر بجامعة محمد الخامس بالرباط - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي
867	نظام الضمان في التشريع الجمركي بالمغرب الدكتور: عجان عزيز دكتور في القانون الخاص - تخصص العلوم الجنائية
887	الإلغاء الاستباقي للعقد كآلية لمواجهة خطر الإخلال المتوقع - دراسة مقارنة الباحثة: تمارا سعد مغامس باحثة بسلك الدكتوراه تخصص: القانون الخاص - الجامعة الإسلامية في لبنان
907	التدخل القضائي في تأويل العقد الاستهلاكي: بين أسس حماية التوازن وحدود الأمن التعاقدية. الباحثة: دعاء الشلي باحثة بسلك الدكتوراه

التسليم في العقود العينية: دراسة في المفهوم والطبيعة والوظائف في التشريع الموريتاني الدكتور : مولاي عبد الرحمن اد/ مولاي إسماعيل دكتور في القانون الخاص	919
سبب رفع دعوى إشهار إفلاس المدين في المدارس القانونية المعاصرة والشريعة الإسلامية "دراسة فقهية تطبيقية تطبيقاً على النظام القانوني السوداني" الدكتور: سامي عبد الحميد إبراهيم أحمد الأستاذ المشارك بكلية الحقوق جامعة الملك فيصل المملكة العربية السعودية وكلية الشريعة جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية-السودان.	931
• محاور قانون العقار و التعمير	
التنظيم القانوني للمعاملات العقارية ذات الطابع التجاري في المملكة العربية السعودية: نحو منظومة تشريعية مستدامة الدكتورة : زبيدة عبد الهادي اتييم كلية القانون - جامعة الأمير سلطان	959
الرهن العقاري بين الفقه المالكي والقانون الموريتاني الدكتور: محمد الأمين أحمد أستاذ متعاون بجامعة نواكشوط	980
دور فقه المحافظة العقارية في تكريس ضوابط النظام العام التعاقدية الدكتور: عبد الهادي رشدي دكتور في الحقوق عضو مركز الرحامنة للأبحاث والدراسات القانونية والاجتماعية والإنسانية أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس - المغرب	997
توثيق التصرفات الواردة على تقسيم العقارات: دراسة تحليلية في ضوء القانون 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	1031
القرارات السلبية للمحافظ على الأملاك العقارية في مسطرة التحفيظ العقاري: بين سلطة الإلغاء والرفض وضمانات المشروعية الباحثة: كوثر الغزال طالبة باحثة بسلك الدكتوراه - كلية العلوم القانونية والسياسية بتازة - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس الأستاذة الدكتورة: ابتسام علمي أستاذة محاضرة مؤهلة - كلية العلوم القانونية والسياسية بتازة - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس	1047
تطبيقات الخبرة في منازعات العقار ورقابة القضاء عليها الباحث: سفيان شايب باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال - جامعة محمد الخامس بالرباط	1065

1083	المرأة السلالية ورهان التنمية المستدامة وفق القوانين الجديدة الباحث: مصطفى بن لغريسي طالب باحث بسلك الدكتوراه - الكلية المتعددة التخصصات بالرشيدية - جامعة مولاي إسماعيل مكناس الدكتور: عبد العالي لعديري أستاذ باحث - الكلية المتعددة التخصصات بالرشيدية - جامعة مولاي إسماعيل مكناس
1094	المكانة الجديدة للمرأة السلالية بين حيف الأعراف وتدخل القانون الباحثة: إيمان فضلي طالبة باحثة بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين السبع - جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء مختبر الهندسة متعددة التخصصات للأعمال والمهارات الناعمة والتدبير والقانون (LIASMAD) محامية بهيئة المحامين بسات
	• محور قانون الشغل و الحماية الاجتماعية
1110	اختراعات الأجراء: أية مقارنة قانونية لحماية حقوق أطراف عقد الشغل؟ الدكتورة: نادية المشيشي أستاذة باحثة في قانون الأعمال كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال - جامعة محمد الخامس بالرباط
1122	كرونولوجيا الاجتهاد القضائي بشأن الطبيعة القانونية لمسطرة الفصل بسبب الخطأ الجسيم (دراسة تحليلية نقدية) الدكتور: رشيد الزعيم دكتور في القانون الخاص - جامعة محمد الخامس بالرباط كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - سلا
1134	مفتشية الشغل بين الرقابة والوساطة في منازعات الشغل الباحثة : شيماء الجباري الحسني باحثة بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - عين السبع، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء الدكتورة: ابتسام بلحداد أستاذة التعليم العالي - كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - عين السبع، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء
1146	التعليم التقني والمهني وتمكين المرأة في فلسطين: دراسة حالة في الكلية الجامعية الذكية للتعليم الحديث الباحثة : آسيا القواسمي باحثة بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة - جامعة عبد المالك السعدي - المملكة المغربية الأستاذ الدكتور: توفيق السعيد أستاذ التعليم العالي - جامعة عبد المالك السعدي - المملكة المغربية
1159	أثر القيادة الابتكارية على التميز المؤسسي لدى العاملين في مجمع الشفاء الطبي بقطاع غزة الباحث: رائد خميس محمود حماد متخصص في إدارة الأعمال - قطاع غزة
1180	دور الوكالة الوطنية لإنعاش التشغيل والكفاءات في إرساء أسس الدولة الاجتماعية الباحث: عياد باتي باحث بسلك الدكتوراه كلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة الحسن الأول بسات، مختبر البحث في قانون الأعمال مفتش الشغل من الدرجة الثانية

