الدكتور محمد محروك
أستاذ التعليم العالي
بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
جامعة القاضي عياض مراكش
رئيس شعبة القانون الخاص

أنظمة التوثيق بالمغرب

في ضوء آخر المستجدات

التوثيق العدلي

التوثيق العصري

المحررات الثابتة التاريخ

التوثيق الدبلوماسي

التوثيق العبري

الطبعة الأولى 2024

الفهرس

المقدمة: 5

الباب الأول
إختصاصات محرري العقود وحجية المحررات الصادرة عنهم

الفصل الأول: الشروط المطلوبة للالتحاق بمهن تحرير العقود 18

الفرع الأول: شروط الأهلية لمزاولة خطة العدالة بالنسبة للعدول 18

المبحث الأول: شروط الانخراط في مهنة العدول وفق الفقه الاسلامي 18

المبحث الثاني: شروط الانخراط في مهنة العدول وفق القانون رقم 16.03 20

الفرع الثاني: الشروط المطلوبة لأهلية مزاولة مهنة التوثيق العصري 23

المبحث الأول: الشروط المتعلقة بالشخص 24

المطلب الأول: المقتضيات المتعلقة بجنسية و سن الراغب في ممارسة مهنة التوثيق 25

الفقرة الأولى: شرط الجنسية 25

الفقرة الثانية : شرط السن 26

الفقرة الثالثة: المقتضيات المتعلقة بالجانب العلمي والأخلاقي 27

أولا : الكفاءة العلمية 27

ثانيا: الشروط الأخلاقية 29

المطلب الثاني: الشروط المرتبطة بمهنة التوثيق العصري 31

الفقرة الأولى: المقتضيات الخاصة بفترة التمرين والامتحان المهني 31

أولا : الأحكام الخاصة بفترة التمرين 31

ثانيا: الاختبارات والامتحان المهني 33

الفقرة الثانية: حالات التنافي مع مهنة التوثيق العصري 34

أولا : حالات التنافي الواردة في المادة الرابعة 34

ثانيا : تنافي مهنة التوثيق العصري مع مهام الخبرة القضائية 36

ثالثا : كل نوع من أنواع التجارة سواء زوالها الموثق مباشرة أو بصفة غير مباشرة غير أنه يمكن للموثق التوقيع على الأوراق التجارية لأغراض مدنية 36

رابعا : كل عمل يؤدى عنه أجر باستثناء الأنشطة العلمية أو الأدبية والفنية 36

الفقرة الثالثة : حالات التنافي الواردة في المادة الخامسة 37

أولا: تنافي مهنة التوثيق مع الوظيفة العمومية 37

ثانيا: منع الموثق من المزاوجة بين مهنة التوثيق و مهمة بمرتب أو بدونه 37

الفرع الثالث: الشروط المطلوبة لأهلية المحامي لتحرير العقود 37

المبحث الأول : الشروط العامة للإنخراط في مهنة المحاماة 38
المبحث الثاني: حالات التنافي مع ممارسة المحاماة بشكل عام وتحرير العقود بشكل خاص 39
الفصل الثاني: الإختصاص المحلي والنوعي لجهات التوثيق بالمغرب.....45
الفرع الأول: الإختصاص المحلي لجهات التوثيق 45
المبحث الأول : الإختصاص المحلي للعدول والإستثناءات الواردة عليه.....45
المطلب الأول : الإختصاص المحلي الموسع والضيق للعدول.....45
الفقرة الأولى: الإختصاص المحلي الموسع.....45
الفقرة الثانية: الإختصاص المحلي الضيق.....47
المطلب الثاني: الإستثناءات الواردة على مبدأ التقيد بالنطاق المكاني لتحرير العقد 48
الفقرة الأولى: الإستثناءات الواردة على الإختصاص المحلي الضيق للعدل.....49
الفقرة الثانية : الإستثناءات الواردة على الإختصاص المحلي الموسع للعدل.....49
المبحث الثاني: الإختصاص المحلي للموثق والمحامي.....51
المطلب الأول : الإختصاص المحلي للموثق.....51
المطلب الثاني : الإختصاص المحلي للمحامي.....53
الفرع الثاني: الإختصاص النوعي لجهات التوثيق.....54
المبحث الأول : الإختصاص النوعي للعدول.....55
المطلب الأول: إختصاص العدول في مجال قانون الأسرة.....55
الفقرة الأولى : إختصاص العدول بتوثيق عقود الزواج.....56
أولا : الإشهاد على عقود الزواج.....56
ثانيا : توثيق الإتفاق على اقتسام الأموال المكتسبة أثناء فترة الزوجية.....58
الفقرة الثانية : استصدار الإذن بالطلاق وإشهاد العدول عليه.....59
أولا : استصدار الإذن بالطلاق من المحكمة المختصة.....59
ثانيا : إشهاد العدلين على الطلاق.....60
المطلب الثاني: إختصاصات العدول في مجال التصرفات العقارية.....69
الفقرة الأولى: ضبط تصرفات العقار غير المحفظ.....69
أولا: إثبات واقعة الحيازة من قبل العدول.....70
ثانيا: في إطار دعوى الإستحقاق.....71
الفقرة الثانية: في إطار القوانين العقارية العامة.....72
أولا -: إختصاص العدول في توثيق العقار المحفظ وغير المحفظ والذي في طور التحفيظ.....72

