

موقع المحرر العرفي الثابت: التاريخ في توثيق التصرفات العقارية

The role of the customary notary with a fixed date in documenting real estate transactions

أحمد الحموتي: طالب باحث في سلك الدكتوراه

جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس

ahmed.elhammouty@usmba.ac.ma

د. عبد الحق الصبوني

جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس

abdelhak.sabouny@usmba.ac.ma

ملخص:

المقال الموسومة ب "موقع المحرر العرفي الثابت التاريخ في توثيق التصرفات العقارية" هو موضوع بكر وجديد، لم يتم تسليط الضوء عليه أو تناوله بشكل كاف من طرف الباحثين والمهتمين ؛ إذ لم نعر على تأليف جامع و شامل يرصد مستجدات ومتغيرات المحرر الثابت التاريخ المبرم من طرف المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض في مجال توثيق التصرفات العقارية ،بالرغم من التزايد الملحوظ والإقبال الكبير على هذا المنتج التوثيقي من طرف المنعشين العقاريين ،والخواص ،والمعاملين معهم، والهدف من تناول هذا الموضوع بالبحث والتحليل هو تسليط الضوء على دوره في تحقيق الأمن التعاقدية والقانوني في مجال توثيق التصرفات العقارية، حيث تطرقنا من خلال متن صفحاته إلى تعريف المحرر الثابت التاريخ وحددنا مدلوله اللغوي ،وميزناه عن المحررات الرسمية، ثم حددنا ماهيته انطلاقا من تحديد الأساس القانوني الذي يرتكز عليه المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض لممارسة مهمة توثيق التصرفات العقارية ،وبينا حدود اختصاصه المكاني والنوعي ،ثم انتقلنا إلى تسليط الضوء على حجتيه القانونية وقوته في إثبات الحقوق ،ثم تطرقنا بعد ذلك للمسؤولية القانونية للمحامي المقبول للترافع أمام



محكمة النقض بمناسبة قيامه بمهمة التوثيق العقاري، ، منهيان بحثنا بخاتمة ضمناها لباب البحث وبعض التوصيات .

الكلمات المفتاحية : التوثيق – التوثيق العرفي – التصرفات العقارية – المحرر ثابت التاريخ – المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض.

Abstract :

The article entitled "The role of the customary notary with a fixed date in documenting real estate transactions" is a novel and new topic that has not been adequately highlighted or addressed by researchers and those interested; We found no comprehensive and exhaustive work that tracks the developments and changes in the document with a fixed date, executed by a lawyer authorized to practice before the Court of Cassation in the field of real estate transaction documentation. This is despite the noticeable increase and high demand for this notarial product from real estate developers, private individuals, and their clients. The aim of researching and analyzing this topic is to highlight its role in achieving contractual and legal security in the field of real estate transaction documentation. Within its pages, we addressed the definition of the document with a fixed date, clarified its linguistic meaning, and distinguished it from official documents. We then defined its nature based on the legal basis upon which a lawyer authorized to practice before the Court of Cassation relies to perform the task of notarizing real estate transactions. We clarified the limits of their territorial and subject-matter jurisdiction. We then highlighted its legal validity and strength in proving rights. Finally, we addressed the legal responsibility of a lawyer authorized to practice before the Court of Cassation in the course of performing the real estate notarial task, whether it pertains to civil liability (contractual and tortious) or With criminal liability, we conclude our research with a summary that includes the main points of the research and some recommendations.

Keywords: Documentation – Customary Documentation – Real Estate Transactions – Document with a Fixed Date – Lawyer Admitted to Practice Before the Court of Cassation.



مقدمة:

المحرر العرفي الثابت التاريخ هو وثيقة عرفية يتم تحريرها وإبرامها وفق ضوابط قانونية، من طرف محامي مقبول للترافع أمام محكمة النقض، من أجل تحقيق مقصود الشارع في حفظ الحقوق وتقادي الخصومات والنزاعات (17)، بشكل يتوافق مع الضوابط المنصوص عليها في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، لتمنح المحرر الثابت التاريخ قوة قانونية اعتبارية في توثيق التصرفات العقارية، تمهد الطريق نحو إقرار مبدأ رسمية التصرفات العقارية في المغرب (18)، ومن خلال ما سبق تبرز أهمية هذا البحث من الناحية النظرية، في أنه موضوع بكر وجديد، لم يتم تسليط الضوء عليه أو تناوله بشكل كاف من طرف الباحثين والمهتمين، سواء من حيث الأساس القانوني الذي يستند عليه المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، أو من حيث طبيعة المسؤولية القانونية الملقاة على عاتقه عند إخلاله بالتزاماته القانونية والتعاقدية، بالرغم من التزايد الملحوظ والإقبال الكبير على هذا المنتج التوثيقي من طرف المنعشين العقاريين والخواص، والمتعاملين معهم لتوثيق تصرفاتهم العقارية، فهو مرحلة وسطى بين التوثيق العرفي والتوثيق الرسمي، يؤسس لنوع جديد من المؤسسات التوثيقية، تتبع من رغبة المشرع المغربي في الانفتاح على فاعلين جدد في مجال التوثيق العقاري، خاصة بعد صدور مدونة الحقوق العينية، لذلك وارتباطا بموضوع البحث تطوف إلى السطح الإشكالية التالية:

ما هي الآثار القانونية للإجراءات الشكلية والضبطية المنصوص عليها في مدونة الحقوق العينية وباقي الأنظمة الخاصة لضمان سلامة وصحة المحررات العرفية الثابتة التاريخ؟ وأين يتجلى دورها في الرفع من القيمة الثبوتية لهذا النوع من التوثيق؟ هذا الإشكال تنفر عنه مجموعة من الإشكالات البحثية التالية: لماذا

1- شكيب مصبير؛ التوثيق العدلي بدأ واحدا ووجب أن يبقى واحدا، رئيس سابق للمجلس الجهوي لعدول استئنافية الرباط والكاتب العام السابق للنقابة الوطنية لعدول المغرب منبر الآراء 28 يناير 2024.

<https://itlalapress.ma>

2- المادة 4 من القانون رقم 08.39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011) ص 5587.

تم حصر تحرير المحرر ثابت التاريخ لتوثيق التصرفات العقارية في المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض فقط؟ وهل يمكن اعتبار القواعد القانونية المقررة لتحديد مسؤولية المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض عن أخطائه المهنية المرتكبة بمناسبة توثيق المعاملات العقارية كافية لضمان الحقوق واستقرار المعاملات العقارية؟ وما موقع المحرر الثابت التاريخ في علاقته بالمهن التوثيقية الأخرى في مجال توثيق التصرفات العقارية؟ ولمعالجة كل ذلك، فإننا سنحاول التطرق من خلال هذا البحث لموقع المحرر العرفي الثابت التاريخ المتعلق بتوثيق التصرفات العقارية، من خلال تعريفه، وتحديد ماهيته، أساسه القانوني في مطلب أول، والتطرق في مطلب ثان لمسؤولية المحامي القانونية.