1192	مفتش الشغل بين الرقابة والتصالح: دراسة في ازدواجية الوظيفة وآثارها على علاقات الشغل الدكتورة : وسيلة جلال دكتورة في القانون الخاص
1205	مسطرة الاستماع للأجير في ضوء التحول الرقمي الباحث: مراد البورقادي باحث في سلك الدكتوراة، مختبر الدراسات والأبحاث في القانون الخاص، الهندسة القانونية والتنمية المستدامة، كلية العلوم القانونية والسياسية - جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس - متخصص في قضايا قانون الشغل وتدير العلاقات المهنية
● محور القانون الرياضي	
1215	تحولات عقود الرعاية الرياضية في ضوء الممارسة القانونية الدكتور: محمد الحليمي دكتور في الحقوق أستاذ زائر بالكلية المتعددة التخصصات بالعرائش
1231	حماية القاصر في الرياضة: بين النظرية والممارسة الدكتور: يوسف أبويعقوب دكتور في الحقوق أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والسياسية بتطوان الدكتورة: أحلام عليمي أستاذة باحثة بكلية العلوم القانونية والسياسية بتطوان - منسقة ماستر المنازعات والتحول الرقمي رئيسة فريق البحث في السياسة الجنائية والأمن الأسري والعقاري بمختبر الدراسات والأبحاث القانونية والسياسية والتنمية
1241	مكافحة تعاطي المنشطات في المجال الرياضي: دراسة في مدى ملائمة التشريعات الوطنية للمقتضيات الدولية - حالة القانون رقم 06.23 الدكتور: حميد اسليماني دكتور في القانون العام والعلوم السياسية - أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسلا
● محور القانون البيئي	
1258	قراءة في القوانين البيئية بالمغرب الدكتور: وليد حديديوي دكتور في القانون العام والعلوم السياسية، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء
1269	الطاقات المتجددة والهيدروجين الأخضر: "من الأمن الطاقى إلى السيادة الطاقية" الدكتور المصطفى حيان دكتور في القانون العام والعلوم السياسية باحث في السياسات العمومية جامعة القاضي عياض، مراكش أستاذ زائر بكلية الحقوق بالمغرب
محور القانون الدولي	
1282	مدى كفاية قواعد القانون الدولي الإنساني لحماية المدنيين أثناء حرب المدن (حرب السودان 15 أبريل 2023م - نموذجاً) الدكتور موسى محمد مصباح استاذ مشارك كلية القانون، جامعة النيلين - السودان
1298	الحصانات والامتيازات الدبلوماسية للمبعوث الدبلوماسي في فقه المالكية والقانون الدولي دراسة فقهية قانونية مقارنة. الدكتور : مهدي بن عبد الكريم الصوتي باحث من جامعة القرويين كلية الشريعة-أكادير.

