

الدكتور عبد المجيد بوكير  
أستاذ التعليم العالي  
الكلية متعددة التخصصات بتازة  
جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس

الدكتورة فتيحة حماده  
دكتورة في القانون الخاص وإطار بالمحافظة العقارية بفاس  
أستاذة زائرة بالكلية متعددة التخصصات بتازة وبكلية الشريعة  
جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس

# أصول مهنة التوثيق بالمغرب:

دراسة على ضوء أحكام القانون رقم 32.09  
المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق وباقي القوانين ذات الصلة

تقديم الدكتور: محمد الأمين  
أستاذ التعليم العالي  
رئيس شعبة القانون الخاص  
الكلية متعددة التخصصات بتازة  
جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس

## فهرس المحتويات

|    |                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------|
| 5  | مقدمة                                                                      |
| 7  | الفصل التمهيدي تأصيل نظم التوثيق بالمغرب                                   |
| 7  | المبحث الأول: الجذور الإسلامية للتوثيق المغربي                             |
| 8  | المطلب الأول: طور التنظيم الفقهي للتوثيق                                   |
| 8  | الفرع الأول: مرحلة النهضة الأندلسية                                        |
| 9  | الفرع الثاني: مرحلة النبوغ المغربي                                         |
| 10 | المطلب الثاني: طور نزاج التنظيم الفقهي القانوني                            |
| 10 | الفرع الأول: التوثيق العدلي والتوثيق العبري                                |
| 10 | الفقرة الأولى: التوثيق العدلي                                              |
| 13 | الفقرة الثانية: التوثيق العبري (الصوفريم)                                  |
| 14 | الفرع الثاني: التوثيق العربي وباقي القواعد التوثيقية المنظمة               |
| 14 | الفقرة الأولى: التوثيق العربي                                              |
| 17 | الفقرة الثانية: مقتضيات توثيقية أخرى منظمة                                 |
| 17 | أولاً: التوثيق الإلكتروني                                                  |
| 18 | ثانياً: التوثيق الفحصي                                                     |
| 19 | ثالثاً: أنظمة توثيقية خاصة                                                 |
| 20 | رابعاً: مقتضيات توثيقية أخرى                                               |
| 22 | المبحث الثاني: اثبات نظام التوثيق بالمغرب                                  |
| 22 | المطلب الأول: جذور نظام التوثيق بالمغرب                                    |
| 23 | الفرع الأول: الجذور الرومانية للتوثيق المغربي                              |
| 24 | الفرع الثاني: رصد إحالة ظهور التوثيق على القانون الفرنسي                   |
| 25 | المطلب الثاني: تقادم ظهور رابع ماي لسنة 1925م وصدر قانون التوثيق رقم 32.09 |
| 26 | الفرع الأول: تقادم ظهور 4 ماي 1925م وتناقضه مع القوانين المغربية           |
| 27 | الفرع الثاني: صدور القانون رقم 32.09 المصظم لمهنة التوثيق                  |
| 31 | الباب الأول: النظرية العامة للتوثيق المغربي                                |
| 34 | الفصل الأول: ولوج مهنة التوثيق                                             |
| 35 | المبحث الأول: شروط الاكتراط في مهنة التوثيق                                |
| 36 | المطلب الأول: مقارنة الشروط من حيث صفة المؤقت وجنسيته                      |
| 37 | الفرع الأول: تحليل الشروط من حيث صفة المؤقت                                |
| 40 | الفرع الثاني: تحليل الشروط من حيث الجنسية                                  |