المطلب الأول: ماهية المحرر الثابت التاريخ وأساسه القانوني

المحرر الثابت التاريخ هو محرر عرفي بشروط قانونية خاصة نصت عليها المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، لمنحه الحجية والقوة في الإثبات، وفض المنازعات بين أطراف العقد والغير، فهو إذن أداة قانونية فعالة في إثبات الحقوق والتصرفات العقارية بالمغرب، لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب تعريف المحرر الثابت التاريخ وتحديد ماهيته وطبيعته القانونية (الفرع الأول) مع تسليط الضوء على الأساس القانوني الذي يستند عليه المحامي للقيام بمهمة التوثيق وحدود اختصاصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مدلول المحرر العرفي الثابت التاريخ وماهيته

المحرر العرفي، هو أداة توثيقية مرنة مُعترف بها قانونيا لتوثيق بعض التصرفات العقارية، لكن لا يمكن اعتباره بديلاً عن المحرر الرسمي أو مساويا له، تتجلى أهميته أساساً باعتباره مرحلة انتقالية نحو إقرار رسمية العقود في توثيق التصرفات العقارية، لأنه يظل مشروطاً بثبوت تاريخه وبعدم مساسه بحقوق الغير، لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب تعريف عقد التوثيق العرفي للتصرفات العقارية وتمييزه عن العقد الرسمي (الفقرة الأولى) وتحديد ماهيته وطبيعته القانونية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تعريف التوثيق العرفي وتمييزه عن العقد الرسمي

لم يعرف المشرع المغربي المحرر العرفي، بل ميزه فقط عن المحرر الرسمي من خلال المادة 423 من قانون والالتزامات والعقود المغربي، التي نصت على أن الورقة التي لا تصلح لتكون رسمية بسبب عدم اختصاص أو عدم أهلية الموظف أو بسبب عيب في الشكل، تصلح لاعتبارها محررا عرفيا إذا كان

موقعا عليها من طرف الذين يلزم رضاهم لصحة الورقة⁽¹⁹⁾، وأن المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية⁽²⁰⁾، بالرغم من إقرارها للمحرر الثابت التاريخ إلا أنها لم تحدد طبيعته هل هو محرر رسمي أم محرر عرفي أم هو من نوع خاص؟ في حين نجد أن بغض الفقهاء صنفوه في خانة المحررات الرسمية بالنظر للخصوصية والشروط التي حددها المشرع المغربي لهذا النوع من المحررات، التي تجعل منه عقدا توثيقيا صحيحا وسليما⁽²¹⁾ وحجة قانونية تعتمد في إثبات التصرفات العقارية، لكن أغلب فقهاء القانون يعتبرون أن المحررات الصادرة عن المحامين لا تخرج عن نطاق المحررات العرفية⁽²²⁾ فقد عرفه بعضهم بأنه ورقة عرفية تصدر عن ذوي الشأن باعتبارهم أشخاص عاديين، يتم التوقيع عليها لاعتبارها دليلا كتابيا⁽²³⁾، وعرفه البعض الآخر بأنه هو العقد الذي لا يحزره العدول والموثقون العصريون والموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق قانونيا، بحيث يمكن أن يكتبه الطرفان بأنفسهم وقد ينوب عنهم الغير في تلك الكتابة كالكاتب العمومي أو المحامي مثلا، يمكن استخدامها في كافة المعاملات المدنية والتجارية التي لا يشترط المشرع المغربي شكلا معينا بشأن تحرير عقودها⁽²⁴⁾.

- 3- المادة 423 من ظهير 9 رمضان 1331 الموافق ل (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود،
- 4- ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 08.39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية- الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5587،
- 5- الأستاذ محمد بلهاشمي التسولي، المحامي وتحرير العقد سلسلة القانون في خدمة المجتمع، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، الطبعة الأولى، 2006، ص 67.
- 6- الدكتور الأستاذ عبد الكريم الطالب، توثيق الإيجار المفض إلى تملك العقار ندوة "توثيق التصرفات العقارية"، منشورات كلية الحقوق ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية مراكش الطبعة الثانية 2005، ص 155.
- 7- د- إدريس العبدلاوي العلوي، وسائل الإثبات في التشريع المدني المغربي، الطبعة الأولى، 1977، ص: 84.
- 8- د. محمد بودلاحة أستاذ باحث بكلية الشريعة بفاس "حجية المحررات الصادرة عن المحامي في التشريع المغربي": مقال منشور بفضاء المعرفة القانونية بتاريخ: 2023 /12/11 <https://espaceconnaissancejuridique.com>

وعليه يمكن القول بأن العقد الثابت التاريخ الذي يحرره المحامي لتوثيق التصرفات العقارية ، هو عقد عرفي لكن بإجراءات شكلية تقنينية وضبطية دقيقة ، تعطيه قوة ثبوتية تلامس القوة الثبوتية للعقد الرسمي ، إذ أن إنكار خط اليد لا طائل منه ما دام العقد محررا من طرف محام ، و إنكار التوقيع أيضا غير مجدي ما دامت الامضاءات مصادق على صحتها، وفي هذا الصدد نصت المادة 489 من ق ل ع م «إذا كان المبيع عقارا أو حقوقا عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رسميا وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ ، ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون» (25).

الفقرة الثانية: ماهية المحرر ثابت التاريخ المبرم من طرف المحامي المقبول للترافع

أمام محكمة النقض

المحررات التي يوثقها المحامون استنادا إلى المادة 30 من قانون مهنة المحاماة (26) والكتاب العموميون أو الغير بخط يده طبقا لمقتضيات المادة 426 ق. ل. ع. م ، تعتبر محررات عرفية عادية يسري عليها ما يسري على الأوراق العرفية التي ورد النص عليها في ق. ل. ع من حيث حجيتها، فهي تمنح لمصدر المحرر إمكانية إنكاره بالإضافة إلى قابلية الادعاء فيه بالزور (27) لذلك فالمحرر العرفي العادي يكون حجة بمضمونه على الكافة ، دون تاريخه الذي لا يسري في مواجهة الغير ، إلا إذا كان ثابتا بالكيفية التي حددها المشرع في الفصل 425 من ق. ل. ع ، وأن الإقرار بالمحرر العرفي من طرف من نسب له يجعله في مرتبة المحرر الرسمي ، لا يستطيع نفي صدوره عنه ، أو الطعن في سلامته المادية أو ادعاء حصول تغيير في الكتابة أو إضافة أو شطب أو إحكام ، إلا عن طريق سلوك مسطرة الطعن بالتزوير في العقد ، لأنه باعترافه به يكون قد استنفذ الوسيلة القانونية التي كانت متاحة له قبل الاعتراف ، وهي إنكار المحرر بصفة صريحة وفق مقتضيات القانونية (28) ، أما المحرر العرفي الثابت التاريخ

9- المادة 489 من ظهير 9 رمضان 1331 الموافق ل (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود،
10- قانون مهنة المحاماة رقم 28.08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 101.08.1 صادر في 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)
11- المادة 424 من ق. ل. ع. م. س.