تطور الذكاء الاصطناعي وخروجه عن السيطرة تهديدات ومخاطر الدكتور سيف محمد سيف السويدي عضو هيئة التدريس - كلية الشرطة - أبوظبي بالاشتراك مع الدكتور ممدوح خليل البحر عضو هيئة التدريس - كلية الشرطة - أبوظبي	1320
أزمة الهجرة والنزوح القسري في ظل النزاعات في غرب إفريقيا الباحثة : ليلي اليحيوي باحثة في القانون الدولي بجامعة محمد الخامس الرباط	1342
المغرب والعمق الأفريقي: الأبعاد الجيواقتصادية والأمنية لمبادرة الأطلسي ومشروع أنبوب الغاز (نيجيريا - المغرب) الباحث : إبراهيم النوحى باحث في السنة الخامسة من سلك الدكتوراه في القانون العام والعلوم السياسية كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالمحمدية	1359
النزاع في منطقة الأحواز (إيران) الباحثة / بدور آل خليفة طالبة في ماجستير في الشؤون الدولية والسياسات العامة جامعة لوسيل دولة قطر بإشراف الدكتور / محمد اوريا	1373
الشرق الأوسط ما بعد الحرب الإيرانية الأمريكية: تحولات القوة وإعادة تشكيل النظام الإقليمي الباحث : بدر بتال العتيبي باحث في الشؤون الدولية والسياسات العامة حاصل على درجة الماجستير في الشؤون الدولية والسياسات العامة	1387
• محور القانون الإداري	
هل أن أوان التحكيم الضريبي في المغرب؟ من منطق الحظر إلى إمكان بناء عدالة جبائية بديلة دراسة تحليلية في القانون المغربي على ضوء مستجدات 2026 الدكتور مصطفى الفوركي دكتور في القانون الخاص	1407
المصادر الشرعية للقضاء الإداري السعودي الدكتور فيصل بن صبر اللويش الشمري الأستاذ المساعد بقسم القانون في كلية الشريعة والقانون بجامعة حائل	1428
وقف تنفيذ القرار الإداري السلبي دراسة مقارنة المحامي الدكتور انمار هيثم نعمة الساعدي رئيس القسم القانوني كلية القانون جامعة اوروك-بغداد المحامي الدكتور رجب محمد ندا رئيس قسم القضايا بالإصلاح الزراعي محاضر القانون الإداري بكليات القانون مصر الدكتور رجائي عبدالرحمن عبدالقادر عوض أستاذ قانون المرافعات المدنية المساعد كلية القانون جامعة اوروك -بغداد	1449

1467	"التعويض غير النقدي في القضاء الإداري السعودي" الدكتور : محمد بن عبدالله بن محمد الملحم أستاذ مساعد-كلية الحقوق-جامعة الملك فيصل بالأحساء-المملكة العربية السعودية
1487	"البرامج الميزانية" كرافعة لتكريس نجاعة المالية العمومية وتعزيز المسؤولية التدبيرية الدكتور: فهد فيلالي، دكتور في القانون العام جامعة سيدي محمد بن عبد الله إطار إداري وباحث في التدبير العمومي والحكامة المالية
1508	دور الآليات الحديثة للتدبير والتسويق الترابي في ضمان تنافسية المجال الدكتور هشام عميد دكتور في القانون العام والعلوم السياسية جامعة الحسن الأول- سطات
1524	سلطة التعيين في الوظائف السامية في دول المغرب العربي الدكتور سيد محمد محمد فاضل أستاذ القانون متعاون بجامعة نواكشوط- موريتانيا
1535	التحكيم في منازعات عقود المقاولات العمومية وحدود التحول في ضوء مستجدات قانون التحكيم المغربي الجديد رقم 95.17 الدكتور محمد علالي دكتور في القانون الاقتصادي أستاذ باحث بالمركز الجهوي لمهن التربية والتكوين لجهة سوس ماسة/أكادير
1561	العدالة الضريبية بالمغرب: بين الحق والواجب الدكتور إبراهيم بنفراج أستاذ زائر بجامعة ابن زهر
1581	المنهجية الجديدة لإعداد مشروع قانون مالية السنة بالمغرب في ضوء الكتلة الدستورية للمالية العمومية الدكتور : محمد أحتيتيش دكتور في القانون العام، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس
1596	تطور شروط المصلحة في دعوى الإلغاء بين التوسع والتقيد القضائي: دراسة تحليلية مقارنة الدكتور عبد القادر يوسف شامخ أستاذ متعاون مع كلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة نواكشوط
1609	الرقابة الجبائية في ظل التحول الرقمي بالمغرب الباحثة : جهان المليح طالبة باحثة بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسلا
• محور القانون الدستوري	
1626	حرية التعبير في موريتانيا، دراسة في الحماية الدستورية وواقع الممارسة الدكتور الطاهر ولد أحمد أستاذ متعاون بجامعة نواكشوط
1641	أسس الملكية الدستورية في المغرب الدكتور سيد محمد محمد فاضل أستاذ القانون متعاون بجامعة نواكشوط