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| المطلب الثاني: مقارنة الشروط من حيث سن الموثق ومؤهله العلمي وتمتعه بالحقوق الوطنية والمدنية..... | 41 |
| الفرع الأول: مقارنة الشروط من حيث سن الموثق.....                                                 | 42 |
| الفرع الثاني: مقارنة الشروط من حيث المؤهل العلمي للموثق وتمتعه بحقوقه الوطنية والمدنية.....      | 43 |
| الفقرة الأولى: مقارنة الشروط من حيث المؤهل العلمي للموثق.....                                    | 43 |
| الفقرة الثانية: مقارنة الشروط من حيث تمتع الموثق بالحقوق الوطنية والمدنية.....                   | 45 |
| المبحث الثاني: مسطرة مباراة الاختراط وقضاء التمرين وأداء الاختبارات والامتحان المهني....         | 47 |
| المطلب الأول: اجتياز مباراة الاختراط في المهنة بنجاح.....                                        | 48 |
| الفرع الأول: تشكيلات مباراة الاختراط ومواد الاختبارات ودرجاتها.....                              | 48 |
| الفرع الثاني: تكوين لجنة مباراة الاختراط وكيفية عملها.....                                       | 50 |
| المطلب الثاني: اجتياز التمرين وأداء الاختبارات والامتحان المهني.....                             | 51 |
| الفرع الأول: اجتياز التمرين.....                                                                 | 51 |
| الفقرة الأولى: أهمية التمرين.....                                                                | 51 |
| الفقرة الثانية: مدة التمرين وكيفية إنهاء وحالات الإعفاء منه.....                                 | 52 |
| أولا: مدة التمرين وشكلياته.....                                                                  | 52 |
| ثانيا: حالات الإعفاء من التمرين.....                                                             | 54 |
| الفرع الثاني: أداء الاختبارات وحالات الإعفاء منها.....                                           | 56 |
| الفقرة الأولى: أداء الاختبارات والامتحان المهني.....                                             | 56 |
| أولا: أداء الاختبارات.....                                                                       | 56 |
| ثانيا: أداء الامتحان المهني.....                                                                 | 57 |
| الفقرة الثانية: المعفيون من الامتحان المهني.....                                                 | 58 |
| المبحث الثالث: الإجراءات التي تسبق مزاوله مهنة التوثيق وحالات التنافي.....                       | 59 |
| المطلب الأول: الإجراءات التي تسبق مزاوله الموثق مهامه.....                                       | 60 |
| الفرع الأول: مسك قرار رئيس الحكومة.....                                                          | 60 |
| الفرع الثاني: أداء اليمين القانونية.....                                                         | 64 |
| المطلب الثاني: مراعاة حالات التنافي.....                                                         | 65 |
| الفصل الثاني: تنظيم مهنة التوثيق.....                                                            | 68 |
| المبحث الأول: اختصاصات الموثق.....                                                               | 69 |
| المطلب الأول: اختصاصات الموضوعي للموثق.....                                                      | 70 |
| الفرع الأول: اختصاص الموثق موضوعيا بإضفاء الرسمية على عقود الأطراف.....                          | 70 |
| الفقرة الأولى: مفهوم الرسمية في التسق القانوني المغربي.....                                      | 71 |
| أولا: مفهوم الرسمية في الضيغة الفرنسية للفصل 418 من ظهير الالتزامات والعقود.....                 | 72 |
| ثانيا: مفهوم الرسمية في الضيغة العربية للفصل 418.....                                            | 73 |