12- محمد بودلاحة "حجية المحررات الصادرة عن المحامي في التشريع المغربي" (مرجع سابق)

المبرم من طرف المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، أو من طرف أي مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة يخولها قانونها تحرير العقود، فهو وثيقة عرفية تجمع بين بساطة المحرر العرفي وقوة وحجية المحرر الرسمي، تستخدم لإثبات التصرفات العقارية ولضمان الأمن التعاقدي⁽²⁹⁾، وفقاً لمقتضيات المادة 4 من م.ح.ع التي أقرت مبدأ حرية اختيار شكلية توثيق التصرفات العقارية⁽³⁰⁾ إما في محرر رسمي يتم إبرامه من طرف السادة العدول أو الموثقين العصريين أو الموظفين المأذون لهم بذلك، أو في محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض يوقع وجوبا من طرفه، ويتم التأشير على جميع صفحاته من لدن الأطراف والجهة التي حررتها، وتصحيح إمضاءات الأطراف من قبل السلطات المحلية المختصة، ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها، وهذه الإجراءات والضوابط المنظمة لشكلية إبرام المحرر ثابت التاريخ هي التي تمنحه الحجية القانونية والقوة في الإثبات، ونظرا لأهميتها فإننا سنسلط الضوء عليها من خلال ما يلي:

أولاً: ثبوت تاريخ المحرر العرفي المبرم من طرف المحامي المقبول لدى محكمة النقض

بمجرد تحرير العقد العرفي والتوقيع عليه من طرف المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض يثبت تاريخه بين أطراف العقد، ويعتبر حجة قانونية قوية لا يمكن الطعن فيه إلا بادعاء الزور، أما بالنسبة للغير فلا يكون كذلك حسب المادة 4 من مدونة الحقوق العينية إلا بعد المصادقة على توقيعات الأطراف من لدن السلطة المحلية المختصة، والتعريف بإمضاء المحامي لدى المحكمة الابتدائية التابع لها نفوذه الترابي، والتأشير على جميع صفحاته بحيث يصبح إنكار خط اليد لا طائل منه ما دام العقد محرر من طرف محام، وإنكار التوقيع عليه أيضا غير مجد ما دامت الامضاءات مصادقا على صحتها، لكن الفصل 425 ق.ل.ع. الذي يتقاطع مع المادة الرابعة من م.ح.ع، نجده ينص على أن المحررات العرفية تاريخها ثابت بالنسبة للمتعاقدين وورثتهم وخلفهم الخاص، لكنها لا تكتسب ذلك في مواجهة الغير إلا:

13- ذ. عالي تنغولست، "الطبيعة القانونية للمحركات الصادرة عن المحامين، مجلة القضاء المدني العدد 10 صيف/خريف سنة 2014، ص 55.

14- إدريس الفاخوري "اتجاه المشرع المغربي نحو رسمية التصرفات العقارية" مقال منشور بمجلة قضاء المعرفة التي تصدر عن مركز إدريس الفاخوري للدراسات والبحوث في العلوم القانونية العدد الثالث، دجنبر 2019 ص 28.

- من يوم التأشير والمصادقة عليها من طرف موظف مأذون له بذلك من طرف قاض سواء في المغرب أو الخارج.

- من يوم تسجيلها سواء أكان ذلك في المغرب أو الخارج.

- من يوم إيداع الورقة بين يدي موظف عمومي.

- من يوم الوفاة أو من يوم العجز الثابت إذا كان الذي وقع على الورقة بصفته متعاقدا أو شاهدا قد توفي أو أصبح عاجزا عن الكتابة عجزا بدنيا.

- إذا كان التاريخ ناتجا عن أدلة أخرى لها نفس القوة القاطعة

- التوقيع الإلكتروني المؤمن الذي يعرف بالوثيقة وبموقعها وفق التشريع الجاري به العمل.

ومن خلال ما سبق، يتضح جليا أن المادة 4 من م.ح.ع، قد حسمت الخلاف في مسألة حجية ثبوت التاريخ بالنسبة للمحرر التوثيقي الصادر عن المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، سواء بالنسبة للمتعاقدين أو للغير بنصها على الإجراءات والشكليات التي يثبت بها تاريخ العقد المبرم.

ثانيا: التوقيع على العقد والتأشير على جميع صفحاته

التوقيع هو شكل أو أثر مكتوب بخط يد الشخص المتعاقد يطبع به هويته في أسفل المحرر للدلالة على العلم بالرضى وقبوله بإمضاء العقد، (31) والتوقيع بخط اليد هو تعبير مادي عن الرضا يمنح المحرر الثابت التاريخ القوة القانونية والحجية الثبوتية الباعثة على الثقة والاطمئنان لدى مستهلك العقار، وهو حسب الفصل 426 والمادة الرابعة من م.ح.ع، ضروري بالنسبة للمحركات العرفية الثابتة التاريخ، بالإضافة إلى توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من لدن الأطراف والجهة التي حررته، فلم يعد يكفي التوقيع على الصفحة الأخيرة فقط، ويشترط فيه أيضا أن لا يقع بالطابع أو الختم، وأن لا يكون أحد أطراف العقد أُمي لا يتقن القراءة والكتابة والحساب، فحماية لهذه الفئة نص المشرع في الفصل 427 ق.ل.ع. "على أن المحركات المتضمنة للالتزامات أشخاص أميين لا تكون لها قيمة إلا إذا تلقاها موثقون

15 - د. محمد الشيلح (قراءة ميتودولوجية لصيغة الكراء المفضي الى التملك الربع المبني لغرض السكنى في ضوء القانون رقم 51.00) مقال منشور بمجلة الأملاك العدد الأول لسنة 2006 ص31.

أو موظفون عموميون مأذون لهم بذلك" (32) وفي نظرنا أن مقتضى هذا الفصل أصبح متجاوزا بصور
المادة الرابعة من م.ح.ع .