المركز الدستوري لمنظمة التحرير الفلسطينية وأثره في بنية النظام الدستوري الفلسطيني الباحثة : مرام عوض عامر نصار باحثة في سلك الدكتوراه في القانون العام بحث مستخلص من أطروحة الدكتوراه الموسومة بعنوان الإرادة الدولية في وضع الدساتير الوطنية (فلسطين نموذجاً) دراسة تحليلية وصفية	1650
من الشرعية الانتخابية إلى شرعية الانجاز في النظام الدستوري المغربي الدكتور : أنوار التازي دكتور في القانون العام والعلوم السياسية جامعة الحسن الثاني -الدار البيضاء	1673
• محور العلوم السياسية	
اللجان النيابية لتقصي الحقائق في الممارسة البرلمانية المغربية دراسة على ضوء تجارب وممارسات دولية مقارنة - الدكتور : محمد سكي أستاذ محاضر مؤهل بجامعة محمد الخامس، الرباط باحث في القانون الدستوري والعلوم السياسية كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، سلا	1688
الأحزاب السياسية وتكوين الكفاءات وإنتاج النخب السياسية: الوظائف، الآليات، وحدود الفعل الحزبي " دراسة حالة المغرب" الباحثة : الزهرة اباحني طالبة في سلك الدكتوراه جامعة محمد الخامس الرباط كلية العلوم القانونية والاقتصادية و الاجتماعية سلا	1710
• محور الدراسات والأبحاث باللغة الإنجليزية	
Minimum Wages and Overtime Premium in Light of Saudi Labor Law and the Fair Labor Standards Act (FLSA) Dr. Osama Abdulrahman Alkhamis Assistant Professor of Civil Law, Private law Department, College of Law, King Faisal University, Alahsa, Kingdom of Saudi Arabia	1724
Relationship Between Administrative, Strategic, and Training Dimensions of Total Quality Management and Performance Evaluation in Public Healthcare Facilities in the Gaza Strip Yousef. M. A. Alghoul Department of Business Administration, College of Graduate Studies, University of Al-Butana, Sudan Human Resources Planning Department, Planning and Performance Unit, Palestinian Ministry of Health, Gaza,	1749
Russia's Palestine Discourse in the Context of the Ukraine War: Anti-Westernism or a Principled Stance? Üniversite adı: Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Danışman: Prof.Dr. MEHMET SEYFETTİN EROL İKTİSADİ VE İDARİ BİLİMLER FAKÜLTESİ ULUSLARARASI İLİŞKİLER Öğrenci: Adı- soyadı: OSAMA T.A. MORTAGA	1771

