

أيوب ثابت
باحث

توثيق معاملات البنوك التشاركية - المرابحة العقارية نموذجاً -

- ✓ الأحكام العامة بتوثيق عقد المرابحة العقارية .
- ✓ الإطار العملي لتوثيق عقد المرابحة العقارية .
- ✓ الضمانات التوثيقية لعقد المرابحة العقارية .
- ✓ المسؤولية القانونية للموثق كضمانة لتوثيق عقد المرابحة العقارية .
- ✓ ملاحق في الموضوع .

تقديم:

الدكتورة بهيجة فردوس
أستاذ التعليم العالي
بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية
والاجتماعية - بفاس



الفهرس

تقديم الدكتور بهيجة فردوس..... 3

مقدمة 7

الفصل الأول :

الأحكام العامة لتوثيق عقد المراجعة العقارية

- المبحث الأول : أركان وشروط عقد المراجعة العقارية 16
- المطلب الأول : أركان عقد المراجعة العقارية 17
- الفقرة الأولى: الأركان العامة لعقد المراجعة العقارية 17
- أولاً : الأهلية والرضا 17
- ثانياً : المحل والسبب 22
- الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية لعقد المراجعة العقارية 25
- أولاً : تمييز عقد المراجعة العقارية عن النظم القانونية المشابهة 25
- ثانياً : الطبيعة القانونية الخاصة لعقد المراجعة العقارية 29
- المطلب الثاني : شروط إبرام عقد المراجعة العقارية 31
- الفقرة الأولى: الشروط الموضوعية 31
- أولاً: تحديد الثمن وهامش الربح 32
- ثانياً : تملك المؤسسة البنكية للعين 40
- الفقرة الثانية: الشروط الشكلية 43
- أولاً : الكتابة في عقد المراجعة العقارية 44
- ثانياً : شهر عقد المراجعة العقارية 45

- المبحث الثاني : الجهات المؤهلة لتوثيق عقد المراجعة العقارية48
- المطلب الأول : الجهات المخول لها توثيق المحررات الثابتة التاريخ49
- الفقرة الأولى : المحامي50
- أولاً : صلاحية المحامي في توثيق المعاملات العقارية50
- ثانياً: أوجه محدودية توثيق المحامي للمراجعة العقارية.....52
- الفقرة الثانية: وكلاء الأعمال.....56
- أولاً: صلاحية وكيل الأعمال في توثيق المعاملات العقارية.....57
- ثانياً : أوجه محدودية توثيق وكيل الأعمال للمراجعة العقارية.....59
- المطلب الثاني: الجهات المخول لها توثيق المحررات الرسمية.....61
- الفقرة الأولى : العدل.....62
- أولاً : صلاحية العدل في توثيق المعاملات العقارية.....62
- ثانياً : أوجه محدودية توثيق العدل للمراجعة العقارية.....64
- الفقرة الثانية: الموثق.....69
- أولاً : صلاحية الموثق في توثيق المعاملات العقارية69
- ثانياً : إسناد اختصاص توثيق عقد المراجعة العقارية للموثق.....70

الفصل الثاني :

الإطار العملي لتوثيق عقد المراجعة العقارية

- المبحث الأول : الإجراءات العملية لتوثيق عقد المراجعة العقارية76
- المطلب الأول: الإجراءات القبلية لتوثيق عقد المراجعة العقارية77
- الفقرة الأولى: مرحلة المواعدة77
- أولاً : تقديم العميل لطلب الشراء.....78
- ثانياً : إبرام الوعد الأحادي الجانب بالشراء لتمويل عقار.....80
- ثالثاً : تملك البنك للعقار موضوع المراجعة العقارية83
- الفقرة الثانية: مرحلة التأكد من صحة طلبات المتعاقدين.....85

- أولاً : قيام الموثق بالتأكد من سلامة الوثائق المدلى بها 85
- ثانياً: قيام الموثق بالتبصير والإعلام 88
- المطلب الثاني: الإجراءات التوثيقية أثناء وبعد توثيق عقد المراجعة العقارية 90
- الفقرة الأولى : الإجراءات العملية أثناء توثيق عقد المراجعة العقارية 90
- أولاً : تلقي الموثق نموذج عقد المراجعة العقارية 91
- ثانياً : إعلام الأطراف بمضمون العقد قبل توقيعه 93
- الفقرة الثانية: الإجراءات العملية بعد توثيق عقد المراجعة العقارية 96
- أولاً : تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل والتبر 96
- ثانياً : تقييد العقد بالمحافظة العقارية 99
- المبحث الثاني : الضمانات التوثيقية لعقد المراجعة العقارية 103
- المطلب الأول: رقابة عمل الموثق كضمانة لتوثيق عقد المراجعة العقارية 104
- الفقرة الأولى: الرقابة الداخلية 104
- أولاً : رقابة الهيئة الوطنية للموثقين 105
- ثانياً: رقابة الهيئة الجهوية للموثقين 107
- الفقرة الثانية: الرقابة الخارجية 110
- أولاً : الرقابة القضائية 110
- ثانياً : الرقابة الإدارية 115
- المطلب الثاني: المسؤولية القانونية للموثق كضمانة لتوثيق عقد المراجعة العقارية 117
- الفقرة الأولى: المسؤولية المدنية 118
- أولاً : المسؤولية المدنية للموثق بين العقدية والتقصيرية 119
- ثانياً : تجليات مسؤولية الموثق المدنية 124
- الفقرة الثانية: المسؤولية التأديبية والجنائية للموثق 130
- أولاً : المسؤولية التأديبية للموثق 130
- ثانياً : المسؤولية الجنائية للموثق 137