ثالثا: تصحيح إمضاءات الأطراف والتعريف بإمضاء المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض

لقد نصت المادة 4 من م.ح.ع في فقرتها الثالثة على وجوب تصحيح إمضاءات أطراف العقد
من لدن السلطات المحلية المختصة، والتعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية التي يمارس نشاطه بدائرتها، فالتوقيع والتأشير على العقد ليسا كافيين لجعل منه دليلا
تاماً، بحيث لا يثبت تاريخه في مواجهة الغير، ولا يمكن تقييده بالسجل العقاري للمحافظة العقارية إلا بعد
تصحيح إمضاءات الأطراف والتعريف بإمضاء المحامي من لدن المحكمة، لكن بالرجوع إلى مضمون
الفقرة الثالثة من المادة 4 من م.ح.ع، نجدها تتناقض مع مقتضيات القوانين العقارية الخاصة وذلك قبل
تعديل بعضها مما أثار إشكالا قانونيا يتعلق بمسألة هل جميع الإمضاءات بما فيها توقيعات وتأشيرات
الأطراف، تتم المصادقة عليها لدى المحكمة الابتدائية أم أن الأمر يقتصر فقط على توقيع المحامي؟

الفرع الثاني: الأساس القانوني لممارسة المحامي لمهمة التوثيق وحدود اختصاصه

الأساس القانوني الذي يستند عليه المحامي لممارسة اختصاص توثيق التصرفات العقارية، هو
مدونة الحقوق العينية والقانون المنظم لمهنة المحاماة رقم 28.08 وبعض الأنظمة الخاصة، وذلك ما
سننتظر إليه من خلال الفقرة الأولى، فيما سنوضح من خلال الفقرة الثانية حدود اختصاص المحامي
وضوابط توثيقه للتصرفات العقارية.

الفقرة الأولى: الأساس القانوني لممارسة المحامي لمهمة توثيق التصرفات العقارية.

في إطار ترسيخ رسمية الكتابة لتوثيق التصرفات العقارية لحماية الملكية العقارية من التزوير
والاستيلاء غير المشروع عليها، ومن أجل تجاوز الغموض والتضارب الحاصل في تأويل الفصل 489

من ق.ل.ع (33) تدخل المشرع المغربي فسن مجموعة من التشريعات لتنظيم مؤسسات التوثيق الرسمي والتوثيق العرفي الثابت التاريخ كالاتي:

أولاً: القانون المنظم لمهنة المحاماة

تنص المادة 30 من قانون المنظم لمهنة المحاماة على أن مهمة تحرير العقود هي اختصاص أصيل منحه المشرع للمحامي إلى جانب الدفاع والترافع، لكن بالمقابل منعه بمناسبة تحريره للعقود من أن يمثل أحد طرفي العقد في حالة نشوب نزاع بينهما بسببه، ونظراً لأهمية مهمة توثيق التصرفات العقارية في إثبات التصرفات وضمان الأمن التعاقدي والعقاري بالمغرب، فقد أسندها المشرع لمحامين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية، وهم المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض، ويتم حصرهم بمقتضى لائحة سنوية تحدد أسماء المقبولين لتحريرها من طرف وزير العدل.

ثانياً: مدونة الحقوق العينية

لقد نصت المادة 4 من مدونة الحقوق العينية على أنه " يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان جميع التصرفات المتعلقة بنقل ملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى، أو نقلها، أو تعديلها، أو إسقاطها، وكذا الوكالات الخاصة بها، بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض، ما لم ينص قانون خاص على خلاف ذلك." (34)

وأهم ما ميز تدخل المشرع بمقتضى المادة 4 من م.ح.ع، هو أنه لم يربط صلاحية تحرير التصرفات العقارية من طرف المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض بأي إجراء باستثناء التعريف بإمضائه لدى رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية المختصة.

17- الدكتور عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون رقم 39.08 الطبعة الأولى، 2015، ص 64.

18- المادة 4 من القانون رقم 08.39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 178.11.1 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) الصادر بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011) ص 5587.

ثالثا: القوانين الخاصة

لقد تدخل المشرع المغربي من خلال مجموعة من الأنظمة العقارية الخاصة، لتنظيم مؤسسات توثيق العقار والتصرفات الواردة عليه، بأن جعل من مهنة المحاماة إلى جانب خطة العدالة والتوثيق العصري، شريكا أساسيا في منظومة توثيق التصرفات العقارية لما للمحامين من كفاءة وخبرة في هذا المجال، حيث أصبح بإمكان المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض تحرير العقود التي يكون موضوعها بيع عقار في طور الإنجاز سواء منها العقد الابتدائي أو النهائي⁽³⁵⁾ أو المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية⁽³⁶⁾ أو عقد الإيجار المفضي لتملك العقار⁽³⁷⁾ والتي يتضح من خلالها أن هاجس التطهير والحسم في الخلافات كان راسخا في ذهن المشرع من خلال التوجه نحو تعميم الرسمية دون التكرار لأصحاب الكفاءة والخبرة، ومن ضمنهم المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض، إذ تم العمل على تحسين صياغة نصوص ومواد الأنظمة الخاصة بالعقار بمراسيم تنظيمية تنقضى منع المحامين من ممارسة حقهم المكتسب في توثيق التصرفات العقارية.

الفقرة الثانية: حدود اختصاصات المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض في

مجال توثيق التصرفات العقارية.

من خلال مقتضيات المادة 4 من م.ح.ع، نجد أن توثيق التصرفات العقارية أصبح يقتصر فقط على التوثيق الرسمي والتوثيق في إطار المحرر ثابت التاريخ الصادر عن المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، لكن اختصاص المحامي في هذا المجال ليس مطلقا، بل له حدود يجب مراعاتها

19 - الفصل 3/618 من القانون رقم 00-44 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 12-107 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 05-16-1 (3 فبراير 2016) جريدة رسمية عدد 6440 بتاريخ 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016) الصفحة رقم 932.

20 - ظهير الشريف رقم 1.298.02.1 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 00.18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما وقع تغييره بالقانون رقم 24.39 والقانون رقم 12.106 (مرجع سابق)

21 - ظهير الشريف رقم 1.03.202 الصادر في 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003) بتنفيذ القانون رقم 00.51 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، جريدة رسمية عدد 5172 بتاريخ فاتح ذي القعدة 1424 (25 ديسمبر 2003) ص 4375.

واحترامها، وإلا عرض نفسه للمساءلة القانونية، فالاختصاص المكاني الخاص به له من الخصوصية ما يجعله مختلفا عن محرري العقود الرسمية (أولا) بالإضافة إلى أن إبرام عقود التصرفات العقارية ليست كلها تدخل ضمن اختصاصه (ثانيا).