|     |                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|
| 76  | الفقرة الثانية: شروط اقتضاء وصف الرسمية وجزاء خالفها                     |
| 76  | أولاً: شروط الوثيقة التي يقتضيها وصف الرسمية                             |
| 79  | ثانياً: خلف وصف الرسمية وأثاره على حجية الوثائق                          |
| 83  | الفرع الثاني: اختصاص الموثق موضوعياً بإصدار الوثائق العرفية              |
| 84  | الفقرة الأولى: مفهوم الوثيقة العرفية وأقسامها وشروطها بوجه عام           |
| 84  | أولاً: مفهوم الوثيقة العرفية وأقسامها بصفة عامة                          |
| 85  | ثانياً: شروط الوثائق الصادرة عن الموثق التي تخطى بقيمة المحرر العرفي     |
| 88  | الفقرة الثانية: حجية الوثائق العرفية الصادرة عن الموثق ومدى حجية تاريخها |
| 88  | أولاً: حجية الوثائق العرفية الصادرة عن الموثق                            |
| 89  | ثانياً: حجية تاريخ الوثيقة العرفية الصادرة عن الموثق                     |
| 95  | الفرع الثالث: إصدار الموثق المحررات الإلكترونية                          |
| 96  | الفقرة الأولى: النظرية العامة للمحررات الإلكترونية                       |
| 96  | أولاً: مدلول المحررات الإلكترونية                                        |
| 97  | ثانياً: شروط المحررات الإلكترونية                                        |
| 100 | ثالثاً: النظام القانوني للتوقيع الإلكتروني                               |
| 110 | الفقرة الثانية: توثيق المحررات الإلكترونية من طرف الموثق                 |
| 111 | أولاً: إصدار الموثق المحررات الإلكترونية العرفية                         |
| 112 | ثانياً: إصدار الموثق المحررات الإلكترونية الرسمية                        |
| 113 | ثالثاً: العقود المستثناة من الإثبات بالكتابة الإلكترونية                 |
| 114 | رابعاً: حجية المحررات الإلكترونية ونسخها                                 |
| 117 | المطلب الثاني: الاختصاص المكاني والنوعي للموثق                           |
| 117 | الفرع الأول: الاختصاص المكاني للموثق                                     |
| 118 | الفقرة الأولى: على مستوى قرار التسمية وتعيين مقر العمل                   |
| 121 | الفقرة الثانية: نطاق مراوغة الموثق مهامه مكانياً                         |
| 122 | الفرع الثاني: الاختصاص النوعي للموثق                                     |
| 126 | المبحث الثاني: حقوق الموثق وواجباته والرقابة على عمله ومسؤوليته          |
| 126 | المطلب الأول: حقوق الموثق وواجباته                                       |
| 127 | الفرع الأول: الحقوق المهنية للموثق                                       |
| 127 | الفقرة الأولى: حقوق الموثق اللصيقة بالمهنة                               |
| 127 | أولاً: الحق في الأجرة والأنعاب                                           |
| 129 | ثانياً: الحق في التوقف عن العمل وفي الانتقال وفي التعويض على النيابة     |
| 132 | ثالثاً: حق المشاركة بين الموثقين                                         |
| 134 | الفقرة الثانية: الحق في التنظيم المؤسساتي للمهنة                         |

|     |                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------|
| 134 | أولاً، الحق في تنظيم المهنة وطنياً                      |
| 139 | ثانياً، الحق في تنظيم المهنة جهوياً                     |
| 141 | ثالثاً، الحق في تنظيم المهنة دولياً                     |
| 142 | الفرع الثاني: واجبات المؤثفين والتزاماتهم               |
| 142 | الفقرة الأولى: واجبات المؤثفين قبل البدء بمهامهم        |
| 142 | أولاً: أداء اليمين القانونية                            |
| 143 | ثانياً: مسك قرار التسمية                                |
| 143 | ثالثاً: وضع الشكل والتوقيع وإخاء الدفعة                 |
| 144 | رابعا: إبرام عقد التأمين على المسؤولية                  |
| 144 | الفقرة الثانية: واجبات المؤثفين والتزاماتهم أثناء العمل |
| 144 | أولاً: واجبات المؤثفين أثناء العمل                      |
| 149 | ثانياً: التزامات المؤثفين أثناء العمل                   |
| 156 | المطلب الثاني: الرقابة على عمل المؤثف ومسؤوليته         |
| 156 | الفرع الأول: الرقابة على عمل المؤثف                     |
| 157 | الفقرة الأولى: الرقابة الذاتية على عمل المؤثف           |
| 157 | أولاً: رقابة الأجهزة التصليلية على الصعيد الداخلي       |
| 159 | ثانياً: رقابة الأجهزة التصليلية على الصعيد الدولي       |
| 159 | الفقرة الثانية: الرقابة القضائية على عمل المؤثف         |
| 162 | الفقرة الثالثة: الرقابة الإدارية على عمل المؤثف         |
| 163 | الفرع الثاني: مسؤولية المؤثف                            |
| 166 | الفقرة الأولى: المسؤولية التأديبية للمؤثف               |
| 167 | أولاً: العقوبات التأديبية التي تسري على المختصين        |
| 168 | ثانياً: العقوبات التأديبية التي تسري على المؤثف         |
| 170 | الفقرة الثانية: المسؤولية الجنائية والمدنية للمؤثف      |
| 170 | أولاً: المسؤولية الجنائية للمؤثف                        |
| 173 | ثانياً: المسؤولية المدنية للمؤثف                        |
| 177 | الفصل الثالث: مناهج عمل المؤثفين                        |
| 177 | المبحث الأول: تلقي وثيقة المؤثف                         |
| 178 | المطلب الأول: قواعد تلقي وثيقة المؤثف                   |
| 179 | الفرع الأول: التلقي الانفرادي                           |
| 181 | الفرع الثاني: لغة كتابة محررات المؤثفين                 |
| 181 | الفقرة الأولى: أصول اعتماد الفرنسية لغة مهنة التوثيق    |
| 183 | الفقرة الثانية: معوقات تعريب مهنة التوثيق               |