ثانيا :توثيق العدول للتصرفات العقارية في ضوء مدونة الحقوق العينية....73
ثالثا :توثيق العدول للتصرفات العقارية في ضوء مدونة الأوقاف.....74
الفقرة الثالثة : دور العدول في مجال التصرفات العقارية الخاصة.....74
أولا :توثيق العدول للتصرفات الواردة على الملكية المشتركة.....75
ثانيا : دور العدول في إطار التصرفات المتعلقة بالعقار في طور الإنجاز.....75
المطلب الثالث: تمييز التوثيق العدلي عن مجال التوثيق الدبلوماسي.....77
الفقرة الأولى : إختصاص العدول بمجال التوثيق العدلي الدبلوماسي.....78
أولا :الإختصاص النوعي و المكاني.....78
ثانيا : الجهة المختصة بالتوثيق العدلي الدبلوماسي.....79
الفقرة الثانية : التمييز من حيث النظام القانوني والجهة الموكل لها مزاولة المهنة 80
أولا : التمييز من حيث النظام القانوني.....80
ثانيا : التمييز من حيث الجهة الموكول لها مزاولة المهنة.....81
المبحث الثاني : الإختصاص النوعي للموثق و المحامي والإستثناءات على ذلك 83
المطلب الأول : الاختصاص النوعي للموثق في مجال التصرفات العقارية.....83
الفقرة الأولى: ضوابط الاختصاص النوعي العام للموثق.....83
الفقرة الثانية : إختصاص الموثق في مجال التصرفات العقارية 85
أولا : إختصاص الموثق في مجال العقار قبل دخول القانون رقم 32.09....85
ثانيا : إختصاص الموثق في مجال التصرفات العقارية بعد دخول القانون رقم 32.09.....87
المطلب الثاني : توثيق المعاملات الواردة على الأصل التجاري و بيع ورهن السفينة87
الفقرة الأولى : توثيق المعاملات الواردة على الأصل التجاري.....88
أولا : توثيق عقد بيع ورهن الأصل التجاري 88
ثانيا : تقديم الأصل التجاري حصة في شركة.....89
الفقرة الثانية: توثيق بيع ورهن السفينة 90
أولا: توثيق بيع السفينة.....90
ثانيا: توثيق رهن السفينة.....91
المطلب الثالث: الإختصاص النوعي للمحامي.....91
المطلب الرابع : الإستثناءات الواردة على الاختصاص النوعي لجهات التوثيق في إبرام التصرفات العقارية.....93
الفقرة الأولى :الإستثناءات الواردة على الإختصاص النوعي للمحامي في ضوء مدونة الحقوق العينية 93