أولا: الاختصاص المكاني لمهمة توثيق التصرفات العقارية من طرف المحامي

بالرجوع إلى ظاهر مقتضيات المادة 4 من م.ح.ع، نجد أن الاختصاص المكاني للمحامي يتحدد في النفوذ الترابي للمحكمة الابتدائية التي يزول مهنته بدائرتها، لأنها نصت على شرط التعريف بإمضاء المحامي لدى رئيس كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها، وهذا المقتضى القانوني كان محل العديد من الانتقادات، لكن ما يهنا في هذا الصدد هو تعارض المادة 4 مع المادة 30 من القانون 28.08 (38) التي تنص على أنه: " يمارس المحامي مهامه بجميع تراب المملكة مع مراعاة الاستثناء المنصوص عليه في المادة 23..."، فقد اعتبر بعض الباحثين أن ذلك يعتر خرقا لمبدأ التوازي في الشكليات (39) ومخالف للقانون المنظم للمهنة، والذي يسمح للمحامي بممارسة مهامه بجموع أنحاء المملكة، في حين اعتبر البعض الآخر هذا القيد المكاني يخدم مصالح المتعاقدين، لكون المحامي يكون أكثر دراية بوضعية العقارات التابعة لدائرة عمله، فضلا عن كون هذا المقتضى لن يؤدي إلى احتكار التوثيق من طرف فئة معينة من المحامين على صعيد المملكة (40)، لكن في نظرنا أن التعارض الحاصل بين المادة 4 من مدونة الحقوق العينية والمادة 30 من القانون المنظم لمهنة المحاماة تعارض ظاهري فقط، ذلك أن ما اشترطه المشرع هو التعريف بإمضاء المحامي لدى المحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها، وليس بتحديد اختصاصه لأن هذه المهمة موكولة للقانون المنظم لمهنته.

22 - ظهير شريف رقم 1.08.101 صادر في 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008) بتنفيذ القانون رقم 08.28 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة، الجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 7 ذو القعدة 1429 (6 نوفمبر 2008) ص 4044.

23 - الأستاذ : ياسين عسيلة "المحامي وتوثيق العقود" مقال منشور بمنصة (MAROC DROIT) الإلكتروني : <https://www.marocdroit.com>

24 - زكرياء كرنو: توثيق التصرفات العقارية من خلال قانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية - مجلة

مغرب القانون

<https://www.maroclaw.com>

ثانيا: الاختصاص النوعي لمزاولة المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض لمهمة

توثيق التصرفات العقارية

بالرجوع لمقتضيات المادة 4 من م.ح.ع، فإن المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، يختص بتوثيق الوكالات الخاصة والتصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها، سواء تعلقت هذه التصرفات بالعقارات المحفظة أو العقارات غير المحفظة⁽⁴¹⁾، بالإضافة إلى العقود المبرمة من طرف الدولة المنصبة على الملك العام عندما يتعلق الأمر بمسطرة اقتناء الأراضي والعقارات بالتراضي أو عقود التفويت أو المعاوضة⁽⁴²⁾، لأن الدولة ملزمة في هذه الحالة بالاستعانة بموثق أو عدل أو محامي مقبول للترافع أمام محكمة النقض، ويدخل في الاختصاص النوعي للمحامي كذلك توثيق التصرفات العقارية المتعلقة ببعض الأنظمة الخاصة بالملكية المشتركة للعقارات المبنية وبيع العقارات في طور الإنجاز، والإيجار المفضي إلى تملك العقار، وغيرها من النصوص والقوانين الأخرى، مع مراعاة مجموعة من الاستثناءات الواردة على توثيق بعض التصرفات العقارية في محررات ثابتة التاريخ التي أقرها المشرع على الاختصاص النوعي للمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، حيث يلزم القانون توثيقها في محررات رسمية⁽⁴³⁾ أو في شكل معين.

المطلب الثاني : المسؤولية القانونية للمحامي بمناسبة توثيقه للتصرفات العقارية

المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، يضطلع بدور هام ومحوري في توثيق التصرفات العقارية، يترتب على ذلك تحمله للمسؤولية القانونية النابعة من التزاماته القانونية والعقدية، لذلك سنحاول

25- كلمة الأستاذ مولاي سليمان العمراني خلال اللقاء الدراسي حول موضوع: "المحامي وتحرير العقود بتاريخ 7

يوليو 2019 " المنشورة بهيئة المحامين بمراكش

<http://barreaumarrakech.ma/archives/author/webmaster>

26 - ذ: ميمون الخراط "الإشكالات العملية للمادة 4 من مدونة الحقوق العينية وتأثيرها على الاقتناءات العقارية

لملك الدولة العام" مقال منشور بالمنصة الإلكترونية فضاء المعرفة القانونية بتاريخ 31 ماي 2024.

<https://espaceconnaissancejuridique.com>

27- الدكتور عبد القادر بوبكري، "توثيق التصرفات العقارية في المحررات الرسمية على ضوء مستجدات القانون

39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والقوانين ذات الصلة، ندوة علمية نظمها "مجلة المنبر القانوني" بشراكة مع القضاء

المدني يوم 20 أبريل 2013 بترنييت تحت عنوان "العدالة العقارية والأمن العقاري بالمغرب" ص58.

من خلال هذا المطلب الاقتصار على تناول المسؤولية المدنية للمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض من خلال تحديد طبيعتها (الفرع الأول) وإسنادها القانوني (الفرع الثاني) نظرا لما تثيره من صعوبات وإشكالات .

الفرع الأول : طبيعة المسؤولية المدنية المرتبطة بتوثيق التصرفات العقارية

الأصل في محل الالتزام التعاقد في القانون المغربي، هو التزام إما بتحقيق غاية أو ببذل عناية، والقاعدة العامة أن الأصل في مسؤولية التزام المحامي بمناسبة القيام بتنفيذ الالتزامات العقدية للدفاع عن موكله هي بذل العناية المطلوبة والجهد المقصود للوصول إلى النتيجة، (44) فلا يجوز له أن يتعهد أو يضمن لموكله مثلا ربح قضية مطروحة أمام القضاء، لأن نتيجة تحقق ذلك سلطة يمتلكها القاضي، وهي ليس من اختصاص المحامي، أما التزام المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض بمناسبة قيامه بمهمة توثيق التصرفات العقارية، فهو التزام غير قضائي يكون من خلاله المحامي ملزما بتحقيق نتيجة معينة، تتمثل في صياغة العقد صياغة صحيحة، من حيث الشكل والمضمون لتحقيق الأثر القانوني المطلوب، فالمحامي بمناسبة قيامه بتوثيق التصرفات العقارية، ملزم إلى جانب التحقق من مضمون العقد وموضوعه، والتأكد من سلامة العقار ووضعيته القانونية، وإسداء النصح للأطراف، باحترام الضوابط الشكلية والقانونية المنصوص عليها في الفقرة الثانية والثالثة من المادة 4 من م.ح.ع أثناء إبرامه للمحرر التوثيقي، وإخلاله بأحد هذه الضوابط والشروط، والذي أدى إلى عدم تحقق النتيجة الملتزم بشأنها، يخول لأطراف العقد حق اللجوء إلى القضاء لإثارة مسؤولية المحامي، حيث يكفيهم فقط إثبات عدم تحقق النتيجة المرجوة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل، بسبب عدم تحقق الأثر القانوني المطلوب.