|     |                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------|
| 184 | أولا: المعقبات العامة لتعريب التوثيق                                |
| 185 | ثانيا: المعقبات الخاصة لتعريب التوثيق                               |
| 186 | الفقرة الثالثة: أسس تعريب مهنة التوثيق                              |
| 186 | أولا: الأسس الثقافية لتعريب التوثيق                                 |
| 187 | ثانيا: الأسس القانونية لتعريب التوثيق                               |
| 189 | المطلب الثاني: مسطرة التلقي والإشهاد                                |
| 189 | الفرع الأول: مسك الدفاتر والفهارس والبيانات واللوائح المكتبية       |
| 190 | الفرع الثاني: تحرير الصك العقدي                                     |
| 193 | الفرع الثالث: حضور الموثق والأطراف مجلس العقد وتوقيعهم صك المعاملة  |
| 194 | المبحث الثاني: بنية محرر الموثق وبياناته                            |
| 195 | المطلب الأول: بنية المحرر التوثيقي                                  |
| 196 | الفرع الأول: فرش النص العقدي                                        |
| 197 | الفرع الثاني: هيكل النص العقدي                                      |
| 197 | الفقرة الأولى: البنود المبلورة للعناصر الأساسية في وثيقة العقد      |
| 198 | الفقرة الثانية: البنود المبلورة للعناصر الثانوية في الصيغة العقدية  |
| 198 | الفقرة الثالثة: البنود المبلورة للعناصر العرضية في الصيغة العقدية   |
| 199 | الفقرة الرابعة: البنود المبلورة للعناصر القانونية في الصيغة العقدية |
| 199 | الفرع الثالث: سحر النص العقدي «La clôture de l'acte»                |
| 200 | المطلب الثاني: بيانات المحرر التوثيقي وجزاء خلفها                   |
| 200 | الفرع الأول: بيانات المحرر التوثيقي                                 |
| 206 | الفرع الثاني: جزاء خلف بيانات المحرر التوثيقي                       |
| 207 | الباب الثاني: الموثق وتحرير العقود العقارية                         |

|     |                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|
| 212 | الفصل الأول: توثيق البيع العقاري الخاضع للأحكام العامة                      |
| 213 | المبحث الأول: مشتملات كناية وثيقة البيع العقاري                             |
| 214 | المطلب الأول: القانون واجب التطبيق وطبيعة الكناية المتطلبة في البيع العقاري |
| 215 | الفرع الأول: تعيين القانون الواجب التطبيق في المادة العقارية                |
| 215 | الفقرة الأولى: نطاق تطبيق القانون ومصادره                                   |
| 215 | أولا: الملكية العقارية وباقي الحقوق العينية الأخرى المنفردة عنها            |
| 217 | ثانيا: العقارات بكل نظمها وهياكلها                                          |
| 218 | ثالثا: أولوية إعمال التشريعات العقارية الخاصة على مقتضيات المدونة           |
| 219 | رابعا: اختصاص بعض مقتضيات المدونة بالسريان على العقارات المحفوظة            |
| 219 | خامسا: اختصاص بعض مقتضيات المدونة بالسريان على العقار غير المحفوظ           |