Pollen grains and their evidentiary value in criminal investigations. Saleem Isaaf Alazab 1 Associate Professor in the Department of Law. Faculty of Law, Al-Balqa Applied University, Jordan. dr.alazab@bau.edu.jo. ORCID: https://orcid.org/0009-0001-0544-620X. Ali Ahmad Alzubi 1 Associate Professor in the Department of Law. Faculty of Law, Al-Balqa Applied University, Jordan. alialzubi@bau.edu.jo. ORCID: https://orcid.org/0009-0005-6602-101X. Sabah Mousa Abd Alrhmman Al Momani 1 Associate Professor. in the Department of Law. Faculty of Law, Al- Balqa Applied University, Jordan, Sabah.momani@bau.edu.jo, ORCID: https://orcid.org/0009-0007-8849-8470. Wael Hakam Qutishat Teacher, in the Department of Law. Faculty of Law, Al-Balqa Applied University, Jordan, 1 wael.qutishat@bau.edu.jo, ORCID: https://orcid.org/0009-0006-8843-5368.	1804
Concept of Ambiguity in Law and Language First Author of the study: El JAILI EL HAGMOHAMED ABDALLA OMER PhD Researcher in Law, University of Gezira -Faculty of Law – Sudan. Legal Advisor – Altameer Ltd Company – Riyadh – Kingdom of Saudi Arabia P.O. Box 10493 Riyadh 11433. E-mail : eljaili_net@yahoo.com Second Author of the study: Prof : Jodah Ibrahim MohamedElnor Rahama. Professor in Law, University of Gezira -Faculty of Law – Sudan	1815
• محور الدراسات والأبحاث باللغة الإنجليزية "محور الإدارة الصحية"	
Mechanisms for Rationalizing Antibiotic Misuse among Patients in Primary Healthcare Centers in the Southern Governorates of Palestine Dr.Mohammed A. M. Abu Rayya Health consultant PhD Health Management	1883
The Impact of The Crises Challenges on The Performance of Healthcare Providers At AL- Shifa Medical Complex- Gaza Strip Dr.Wael Abdel Majeed Abdel Kareem Okasha - MOH - Gaza - PhD in Health Management	1909
محور الدراسات والأبحاث باللغة الفرنسية	
La gouvernance sportive en droit marocain (première partie) : un édifice normatif inachevé — la loi n° 30-09 et ses textes d'application Dr. Samir ABAKIL Équipe de recherche Management et Gouvernance du Sport Institut Royal de Formation des Cadres de la Jeunesse et des Sports (IRFC), Rabat	1935
L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE ET LE DROIT DES AFFAIRES AU MAROC : OPPORTUNITÉS, RISQUES JURIDIQUES ET PERSPECTIVES DE RÉGULATION Pr. Lamyae SAHRANE Maître de conférences habilitée à la FSJES de Mohammedia Laboratoire étude et recherche en droit privé et public et digitalisation Doctorante-chercheuse Nour El Houda KERMICHE Doctorante à la Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales de Mohammedia Laboratoire étude et recherche en droit privé et public et digitalisation Université Hassan II Casablanca - MAROC	1949
Le financement participatif : Apports et risques DR . Mohamed KELLATI Enseignant chercheur, FSJP, UCD, El-Jadida	1964

La justice administrative marocaine à la lumière de la réforme du code de procédure civile n° 58.25 : transformations procédurales et enjeux de l'efficacité judiciaire Youssef Latrach Faculté des Sciences juridiques et politiques Université Sidi Mohamed Ben Abdellah - Fès	1973
La sauvegarde des entreprises en difficulté en droit marocain : fondements, mécanismes et limites Dr. Chaimaa MAROUFI Docteure en droit privé	1989
L'ÉGALITÉ DES CHANCES DANS LE DROIT DE SPORT : APPROCHE JURIDIQUE EN DROIT MAROCAIN Dr. Badre FASSI FIHRI Docteur en droit - Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales de Fès	1999
La coopération maroco-espagnole de lutte contre l'immigration clandestine Dr. Brahim NAITOUGARZ Docteur et chercheur en droit international et relations internationales	2007
Le consentement résiduel. Stratification de l'adhésion organisationnelle et défaisance non simultanée Dr. Salma KADIRI ALAOUI Docteure en sociologie des organisations Faculté des Sciences Humaines et Sociales, Université Ibn Tofail, Kénitra, Maroc	2021
La protection de l'assuré contre les clauses abusives : étude comparée des droits marocain et français Dr. Siham LAKBOUCHI Docteure en droit privé - Université Hassan II, Casablanca - MAROC Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales de Aïn Chock	2032
La preuve électronique : reconnaissance juridique et difficultés probatoires en droit marocain Dr. Asseya ABLI Docteure en droit	2041
LES DROITS DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE FACE À LA REVOLUTION NUMERIQUE : PRINCIPES, DEFIS ET EVOLUTIONS PREVUES Chercheuse KOUASSI Amino Désirée Colombe Doctorante en droit privé - Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales, Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Fès Encadrée par M. Abdellah MARGHICH professeur de l'enseignement supérieur à la même faculté	2058
Le consommateur entre adhésion et négociation dans les contrats de consommation électroniques El Alaoui Mohammed Doctorant Université Moulay Ismaïl (UMI) - Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales - Meknès Laboratoire : Droit et Développement Professeur encadrant : Pr. El Bakkay EL MAAZOUZ	2069
L'intelligence artificielle comme levier de transformation des politiques éducatives : opportunités, risques et perspectives pour le système marocain EHIRI NAAMA Faculté des sciences de l'éducation - Rabat Laboratoire de recherche sur l'analyse et l'évaluation des systèmes d'éducation et de formation - Rabat	2079