28 - ذ. الحسن أولياس "مقاربة قانونية وقضائية حول طبيعة التزام المحامي تجاه موكله أثناء الترافع عنه أمام القضاء ما بين بذل عناية وتحقيق النتيجة" مقال منشور بالمجلة الإلكترونية (Maroc droit) <https://www.marocdroit.com>

الفرع الثاني : الأساس القانوني لمسؤولية المحامي المدنية المتعلقة بمهمة توثيق

التصرفات العقارية

الفقه والقضاء مجمع على قيام المسؤولية المدنية للمحامي عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية والقانونية، وذلك بالرغم من الاختلاف القائم بينهم حول تحديد أساس وطبيعة هذه المسؤولية هل هي عقدية أم تقصيرية؟ (45) من حيث الإثبات والتقادم ومن حيث القواعد المسطرية وحدود التعويض (46) ، وسبب ذلك يرجع إلى أن هناك بعض فقهاء القانون ، من يرى أن مسؤولية المحامي عن أخطائه المهنية الناتجة عن القيام بمهمة توثيق العقود أو في إطار عقود التوكيل للدفاع والترافع ، هي مسؤولية عقدية ، وليست تقصيرية أساسها الإخلال بالتزام تعاقدية ، ذلك أن طلب شخص ما من المحامي خدمة تتعلق بمهنته لقاء أتعاب يتفق عليها، يدل على وجود رابطة قانونية ذات طبيعة تعاقدية بين المحامي وزبونه أو موكله بغض النظر عن اختلاف طبيعة العقد المبرم (47) ، فإبرام العقد وتحريره وتعديله من طرف المحامي بناء على رغبة أطرافه ينشئ التزامات متبادلة بين محرر العقد وباقي أطراف العلاقة التعاقدية ، فإذا قصر أحد منهم في الوفاء بالتزاماته كعدم القيام بالتنفيذ أو التأخر فيه، أو تنفيذه بصورة معيبة، فإنه يكون قد خرق بنود العقد، ويترتب على ذلك أعمال قواعد المسؤولية العقدية (48) باستثناء الحالات التي تكون فيها

29- ذ. محمد محجوبي "المسؤولية المدنية للمحامي عن أخطائه المهنية" مجلة الملحق القضائي العدد 28 مارس 1994، ص 153 و ص 147 - المركز الوطني للتوثيق.

30- ذ. وصال شرقي "المسؤولية المهنية للمحامي في ضوء الاجتهاد القضائي" مجلة الوكالة القضائية للمملكة،

العدد الرابع خاص بقضايا المسؤولية، دجنبر 2020، ص 696.

<https://www.finances.gov.ma/Publication/ajr/2020pdf>

31- ومن هؤلاء الفقهاء نجد: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، دار النهضة

العربية، الطبعة الثانية، ص 930. و د. محمد كشور، المهن القانونية الحرة- انطباعات حول المسؤولية والتأمين، المجلة المغربية لقانون والاقتصاد التنموية، العدد 25 السنة 1991، ص 126.

32- ذ محمد والشيخ "الاتفاقات المعدلة للمسؤولية العقدية: دراسة تحليلية للاتفاقات المخففة والمعفية مقابل الاتفاقات

المشددة للمسؤولية" مقال منشور بالجلة الإلكترونية (Maroc droit) بتاريخ 10 يناير 2025 الرقم التسلسلي للنشر: 11645 ص 8.

<https://www.marocdroit.com/attachment/2686272>



مسؤولية المحامي ناشئة عن نص القانون (49) لكن هناك من يرى أن مسؤولية المحامي الناتجة عن إخلاله بالتزاماته التوثيقية هي مسؤولية تقصيرية أساسها الإخلال بواجب قانوني أي عدم احترام مقتضيات المنظمة لأصول مهنة المحاماة، وضوابط توثيق العقود، مبررين ذلك بأن العقد الذي يربط بين المحامي وأطراف العقد يكتسي صبغة النظام العام، لأن الالتزامات الناتجة عنه لا ترجع فقط إلى اتحاد أو اتفاق إرادة الأطراف على إحداث أثر قانوني بل هي مستمدة أيضا من نصوص القانون، وهناك اتجاه آخر دعا إلى ضرورة التمييز بين المسؤوليتين التقصيرية والعقدية عند الحديث عن مسؤولية المحامي بمناسبة توثيق التصرفات العقارية، واعتبرها مسؤولية عقدية اتجاه الزائن، وتقصيرية بالنسبة للغير نظرا لغياب رابطة عقدية تجمعهم بالمحامي (50)، بالإضافة إلى ذلك ظهر اتجاه رابع يرى أن مسؤولية المحامي هي مسؤولية مهنية من نوع خاص تتداخل فيها المقتضيات القانونية العامة والخاصة مع اتفاقات الأطراف، لتجعل منها مسؤولية ذات طبيعة خاصة، فإرادة الأطراف التعاقدية لا تكفي لتحديد مضمون التزامات المحامي، لاتصالها بالنظام العام وضوابط توثيق العقود وقانون مهنة المحاماة، التي تعتبر نصوصها قواعد آمرة ينبغي احترامها والالتزام بها سواء تم التنصيص عليها في بنود العقد أو لم يتم النص عليها، (51) كما أنه ليس من حق الأطراف تعديل الالتزامات المنصوص عليها في قانون المحاماة، أو النظام الداخلي للمهنة، أو النصوص القانونية الأخرى سواء بالنقصان أو بالزيادة (52)، ونحن بدورنا نميل إلى ترجيح الرأي القائل بتفرد المسؤولية المدنية للمحامي وخصوصيتها، بمناسبة توثيقه للتصرفات العقارية، لأنها مهمة تتداخل فيها النصوص القانونية المنظمة للمهنة إلى جانب مجموعة من النصوص القانونية الآمرة كالمادة 4 من م.ح.ع، والمدونة

33- ذ. محجوبي محمد "المسؤولية المدنية للمحامي عن أخطائه المهنية" مقال منشور بمجلة الملحق القضائي التي تصدر عن المعهد الوطني للدراسات القانونية، عدد 28 لسنة 1994 ص 144 (مرجع سابق).