أولا - عقد الهبة 93
ثانيا - عقد المغارسة 96
ثالثا - عقد العمرى 96
رابعا - عقد الرهن الحيازي 96
الفقرة الثانية :الإستثناءات الواردة على المادة الرابعة بمقتضى نصوص خاصة 97
أولا -عقود البيع المتعلقة بالسكن الاجتماعي 97
ثانيا - توثيق التصرفات العقارية الواردة على بيع بقع التجزئات العقارية 98
ثالثا -الإشهاد على الوقف والوصية 99
رابعا : إستثناءات أخرى 100
المبحث الثالث : إختصاص التوثيق العبري في القانون المغربي 101
المطلب الثاني: إختصاص الموثق العبري في المعاملات العقارية والتجارية لليهود المغاربة 101
الفقرة الأولى: توثيق العقود العقارية لليهود المغاربة 101
الفقرة الثانية: توثيق بعض المعاملات التجارية لليهود المغاربة 103
الفرع الثالث: الإختصاص الزمني لمحرري العقود 103
الفصل الثاني: ضوابط المحررات العادية والالكترونية وحجيتها في الإثبات ... 107
الفرع الأول: ضوابط وحجية المحررات العادية وحجيتها في الإثبات 107
المبحث الأول : ضوابط تأسيس الوثيقة العدلية وحجيتها في الاثبات 107
المطلب الأول: بيانات الوثيقة العدلية 107
الفقرة الأولى : البيانات المتعلقة بالمتعاقدين وشهود اللفيف 108
الفقرة الثانية : البيان المتعلق بالمشهود فيه 110
الفقرة الثالثة : البيان المتعلق بالتاريخ الذي ينبغي الاحتجاج به 110
المطلب الثاني : المراحل التي تمر منها الوثيقة العدلية 112
الفقرة الأولى : تلقي الشهادة و تحرير العقود العدلية 112
أولا : تلقي الشهادة 112
ثانيا: تحرير العقود والشهادات العدلية 117
الفقرة الثانية: عملية التسجيل والتمبر والتضمين 119
أولا : عملية التسجيل والتمبر 119
ثانيا :التضمين 119
المطلب الثالث : حجية الوثائق العدلية بحسب أنواعها 123
الفقرة الأولى: حجية الشهادات الأصلية والعلمية 123

أولا: حجية الشهادة الأصلية 124
ثانيا: حجية شهادات العدول العلمية 128
الفقرة الثانية: حجية الشهاة اللفيفية و شهادة الإستحفاظ 130
أولا: حجية الشهادة اللفيفية 130
ثانيا: حجية شهادة الاستحفاظ و الاستغفال 133
المبحث الثاني : ضوابط الوثيقة (العصرية) و حجيتها في الإثبات 135
المطلب الأول: الأوضاع القانونية الخاصة بالمحرر 136
الفقرة الأولى: الأوضاع القانونية الجوهرية للمحرر 136
أولا : الأوضاع الخاصة بالأطراف 136
ثانيا : الأوضاع القانونية الخاصة بالشهود 137
ثالثا : تاريخ و مكان المحرر 138
الفقرة الثانية : الأوضاع القانونية الشكلية الخاصة بالمحرر 139
أولا : لغة تحرير العقد 140
ثانيا : كيفية تلقي الموثق العصري للوثيقة 142
ثالثا : كيفية تحرير الوثيقة العصرية 144
الفقرة الثانية : بيانات الوثيقة العصرية وحفظ أصولها 146
أولا : بيانات الوثيقة العصرية 146
ثانيا : حفظ الأصول لدى الموثق 149
المبحث الثاني: حجية المحررات الرسمية الصادرة عن الموثقين 150
المطلب الأول : ماهية الزور الفرعي و شروط قبول الدعوى فيه 152
الفقرة الأولى : تعريف الزور الفرعي وطبيعته القانونية 152
الفقرة الثانية : شروط قبول دعوى الزور الفرعية 154
أولا : يجب أن ينصب الطعن بالزور على مستند مقدم في دعوى أصلية 154
ثانيا : يجب أن يكون الطعن منتجا وجديا 155
المطلب الثاني : إجراءات الزور الفرعي وأثار الأحكام الصادرة بخصوصه 156
الفقرة الأولى : إجراءات الزور الفرعي 156
الفقرة الثانية: آثار الأحكام الصادرة في الزور الفرعي 159
أولا: آثار الحكم القاضي بوجود التزوير 159
ثانيا: آثار الحكم القاضي بعدم وجود التزوير 160
المبحث الثالث: بيانات وحجية المحرر الثابت التاريخ 162
المطلب الأول : التوقيع والتأشير على جميع صفحات المحرر الثابت التاريخ 162
المطلب الثاني: تصحيح إمضاءات أطراف المحررو التعريف بإمضاء المحامي 164