147	خاتمة :
151	الملاحق.....
229	لائحة المصادر والمراجع.....
243	الفهرس

إن البنوك التشاركية هي مؤسسات مالية تقدم خدمات مشابهة لغيرها من البنوك التقليدية وذلك من قبيل تقديم القروض وتمويل المشاريع وإصدار الشيكات ومنح بطائق السحب وصرف العملات، إلا أنها تختلف عنها من زاوية أدبيات المهنة حيث إن البنوك التشاركية تقوم على العمل وفق الشريعة الإسلامية وعدم التعامل بالفائدة.

إن كان خروج البنوك التشاركية إلى حيز الوجود في القانون والواقع المغربيين قد عرف بعض التأخر، مقارنة بعدد من دول الخليج العربي والشرق الأوسط وحتى بالولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا، فإن هذا التأخير كان له أثر إيجابي حيث أتاح الفرصة للاستفادة من تجارب الآخرين وإخراج تشريع بنكي تشاركي مبني على أسس متينة.

وتعتبر المرابحة العقارية من بين المنتجات الجديدة التي أتى بها النظام البنكي التشاركي، هذه الصيغة التي تعد من أكثر الصيغ التمويلية استخداما في البنوك التشاركية. الشيء الذي يؤكد الأهمية البالغة التي تحظى بها سواء من الناحية الاقتصادية أو من الناحية الاجتماعية.

إن موضوع الكتاب الذي بين أيدينا يتمحور حول توثيق المعاملات التشاركية واتخذ كنموذج لهذه المعاملات المرابحة العقارية نموذجاً. إذن فهذا المؤلف يجمع بين نقطتين أساسيتين بين التوثيق من جهة وبين عقد المرابحة من جهة ثانية. بالنسبة للتوثيق فقد عرفه القانون رقم 32.09 المنظم لمهنة التوثيق في مادته الأولى بأنه: « مهنة حرة تمارس وفق الشروط وحسب الاختصاصات المقررة في هذا القانون وفي النصوص الخاصة ». أما بالنسبة لعقد المرابحة العقارية فقد عرفه المشرع المغربي في المادة 58 من القانون رقم 103.12 على أنه: « كل عقد يبيع بموجبه بنك تشاركي، منقولاً أو عقاراً محدداً وفي ملكيته، لعميله بتكلفة اقتنائه مضاف إليها هامش ربح متفق عليه مسبقاً بين طرفي العقد ».

إن موضوع توثيق عقد المرابحة العقارية يعد موضوعاً مهماً سواء من الناحية النظرية أو العملية. فمن الناحية النظرية نجد بأن الموضوع يخضع فيه لعدة نصوص قانونية مختلفة المشارب أما من الناحية العملية فقد تمت الملاحظة من خلال هذا البحث ارتفاع عدد المتعاملين مع الأبنك في إطار المرابحة العقارية وهذا من خلال الإحصائيات الواردة بالبحث.

لقد حاول الباحث معالجة هذا الموضوع من خلال إشكالية محورية تتمركز حول مدى قدرة المشرع المغربي في خلق بيئة توثيقية آمنة من جهة وأيضاً توفير الحماية اللازمة لمختلف أطراف العقد. هذه الإشكالية التي حاول الإجابة عنها من خلال تصميم متوازن تطرق فيه للأحكام العامة لتوثيق عقد المرابحة العقارية وأيضاً للتطبيقات العملية لهذا النوع من العقود الذي عرف سوق التمويلات التشاركية بالمغرب من خلالها تطورا سريعا بالنظر إلى تزايد الطلب خاصة في الشق المتعلق بتمويل السكن، وهو ما سيساهم في تطوير القطاع، وتخفيض هامش الربح.

إن هذا المؤلف وما تضمنه من معلومات قانونية هامة، وإحصائيات دقيقة تمتاز بالراهنية في هذا النوع من المعاملات العقارية، ليعتبر بحق مرجعا قانونيا هاما في هذا الإطار. وإذ نهى المؤلف على توفقه في إصدار كتاب من هذا المستوى الذي يعتبر بحق إضافة نوعية للخراتة القانونية الوطنية وكذا الدولية على أساس أن المرابحة العقارية هو منتج تشاركي ولكن تأخذ مجموعة من الدول سواء العربية منها أو الغربية. ختاماً نسال الله . عزوجل للباحث أيوب ثابت التوفيق والسداد في مؤلفه الأول، أملين أن يسير في نفس الدرب وتظهر له مؤلفات أخرى في المستقبل إن شاء الله تعالى.

الدكتورة بهيجة فردوس

أستاذ التعليم العالي

بكلية العلوم القانونية والاقتصادية

والاجتماعية - بفاس

**دار الآفاق المغربية
للنشر والتوزيع**

الدار البيضاء - صندوق البريد : 14909

الهاتف : +212522-83-33-99

الفاكس : +212808-50-24-91

البريد الإلكتروني : daralafak@gmail.com

الموقع الرسمي : www.daralafak.com