La responsabilité des prestataires de cloud face aux violations de la propriété intellectuelle générées par l'intelligence artificielle : enjeux juridiques et défis probatoires Abir OMRI Doctorante-chercheuse Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de Settât - Université Hassan 1er de Settât Pr. Soumaya AKKOUR Professeure de l'Enseignement Supérieur - Faculté des Sciences Juridiques et Politiques de Settât - Université Hassan 1er de Settât	2094
La couverture sanitaire universelle au Maroc : un levier de la réforme du système de santé ELAMIM Abdelouahed Doctorant-chercheur Doctorant en droit public - FSJES Ain Chock, Casablanca	2112
L'adaptation du droit marocain de la concurrence face aux géants du numérique : entre impératifs d'innovation, compétitivité et souveraineté économique. AZEDDINE TANOUCHE Doctorant chercheur en droit privé Laboratoire : Essor, Droit, philosophie et société Faculté des sciences juridiques, économiques et sociales, Université Sidi Mohamed Ben Abdellah, Fès	2126
La loi n° 58.25 relative à la procédure civile Lecture des principales nouveautés et enjeux de mise en œuvre EL BAIR Ali Doctorant-chercheur Université Hassan 1er de Settât - Faculté des Sciences Juridiques, Économiques et Sociales de Settât Laboratoire de Droit des Affaires	2135
L'équivalence fonctionnelle comme grille de contrôle de l'audience à distance La décision n° 255/25 de la Cour constitutionnelle marocaine et la loi n° 58.25 portant code de procédure civile Doctorant-chercheur MEHDI Nordin Doctorant en droit privé Faculté des sciences juridiques et politiques de Tanger - Université Abdelmalek Essaâdi Thèse préparée sous la direction de Monsieur le Professeur Soufiane MASRAR Adresse de correspondance : maitre.nordinmehdi@gmail.com	2145
La profession libérale d'avocat et le droit de la concurrence Doctorant-chercheur Mohammed Faouzi CHERRAQI Doctorant en droit privé - Université Hassan II de Casablanca - FSJES Mohammedia Pr. Ahmed ALLALI Maître de conférences habilité en droit privé - Université Hassan II de Casablanca - FSJES Mohammedia	2170

كلمة افتتاحية للاصدار رقم 66 من مجلة القانون والأعمال الدولية

بسم الله الرحمن الرحيم

العدد السادس والستون من مجلة القانون والأعمال الدولية

يصدر العدد السادس والستون من مجلة القانون والأعمال الدولية في لحظة تتسارع فيها وتيرة الإصلاح التشريعي، وتتبدل فيها أدوات العمل القانوني ومناهج البحث فيه. فما كان بالأمس موضوعا لاجتهاد فقهي محدود صار اليوم مادة لنصوص قانونية مستحدثة، وما كان يعد من قبيل الافتراض التقني أصبح واقعا تفرضه الممارسة على القاضي والمجاني والمباحث على حد سواء. وفي هذا السياق تتحدد وظيفة المجلة العلمية: لا أن تواكب التحول وحده، بل أن تقيسه بميزان القاعدة القانونية، وتكشف ما فيه من مكاسب وما يعتريه من نقص.

وقد حرصت هيئة التحرير، في هذا العدد، على أن يكون البناء المعرفي للمجلة متوازنا في محاوره، متعدد المشارب في مواده. فقد توزعت الدراسات المنشورة بين القانون الخاص بفروعه، والقانون العام والعلوم السياسية، والقانون الجنائي، وقانون الأعمال، وقانون الشغل والحماية الاجتماعية، والقانون العقاري، والمساطر القانونية والقضائية، والقانون البيئي، والقانون الرياضي، إلى جانب الدراسات الشرعية وما يتصل بها من قضايا الأسرة والفقه، ومحور خاص بأثر الرقمنة والذكاء الاصطناعي في المنظومة القانونية، ومحور مستقل للدراسات المحررة باللغة الفرنسية.