34- ذ. محجوبي محمد "المسؤولية المدنية للمحامي عن أخطائه المهنية" مقال منشور بمجلة الملحق القضائي التي تصدر عن المعهد الوطني للدراسات القانونية، عدد 28 لسنة 1994 ص 149 (مرجع سابق)

35- ذ. إبراهيم عزيزي "أساس الالتزام العقدي بين سلطان الإرادة وتدخل المشرع" مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية العدد 42 مارس 2022 ص 234.

36- ذ. الحسن أولياس "مقاربة قانونية وقضائية حول طبيعة التزام المحامي تجاه موكله أثناء الترافع عنه أمام القضاء ما بين بذل عناية وتحقيق النتيجة" (مرجع سابق).



العامه للضرائب ،وقانون التحفيظ العقاري ،والقوانين العقارية الخاصة ،وقانون الالتزامات والعقود وغيرها من النصوص ،بالإضافة إلى الالتزامات التعاقدية التي يحددها مبدأ سلطان إرادة الأطراف.

خاتمة:

وفي نهاية هذا البحث ،لابد من التنويه والإشادة بالمجهود الكبير الذي يبذله المشرع المغربي ،من أجل إقرار واشتراط الرسمية في توثيق التصرفات العقارية ،لأنها تضمن للمتعاقدن الثقة والأمن والاطمئنان في هذا النوع من المعاملات وذلك من خلال سنه لمجموعة من المواد والفصول في القوانين العامة والأنظمة الخاصة ⁽⁵³⁾ تلزم مؤسسات التوثيق الرسمي والمحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض ، بالتزام الحياد التام ، وبإسداء النصح والإرشاد ،وتنبيه أطراف العقد إلى خطورة التصرف الذي سيقدمون عليه، وضمان التعبير عن إرادة المتعاقدين بشكل سليم وصحيح ،وتوثيق العقد بكيفية احترافية ومهنية وفق الضوابط والشروط القانونية المنظمة ، لأن هؤلاء هم ذوي الاختصاص في مجالهم ويعد إقرار المشرع المغربي لمبدأ الرسمية في توثيق التصرفات العقارية ،اعترافا ضمنا منه بضعف حجية الوثيقة العرفية في الإثبات ،وعدم قدرتها على تحقيق الأمن والاطمئنان لأطراف العلاقة التعاقدية ، ذلك أن الوضعية القانونية والاقتصادية الحالية وخصوصيات بعض العقود ،جعلت المشرع المغربي غير مطمئن وغير مقتنع بالمحررات التوثيقية العرفية، لكونها غير قادرة على توفير الضمانات الكافية التي يتطلبها توثيق التصرفات العقارية ،وفق ما تعرفه بلادنا من تطور في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والمالية والرقمية... ،وبناء عليه ومن موقعنا كباحثين في مجال توثيق التصرفات العقارية ،ندعوا إلى تعميم رسمية العقود وإقصاء المحررات العرفية بشكل مطلق في مجال توثيق العقار ،وإضفاء طابع الرسمية على المحررات التوثيقية الصادرة عن المحامي بمناسبة قيامه بمهمة توثيق التصرفات العقارية ،بسن ضوابط ومرتكزات تشريعية، تحدد ضوابط و التزامات المحامي ومسؤوليته القانونية ، بشكل يسمح له بتحرير الوثيقة في شكلها

37 - دة. وداد العيوني "التوثيق ودوره في استقرار المعاملات العقارية" مقال منشور بالمنصة الإلكترونية لمجلة

المنارة للدراسات القانونية والإدارية بتاريخ 28 دجنبر 2023.

<https://revuealmanara.com>



الرسمي ،على غرار مهنة خطة العدالة والتوثيق العصري ،خاصة وأن الجميع أصبح يزكي الوثيقة الرسمية ويضمن لها على اعتبار أنها هي السبيل الوحيد والأوحد لتحقيق الأمن التعاقدي و استقرار المعاملات.

قائمة المصادر والمراجع

الكتب:

- د. إدريس العبدلاوي العلوي "وسائل الإثبات في التشريع المدني المغربي". ط1، 1977.
- الدكتور عبد الكريم شهبون "الشافي في شرح مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون رقم 39.08"، ط 1، 2015.
- د. محمد مياد "تأملات في مدونة الحقوق العينية"، مطبعة المعرفة الجديدة، الربط، 2016.
- د. محمد الربيعي "الأحكام الخاصة بالموثقين والمحركات الصادرة عنهم"، مكتبة المعرفة، مراكش، ط 2، 2015.
- د. محمد اغزيول ومن معه الدليل العملي للعقار غير المحفظ، سلسلة الدراسات والأبحاث، منشورات جمعية المعلومات القانونية والقضائية، ط 2، أبريل 2007.
- ذ. محمد بلهاشمي التسولي "المحامي وتحرير العقد" سلسلة القانون في خدمة المجتمع، المطبعة والوراقة الوطنية ، مراكش، ط 1، 2006.

المقالات العلمية:

- د. إدريس الفاخوري "اتجاه المشرع المغربي نحور رسمية التصرفات العقارية " مقال منشور بمجلة فضاء المعرفة التي تصدر عن مركز إدريس الفاخوري للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية العدد الثالث، دجنبر 2019.
- د. الحسن أولياس "مقاربة قانونية وقضائية حول طبيعة التزام المحامي تجاه موكله أثناء الترافع عنه أمام القضاء ما بين بذل عناية وتحقيق النتيجة" مقال منشور بالمجلة الإلكترونية (Maroc droit).
- د. زكرياء كرنو: توثيق التصرفات العقارية من خلال قانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية - مجلة مغرب القانون.