|          |                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 220..... | الفقرة الثانية: على مستوى ترتيب مصادر القاعدة العقارية.                        |
| 220..... | أولا: اعتبار ظهور الالتزامات والعقود مرجعا تكميليا أولا للقواعد العقارية.      |
| 221..... | ثانيا: ترتيب الفقه الإسلامي المالكي مرجعا احتياطيا ثانيا للقواعد العقارية.     |
| 223..... | الفرع الثاني: طبيعة الكتابة المطلوبة لتمام بيع العقار في القانون المغربي.      |
| 224..... | المطلب الثاني: إجراءات تمام البيع العقاري.                                     |
| 224..... | الفرع الأول: تحضير وصل الإبراء من الضريبة على العقار المبيع.                   |
| 225..... | الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع العقاري وتقييده.                                 |
| 226..... | الفقرة الأولى: تسجيل عقد البيع العقاري.                                        |
| 227..... | الفقرة الثانية: تقييد عقد بيع العقار المحظ.                                    |
| 227..... | المبحث الثاني: تحرير الموثق لبيع عقار محفظ خاضع للأحكام العامة.                |
| 228..... | المطلب الأول: عرض محرر توثيقي رسمي دال على بيع عقار محفظ.                      |
| 232..... | المطلب الثاني: بيانات ومضامين المحرر التوثيقي الدال على بيع عقار محفظ.         |
| 234..... | الفصل الثاني: توثيق التصرفات الواقعة على العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة. |
| 235..... | المبحث الأول: مشتملات العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة.                    |
| 236..... | المطلب الأول: مفهوم نظام الملكية المشتركة ونطاق تطبيقه.                        |
| 237..... | الفرع الأول: مفهوم نظام الملكية المشتركة.                                      |
| 241..... | الفرع الثاني: نطاق تطبيق قانون الملكية المشتركة.                               |
| 242..... | المطلب الثاني: الأجزاء المفردة والأجزاء المشتركة.                              |
| 243..... | الفرع الأول: الأجزاء المفردة.                                                  |
| 244..... | الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة.                                                |
| 245..... | المبحث الثاني: تحرير عقود التصرفات الواردة على العقار موضوع الملكية المشتركة.  |
| 246..... | المطلب الأول: التصرفات الواردة على العقار موضوع الملكية المشتركة وإشكالاته.    |
| 247..... | الفرع الأول: التصرفات الواردة على العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة.        |
| 248..... | الفرع الثاني: الإشكالات العملية لتوثيق التصرفات الواردة على العقار المشترك.    |
| 248..... | الفقرة الأولى: ما يرجع لتعذر استيفاء الإجراءات القانونية المطلوبة.             |
| 249..... | الفقرة الثانية: الإشكالات العملية الراجعة لبعض مقتضيات القانونية.              |
| 250..... | الفرع الثالث: أصول تحرير عقود التصرفات الواردة على العقارات المشتركة.          |
| 250..... | الفقرة الأولى: المؤهلون لتحرير عقود التصرفات المشمولة بنظام الملكية المشتركة.  |
| 253..... | أولا: بالنسبة لصيغة الموظف العمومي.                                            |
| 255..... | ثانيا: بالنسبة للاختصاص.                                                       |
| 257..... | ثالثا: بالنسبة للأوضاع القانونية.                                              |
| 258..... | الفقرة الثانية: تعريف تحرير عقود التصرفات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.      |
| 258..... | المطلب الثاني: نموذج وثيقة بيع عقار خاضع لنظام الملكية المشتركة.               |