وليس في هذا التنوع تشتيت، وإنما هو انعكاس لواقع القانون ذاته؛ إذ لم تعد الفروع القانونية جزرا معزولة، بل صارت الظاهرة الواحدة تستدعي أكثر من فرع وأكثر من منهج. ولذلك آثرنا في تقديم هذا العدد الإشارة العامة إلى محاوره دون الخوض في تفصيل كل دراسة على حدة، تاركين للقارئ أن يبني حكمه من النصوص نفسها.

ومن دواعي اعتزاز المجلة أن مواد هذا العدد وردت من باحثات وباحثين ينتمون إلى مؤسسات جامعية ومهنية متعددة داخل المغرب وخارجه، وأن بينهم أساتذة التعليم العالي وحاملي الدكتوراه والباحثين بسلك الدكتوراه وممارسي المهن القانونية. وهذا التعدد في المراتب والمشارب هو ما يمنح المجلة صفتها العلمية، ويجعلها فضاء للحوار بين النظرية والممارسة، لا منبرا لطرف دون آخر.

وقد خضعت جميع الدراسات المنشورة لمسطرة التحكيم العلمي المعتمدة بالمجلة، والتزمت هيئة التحرير في مراجعتها بمعايير الصياغة والتوثيق المقررة، مع الحفاظ على استقلالية كل باحث في آرائه واجتهاداته. فما يرد في هذه الدراسات من مواقف يلزم أصحابها وحدهم، ولا يعبر بالضرورة عن رأي المجلة.

وإننا إذ نضع هذا العدد بين يدي القارئ، نتقدم بالشكر إلى الباحثات والباحثين الذين أثروه بأعمالهم، وإلى السادة المحكمين على ما بذلوه من جهد في التقويم والتوجيه، وإلى كل من أسهم في إخراج هذا العمل إلى النور. ونجدد الدعوة إلى المشتغلين بالبحث القانوني للمساهمة في الأعداد المقبلة، بما يعزز رصيد المجلة ويخدم البحث العلمي في مجال القانون والأعمال. وبالله التوفيق.

والله ولي التوفيق

إدارة مجلة القانون والأعمال الدولية



كعادتها، تواصل مجلة القانون والأعمال الدولية ريادتها للمجلات القانونية العربية، وقد شهد الإصدار الأخير منها الموافقة على نشر 130 بحثًا بمشاركة 160 مشاركًا ما بين أستاذ جامعي ودكتور وباحث وممارس من 16 جنسية مختلفة.



هذه العسارة ناتجة بعد تحكيم أكثر من 360 بحثًا من طرف المحكمين المنضوين تحت لواء المجلة ومن مختلف الجنسيات، لأجل الوصول إلى أجود الأبحاث التي تستحق النشر.



إصدار شهر أكتوبر 2026

يعتبر الإصدار رقم 66 لمجلة القانون والأعمال الدولية من أجود الأعمال القانونية المحكمة، وقد شمل هذا الإصدار أبحاثًا من مختلف مشارب القانون موزعة على 16 محورًا.



إحصائيات العدد 66

شمل الإصدار رقم 66 (130 بحثًا)



8

باللغة الإنجليزية



19

باللغة الفرنسية



103

باللغة العربية

الجنسيات المشاركة في هذا الإصدار

 السودان 5	 قطر 7	 الأردن 8	 موريتانيا 8	 السعودية 9	 الإمارات 9	 فلسطين 13	 المغرب 89
 ساحل العاج 1	 تركيا 1	 مصر 1	 البحرين 1	 اليمن 1	 العراق 2	 سلطنة عمان 2	 لبنان 3

عدد الأبحاث	محاور الإصدار رقم 66
20	محور الرقمنة والذكاء الاصطناعي
15	محور قانون المال والأعمال
4	محور قانون الأسرة وعلوم الفقه
10	محور القانون الجنائي
8	محور المساطر الإجرائية
8	محور العقار والتعمير
8	محور قانون الشغل والحماية الاجتماعية
3	محور القانون الرياضي
2	محور القانون البيئي
7	محور القانون الدولي
12	محور القانون الإداري
4	محور القانون الدستوري
2	محور العلوم السياسية
6	محور الدراسات والأبحاث باللغة الإنجليزية
2	محور الدراسات والأبحاث باللغة الإنجليزية: الإدارة الصحية
19	محور الدراسات والأبحاث باللغة الفرنسية
130 بحثًا	المجموع