الفقرة الأولى: تصحيح إمضاءات أطراف المحرر.....164
الفقرة الثانية :التعريف بإمضاء المحامي لدى رئيس مصلحة كتابة الضبط..166
الفرع الثاني: ضوابط وحجية المحررات الالكترونية.....168
المبحث الأول : الإطار القانوني المنظم للتوثيق الإلكتروني.....168
المطلب الاول : الأساس القانوني للتوثيق الالكتروني.....169
المطلب الثاني : الجهات المؤهلة لتوثيق المعاملات إلكترونيا.....171
المبحث الثاني : شروط الوثيقة الإلكترونية و حجيتها في الاثبات.....172
المطلب الأول : شروط الوثيقة الالكترونية.....173
المطلب الثاني : حجية المحرر الالكتروني في إثبات المعاملات.....176

الباب الثاني
إلتزامات ومسؤوليات محرري العقود والرقابة على أعمالهم التوثيقية

الفصل الأول: إلتزامات محرري العقود قبل تحرير اتفاق الأطراف المتعاقدة وبعده
.....180
الفرع الأول: الإلتزامات المهنية المشتركة بين مختلف محرري العقد 180
المبحث الأول : الالتزامات المهنية المشتركة لجهات التوثيق قبل إبرام العقد.....180
المطلب الأول:الإلتزام بنصح الزبون والتأكد من الوضعية القانونية للعقار.....180
الفقرة الأولى : إلتزام جهات التوثيق بنصح الزبون.....181
أولا : الإلتزام بنصح الزبون و واجب الحياد من قبل الموثق.....181
ثانيا : الإلتزام بنصح الزبون و واجب الحياد من قبل العدل.....183
ثالثا: إلتزام المحامي بواجب النصح والإرشاد و بواجب الحياد.....185
المطلب الثاني : إلتزام جهات التوثيق بالتأكد من الوضعية القانونية للعقار.....188
الفقرة الأولى : إلتزام الموثق بالتأكد من الوضعية القانونية للعقار.....188
أولا : التأكد من الوضعية القانونية للعقار المحفظ.....188
ثانيا : التأكد من الوضعية القانونية للعقار غير المحفظ.....189
الفقرة الثانية : إلتزام العدل بالتأكد من الوضعية القانونية للعقار.....190
الفقرة الثالثة : إلتزام المحامي بالتأكد من الوضعية القانونية للعقار.....191
المطلب الثالث : إلتزام محرري العقد بالتحقق من هوية الأطراف وأهليتهم.....192
الفقرة الأولى :التزام الموثق بالتحقق من هوية الأطراف وأهليتهم.....192
أولا : ضرورة التحقق من هوية الأطراف وأهليتهم.....192
ثانيا: ضرورة التحقق من الوثائق المدلى بها.....193