- ذ. عالي تنغولست، "الطبيعة القانونية للمحررات الصادرة عن المحامين، مقال منشور بمجلة القضاء المدني العدد 10 صيف/خريف سنة 2014.
- د. محمد الشيلح (قراءة ميتودولوجية لصيغة الكراء المفضي الى التملك الربع المبني لغرض السكنى في ضوء القانون رقم 51.00) مقال منشور بمجلة الأملاك العدد الأول لسنة 2006.
- د. محمد بودلاحة "حجية المحررات الصادرة عن المحامي في التشريع المغربي": مقال منشور بفضاء المعرفة القانونية بتاريخ: 2023 /12/11.
- د. محمد محجوبي "المسؤولية المدنية للمحامي عن أخطائه المهنية" مقال منشور بمجلة الملحق القضائي العدد 28 مارس 1994.
- د. محمد والشيخ "الاتفاقات المعدلة للمسؤولية العقدية: دراسة تحليلية للاتفاقات المخففة والمعفية مقابل الاتفاقات المشددة للمسؤولية" مقال منشور بالجلة الإلكترونية (Maroc droit) بتاريخ 10 يناير 2025.
- د. مولاي سليمان العمراني "المحامي وتحرير العقود" مقال منشور بمجلة بهيئة المحامين بمراكش بتاريخ 7 يوليو 2019.
- د. ميمون الخراط "الإشكالات العملية للمادة 4 من مدونة الحقوق العينية وتأثيرها على الاقتناءات العقارية لملك الدولة العام" مقال منشور بالمنصة الإلكترونية فضاء المعرفة القانونية بتاريخ 31 ماي 2024.
- د. وداد العيوني "التوثيق ودوره في استقرار المعاملات العقارية" مقال منشور بالمنصة الإلكترونية لمجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية بتاريخ 28 دجنبر 2023.
- ذ. ياسين عسيلة "المحامي وتوثيق العقود" مقال منشور بمنصة (MAROC DROIT).

الندوات:

- د. عبد الكريم الطالب، توثيق الإيجار المفض إلى تملك العقار ندوة "توثيق التصرفات العقارية"، منشورات كلية الحقوق ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، مراكش، ط 2، 2005.
- د. عبد الرحيم حزيكر، "توثيق التصرفات العقارية على ضوء مدونة الحقوق العينية والظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري"، ندوة وطنية في موضوع «الأمن العقاري».

- د. عبد القادر بوبكري، "توثيق التصرفات العقارية في المحررات الرسمية على ضوء مستجدات القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والقوانين ذات الصلة، ندوة "العدالة العقارية والأمن العقاري بالمغرب"، يوم 20 أبريل 2013، بطنزيت.

النصوص القانونية:

- ظهير 9 رمضان 1331 الموافق ل (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود،
- القانون رقم 08.39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 178.11.1 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011).
- ظهير الشريف رقم 1.03.202 الصادر في 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003) بتنفيذ القانون رقم 00.51 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار.
- قانون مهنة المحاماة رقم 28.08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 101.08.1 صادر في 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008) القانون رقم 00-44 بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه.
- القانون رقم 00.18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 298.02.1 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما وقع تغييره وتتميمه.

علم الإجرام الرقمي: محاولة للتغيير وفق نظرية الضبط الاجتماعي

Digital Criminology: An Attempt at Change According to Social Control Theory

د. يونس باعدي

BAADDI YOUNESS

دكتوراه في القانون الخاص تخصص العلوم الجنائية

كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية عبد المالك السعدي - طنجة -

younes.baaddi@etu.uae.ac.ma

ملخص

تسعى هذه الدراسة إلى اختبار مدى قدرة نظرية الضبط الاجتماعي التي صاغها ترافيس هيرشي سنة 1969 على تفسير سلوك المجرم السيبراني المعاصر، في ضوء التحولات الرقمية التي أعادت تشكيل طبيعة الروابط الاجتماعية وآليات الضبط غير الرسمي. وتنتقل الدراسة من إشكالية مركزية مفادها أن الجريمة السيبرانية تطرح تحدياً نظرياً حقيقياً أمام النماذج التفسيرية التقليدية، نظراً لخصوصية الفضاء الرقمي الذي يتيح إخفاء الهوية وتجاوز الحدود الجغرافية وبناء روابط اجتماعية افتراضية بديلة. وقد اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي النقدي، حيث خصص المبحث الأول لتحليل القيمة التفسيرية لنظرية الضبط الاجتماعي من خلال دراسة مرتكزاتها الفكرية وعناصر الرابطة الاجتماعية (التعلق، الالتزام، الاندماج، الاعتقاد)، فيما تناول المبحث الثاني خصوصية الجريمة السيبرانية وإشكالية تفسير سلوك المجرم السيبراني في ضوء هذه النظرية. وخلصت الدراسة إلى أن نظرية الضبط الاجتماعي تحتفظ بقدرة تفسيرية جزئية، غير أن التحولات الرقمية كشفت عن حدود تفسيرية تستدعي إعادة بناء مفهوم الرابطة الاجتماعية ليشمل الروابط الافتراضية، والانتقال من تحليل درجة الرابطة إلى تحليل طبيعتها ومحتواها القيمي.

الكلمات المفتاحية: الضبط الاجتماعي؛ ترافيس هيرشي؛ الجريمة السيبرانية؛ الروابط الاجتماعية؛

المجرم السيبراني؛ علم الإجرام الرقمي؛ الفضاء الرقمي.

Abstract

This study examines the explanatory capacity of Travis Hirschi's Social Control Theory 1969 in interpreting the behavior of contemporary cybercriminals, in light of the digital transformations that have reshaped the nature of social bonds and informal control mechanisms. The study addresses the central question of whether a theory formulated within a traditional social context can adequately account for criminal behavior occurring in a digital environment characterized by anonymity, borderlessness, and the emergence of virtual social bonds. Employing a critical-analytical methodology, the first section analyzes the theoretical foundations of social control theory, including its intellectual underpinnings and the four elements of the social bond (attachment, commitment, involvement, and belief). The second section investigates the specificities of cybercrime and the challenges it poses to the theory's explanatory framework. The study concludes that while social control theory retains partial explanatory value, the digital environment has revealed significant limitations that necessitate reconceptualizing the social bond to encompass virtual ties, shifting the analytical focus from the strength of bonds to their nature and normative content.

;Keywords: Social Control; Travis Hirschi; Cybercrime; Social Bonds; Cybercriminal Digital Criminology; Digital Space.

مقدمة

شكلت الجريمة الرقمية أحد أبرز التحديات التي فرضتها التحولات الرقمية على الفكر الإجرامي المعاصر، ليس فقط بسبب ما تتميز به من تعقيد تقني وطابع عابر للحدود، وإنما أيضا لما تنثريه من إشكالات نظرية تتعلق بمدى قدرة النماذج التفسيرية التقليدية على استيعاب أنماط السلوك الإجرامي التي أفرزها الفضاء الرقمي⁵⁴. فمع انتقال جزء متزايد من العلاقات والتفاعلات الإنسانية إلى البيئات الافتراضية،

42. ص 2020 الرياض، للنشر، العبيكان له، المحددة والعوامل وأبعاده مفهومه: الاجتماعي الضبط الفالح، قاسم بن سليمان⁵⁴