|     |                                                                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 258 | الفرع الأول: صيغة وثيقة بيع عقار خاضع لنظام الملكية المشتركة.....                                                      |
| 263 | الفرع الثاني: بيانات الوثيقة.....                                                                                      |
| 266 | الفصل الثالث: توثيق بيع العقارات في طور الإجاز.....                                                                    |
| 268 | المبحث الأول: مشتملات بيع العقارات في طور الإجاز.....                                                                  |
| 269 | المطلب الأول: مفهوم بيع العقارات في طور الإجاز.....                                                                    |
| 269 | الفرع الأول: تعريف بيع العقارات في طور الإجاز وبيان خصائصه.....                                                        |
| 269 | الفقرة الأولى: تعريف بيع العقارات في طور الإجاز.....                                                                   |
| 270 | الفقرة الثانية: خصائص بيع العقارات في طور الإجاز.....                                                                  |
| 273 | الفرع الثاني: تمييز بيع العقارات في طور الإجاز عما يلتبس به من العقود.....                                             |
| 273 | الفقرة الأولى: تمييز بيع العقارات في طور الإجاز عن عقدي المفاوضة والوكالة.....                                         |
| 273 | أولاً: تمييز بيع العقارات في طور الإجاز عن المفاوضة.....                                                               |
| 274 | ثانياً: تمييز بيع العقارات في طور الإجاز عن عقد الوكالة.....                                                           |
| 274 | الفقرة الثانية: تمييز بيع العقارات في طور الإجاز عن عقدي الائتمان الإيجاري العقاري والإجاز المفضي إلى تملك العقار..... |
| 274 | أولاً: بيع العقارات في طور الإجاز و عقد الائتمان الإيجاري العقاري.....                                                 |
| 274 | ثانياً: بيع العقارات في طور الإجاز والإجاز المفضي إلى تملك العقار.....                                                 |
| 275 | المطلب الثاني: انعقاد بيع العقارات في طور الإجاز.....                                                                  |
| 275 | الفرع الأول: مرحلة عقد التخصيص من أجل افناء عقار في طور الإجاز.....                                                    |
| 277 | الفرع الثاني: مرحلة البيع الابتدائي للعقارات في طور الإجاز.....                                                        |
| 277 | الفقرة الأولى: تحرير البيع الابتدائي ولوازمه.....                                                                      |
| 277 | أولاً: وجوب تحرير عقد البيع الابتدائي.....                                                                             |
| 278 | ثانياً: بيانات البيع الابتدائي للعقار في طور الإجاز.....                                                               |
| 279 | ثالثاً: الوثائق الواجب إرفاقها بوثيقة البيع الابتدائي للعقار في طور الإجاز.....                                        |
| 280 | الفقرة الثانية: حيازة رخصة البناء ووضع دفتر التحملات والتقييد الاحتياطي للبيع الابتدائي.....                           |
| 280 | أولاً: حيازة رخصة البناء.....                                                                                          |
| 280 | ثانياً: وضع دفتر التحملات وباقي الوثائق.....                                                                           |
| 281 | ثالثاً: التقييد الاحتياطي لعقد البيع الابتدائي.....                                                                    |
| 282 | الفرع الثالث: مرحلة البيع النهائي للعقارات في طور الإجاز.....                                                          |
| 283 | المبحث الثاني: تحرير وثيقة بيع العقارات في طور الإجاز.....                                                             |
| 284 | المطلب الأول: المؤهلون لتحرير عقد بيع العقارات في طور الإجاز وتعريفه.....                                              |
| 285 | الفرع الأول: المؤهلون لتحرير عقد بيع العقارات في طور الإجاز.....                                                       |