الفقرة الثانية : التزام العدل بالتحقق من هوية وأهلية الأطراف و الوثائق المدلى بها.....197
الفقرة الثالثة : تأكد المحامي من هوية و أهلية المتعاقدين.....198
المطلب الرابع : إلتزامات محرري العقود وفق قوانين ذات صلة بتوثيق التصرفات العقارية.....200
الفقرة الأولى: القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع عقار في طور الإنجاز.....200
الفقرة الثانية:القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك عقار.....202
الفقرة الثالثة : القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة.....203
الفقرة الرابعة : ظهير 26 شتنبر 1963 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية.....204
الفقرة الخامسة : إلتزامات محرري العقود من خلال مدونة التأمينات.....206
المطلب الخامس: إلتزام محرري العقود بالحصول على تراخيص إدارية لمواجهة البيوع غير القانونية.....207
الفقرة الأولى : عندما يكون موضوع البيع عقارات غير محفظة.....207
الفقرة الثانية :عندما يكون موضوع البيع عقارات مملوكة على الشياع بالمدار الحضري.....208
الفقرة الثالثة : عندما يكون موضوع البيع عقارات في إطار الشركات التعاونية للسكنى.....208
الفقرة الرابعة : بيع أو شراء الأجانب لعقارات بالمغرب.....208
أولا : حالة رغبة الأجنبي بيع عقاراته الموجودة بالمغرب.....208
ثانيا : حالة رغبة الأجنبي شراء عقار موجود بالمغرب.....211
الفقرة الخامسة: القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.....214
الفرع الثاني: الالتزامات المشتركة لجهات التوثيق بعد تحرير العقد.....215
المبحث الأول : إلتزام محرري العقد بتوقيع المحرر والقيام ببعض الإجراءات الشكلية.....216
المطلب الأول: إلتزام محرري العقد بتوقيع المحرر.....216
الفقرة الأولى: بالنسبة للموثق.....216
الفقرة الثانية : بالنسبة للعدل.....217
الفقرة الثالثة : بالنسبة للمحامي.....218
المطلب الثاني : إلتزام محرري العقد بالقيام بإجراء التسجيل كإجراء شكلي.....218

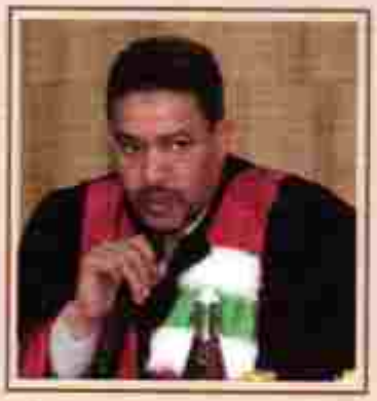
الفقرة الأولى :إلتزام الموثق بتسجيل العقود بإدارة التسجيل و التمبر 218
أولا : المفهوم و الإطار القانوني لضريبة التسجيل 219
ثانيا : أساس إلتزام الموثق بإجراءات التسجيل للعقود.....221
ثالثا : مسطرة التسجيل وجزاء الإخلال بها.....222
رابعا : التبادل الإلكتروني بين إدارة الضرائب ومؤسسة التوثيق العصري والعدلي.....225
الفقرة الثانية : إلتزام العدل بإجراء التسجيل وبعض إجراءات توثيق المعاملات العقارية 227
أولا : إجراءات التسجيل 227
ثانيا : إلتزام العدل بشكليات خاصة في إطار توثيق المعاملات العقارية.....230
ثالثا : رقمنة إجراء التسجيل بين هيئة العدول و إدارة الضرائب 231
الفقرة الثالثة : إلتزام المحامي بإجراءات التسجيل.....234
المطلب الثالث: دور جهات التوثيق في إجراءات تقييد العقود بالرسوم العقارية.237
الفقرة الأولى : دور الموثق في تقييد العقود بالرسوم العقارية.....237
أولا : الأثر الإنشائي للتقييد في حفظ الحقوق وحجيته بين الأطراف.....237
ثانيا : التبادل الإلكتروني بين المحافظة العقارية ومؤسسة التوثيق (العصري) 239
الفقرة الثانية : اجراءات التقييد بالسجل العقاري من قبل العدل 241
الفقرة الثالثة: دور المحامي في مسطرة التقييد كجهة توثيق.....244
المطلب الرابع : التزامات محرري العقود بحفظ أصول العقود والالتزام بكتمان السر المهني والتصريح بالإشتباه.....244
الفقرة الأولى : التزام محرري العقود بالمحافظة على أصول العقود.....244
أولا : إلتزام العدل بحفظ الشهادات وفق قانون خطة العدالة 16.03 244
ثانيا : إلتزام الموثق بالمحافظة على أصول العقود وفق القانون رقم 32.09 245
ثالثا : إلتزام المحامي بواجب المحافظة على أصول العقد وفق القانون 28.08 247
رابعا : التزامات محرري العقود بواجب المحافظة على أصول العقد وفق قانون الأرشيف 248
الفقرة الثانية: إلتزام محرري العقد بكتمان السر المهني.....250
الفقرة الثالثة: إلتزام جهات التوثيق بواجب التصريح بالإشتباه.....252
الفرع الثالث: الالتزامات التي ينفرد بها بعض محرري العقد عن بعض 260