|     |                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 286 | الفرع الثاني: تعريفه التحرير.....                                                             |
| 287 | المطلب الثاني: صيغة بيع عقار في طور الإجاز.....                                               |
| 287 | الفرع الأول: صيغة عقد خصيص عقار للبيع في طور الإجاز وبياناتها.....                            |
| 287 | الفقرة الأولى: صيغة عقد خصيص عقار للبيع في طور الإجاز.....                                    |
| 291 | الفقرة الثانية: بيانات الوثيقة.....                                                           |
| 291 | أولاً: الفرش.....                                                                             |
| 292 | ثانياً: الهيكل.....                                                                           |
| 295 | ثالثاً: المسور.....                                                                           |
| 295 | الفرع الثاني: صيغة بيع ابتدائي لعقار في طور الإجاز.....                                       |
| 296 | الفقرة الأولى: صيغة بيع ابتدائي لعقار في طور الإجاز.....                                      |
| 299 | الفقرة الثانية: تعليق على بنية وثيقة البيع الابتدائي لعقار في طور الإجاز.....                 |
| 300 | الفرع الثالث: صيغة بيع نهائي لعقار في طور الإجاز ونيتها.....                                  |
| 300 | الفقرة الأولى: صيغة بيع نهائي لعقار في طور الإجاز.....                                        |
| 301 | الفقرة الثانية: بنية وثيقة بيع نهائي لعقار في طور الإجاز.....                                 |
| 303 | الفصل الرابع: توثيق الإجاز المفضي إلى تملك العقار.....                                        |
| 304 | المبحث الأول: مفهوم الإجاز المفضي إلى تملك العقار.....                                        |
| 305 | المطلب الأول: ماهية الإجاز المفضي إلى تملك العقار.....                                        |
| 305 | الفرع الأول: تعريف الإجاز المفضي إلى تملك العقار.....                                         |
|     | الفقرة الأولى: عقد الإجاز المفضي إلى التملك عقد ثنائي الأطراف محله عقار منجز لغرض السكنى..... |
| 306 | أولاً: عقد الإجاز المفضي إلى تملك العقار عقد ثنائي الطرف.....                                 |
| 306 | ثانياً: محل الإجاز المفضي إلى التملك عقار منجز.....                                           |
| 307 | ثالثاً: العقار محل الإجاز المفضي إلى التملك معد لغرض السكنى.....                              |
| 307 | الفقرة الثانية: انطواء الإجاز المفضي للتملك على وعد بالبيع وفترة انتفاع ووجبة مركبة.....      |
| 307 | أولاً: تضمن عقد الإجاز المفضي إلى التملك وعدا بالبيع مع خيار الشراء.....                      |
| 308 | ثانياً: تضمن العقد الابتدائي فترة انتفاع المكتري بالعقار.....                                 |
| 308 | ثالثاً: تحديد العقد الوجبة المركبة من صافي الكراء والشراء.....                                |
| 309 | الفرع الثاني: تمييز الإجاز المفضي إلى تملك العقار عما يشتمل به من العقود.....                 |
| 309 | الفقرة الأولى: اشتباه الإجاز المفضي إلى تملك العقار بالعقود العادية.....                      |
| 309 | أولاً: اشتباه الإجاز المفضي إلى تملك العقار بالبيع التام الوارد على العقار.....               |
| 309 | ثانياً: اشتباه الإجاز المفضي إلى تملك العقار ببيع الخيار.....                                 |
| 310 | ثالثاً: اشتباه الإجاز المفضي إلى تملك العقار بالبيع بالتفسيط.....                             |
| 310 | رابعاً: اشتباه الإجاز المفضي إلى تملك العقار بالكراء.....                                     |
| 310 | الفقرة الثانية: اشتباه الإجاز المفضي إلى تملك العقار بباقي العقود المركبة.....                |

|     |                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 311 | أولاً: اشتباه الإيجار المفضي إلى تملك العقار ببيع العقار في طور الإيجار       |
| 311 | ثانياً: اشتباه الإيجار المفضي إلى تملك العقار بالانتماء الإيجاري العقاري      |
| 312 | ثالثاً: اشتباه الإيجار المفضي إلى تملك العقار بالكراء مع الوعد بالبيع         |
| 312 | المطلب الثاني: انعقاد الإيجار المفضي إلى تملك العقار                          |
| 312 | الفرع الأول: مرحلة العقد الابتدائي                                            |
| 312 | الفقرة الأولى: المؤهلون لتحريم العقد الابتدائي للإيجار المفضي إلى تملك العقار |
| 313 | الفقرة الثانية: بيانات العقد الابتدائي للإيجار المفضي إلى تملك العقار         |
| 313 | أولاً: البيانات المطلوبة في عقد البيع بصفة عامة                               |
| 313 | ثانياً: البيانات المطلوبة خصوصية عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار           |
| 315 | الفقرة الثالثة: إشهار العقد الابتدائي للإيجار المفضي إلى تملك العقار          |
| 315 | الفرع الثاني: مرحلة البيع النهائي                                             |
| 316 | المبحث الثاني: صيغة الإيجار المفضي إلى تملك العقار في التوثيق                 |
| 317 | المطلب الأول: صيغة عقد ابتدائي للإيجار المفضي إلى تملك العقار وبياناته        |
| 318 | الفرع الأول: صيغة العقد الابتدائي للإيجار المفضي إلى تملك العقار              |
| 321 | الفرع الثاني: بيانات الصيغة                                                   |
| 321 | الفقرة الأولى: الاستهلال                                                      |
| 321 | الفقرة الثانية: هيكل الوثيقة                                                  |
| 322 | الفقرة الثالثة: السور                                                         |
| 323 | المطلب الثاني: صيغة بيع نهائي في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وبياناته  |
| 323 | الفرع الأول: صيغة لبيع نهائي للإيجار المفضي إلى تملك العقار                   |
| 325 | الفرع الثاني: بيانات الصيغة                                                   |
| 326 | الخاتمة                                                                       |
| 330 | قائمة المصادر والمراجع                                                        |
| 349 | فهرس المحتويات                                                                |

## هذا الكتاب

هدفت دراستنا لأصول التوثيق المغربي طبقا لأحكام قانون المهنة رقم 32.09 الوقوف على مقوماته من جهة، ورصد التوجهات التي تحكممت في اختيارات المشرع وهو يفك عقد الإشكالات العلمية والواقعية والعملية التي تواجه مهنة التوثيق، سواء ما تعلق منها بطبيعة عمل الموثقين، أو بالحقوق والضمانات الممنوحة لهم، أو بالالتزامات والواجبات الملقة على عاتقهم، أو بنطاق اختصاصهم القانوني، المكاني منه والموضوعي، أو بما يثيره دخول التوثيق الإلكتروني للخدمة بموجب القانون رقم 53.05 من صعوبات قانونية وتقنية في آن واحد، تحد من فاعلية ممارسة الموثق اختصاصه القانوني في إصدار هذا الصنف من المحررات الالكترونية وشبهه.

وقد استوقفتنا دراسة نظرية التوثيق المغربي عند المرتكزات القانونية التي تقوم عليها مسؤولية الموثقين، سواء في شقها الأخلاقي أو في جانبها الديني، أو في شقها القانوني المتصل بالمسؤولية التأديبية، وبالمسؤولية الجنائية، أو بالمسؤولية المدنية، مع ما يقتضيه تأمين الموثقين عن مسؤوليتهم ومسؤولية مستخدميهم. كما أخذتنا أيضا إلى بحث المعوقات التي تحول دون تعريب العقود التوثيقية، وبحث أصول هذا الخلل، فدعونا لإحكام اللغتين الوطنيتين في هذا المجال الحيوي عوضا عن اللغات الأجنبية.

وقد كانت لنا وقفة عند تنظيم مهنة التوثيق، ووجوه الرقابة التي يخضع لها الموثقون أثناء مباشرة مهامهم، بغض النظر عن صفة هذه الرقابة أهي ذاتية، أم قضائية، أم إدارية، وختمنا بتفريع فصل خصصناه لتحرير الموثقين عقود البيوع العقارية، سواء كانت هذه العقود خاضعة للأحكام العامة للقانون المدني المغربي، أم كانت مشمولة بالنظم العقارية الخاصة، مع الوقوف عند بنية المحررات التوثيقية الدالة على هذه التصرفات وبياناتها، دون إغفال بحث طبيعة الكتابة المطلوبة لتمام هذه الأنماط من البيوع، وما يجب القيام به من إجراءات حتى تنتج آثارها القانونية كاملة.

مكتبة دار السلام



9 789920 440073

المن: 100 درهم



العنوان - فاس : 05 37 72 58 29  
Site web : www.daralssalam.ma  
E-mail : lib.daralssalam@yahoo.fr