المبحث الأول: إلتزام العدل بتلقي الشهادة وتحريرها.....260
المبحث الثاني : إلتزام الموثق بإيداع المبالغ المالية المودعة لديه والتأمين على الأخطاء 261
المطلب الأول :الإيداع في صندوق الإيداع والتدبير (CDG).....261
المطلب الثاني : التأمين على أخطاء محرري العقود وتعويض المتضررين من صندوق الضمان.....266
الفقرة الأولى : إلتزام الموثق بالتأمين على أخطائه المهنية كآلية لحماية المتعاقدين 266
الفقرة الثانية : إلتزام الموثق بتعويض المتضررين من صندوق الضمان.....268
الفصل الثاني: مسؤولية محرري العقود المرتبطة بمهامهم التوثيقية.....272
الفرع الأول: الأحكام العامة والخاصة لمسؤولية محرري العقود 272
المبحث الأول :الأحكام العامة لمسؤولية المدنية لمحرري العقود.....272
المطلب الأول : شروط قيام مسؤولية محرري العقود.....272
الفقرة الأولى: الخطأ 273
أولا - الخطأ العقدي 273
ثانيا: الخطأ التقصيري 273
الفقرة الثانية:الضرر.....274
الفقرة الثالثة:العلاقة السببية.....274
المطلب الثاني : اثبات المسؤولية المدنية لمحرري العقود والتعويض عنها.....275
الفقرة الأولى : صور و آثار المسؤولية المدنية لمحرري العقود ووسائل دفعها...275
أولا: وسائل دفع المسؤولية.....276
ثانيا: آثار المسؤولية المدنية لمحرري العقود.....279
الفقرة الثانية: الإثبات والتقادم والتعويض.....284
أولا : الإثبات و التقادم.....284
ثانيا :إستخلاص التعويض 284
المبحث الثاني :الأحكام الخاصة بمسؤولية محرري العقود 285
المطلب الأول : الأحكام الخاصة بالمسؤولية المدنية والتأديبية للعدول.....285
الفقرة الأولى : طبيعة وأساس المسؤولية المدنية للعدول 285
أولا : طبيعة المسؤولية المدنية للعدول 285
ثانيا : الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للعدول.....288
الفقرة الثانية: المسؤولية التأديبية للعدل 289
المطلب الثاني: أحكام المسؤولية التأديبية والمدنية للموثق.....291

الفقرة الأولى: المسؤولية التأديبية للموثق.....291
أولا : العقوبات التأديبية.....292
ثانيا: المسطرة التأديبية المتبعة.....292
الفقرة الثانية: المسؤولية المدنية للموثق.....294
المطلب الثالث :المسؤولية المدنية للمحامي والتأمين عليها بشأن المحرر ثابت التاريخ
.....295
الفقرة الأولى : أساس المسؤولية القانونية للمحامي بشأن توثيق المحرر ثابت التاريخ.....295
أولا: أساس المسؤولية القانونية للمحامي في إطار القانون المنظم لمهنة المحاماة.....296
ثانيا: أساس المسؤولية القانونية للمحامي في إطار القوانين ذات الصلة.....298
الفقرة الثانية: التأمين على المسؤولية المدنية للمحامي كجهة توثيق.....302
الفرع الثاني: المسؤولية الجنائية لمحرري العقود 303
المبحث الأول : المسؤولية الجنائية للعدول.....303
المطلب الأول : أركان المسؤولية الجنائية للعدول وشروطها.....304
الفقرة الأولى : أركان المسؤولية الجنائية للعدول.....304
أولا : الخطأ.....304
ثانيا : الضرر.....308
ثالثا : العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.....311
المطلب الثاني: شروط المسؤولية الجنائية للعدول.....311
الفقرة الأولى: التمييز والإرادة.....312
أولا : التمييز أو الإدراك.....312
ثانيا: الإرادة وحرية الاختيار.....314
الفقرة الثانية : شرط الصفة وإشكالية المسؤولية الشخصية.....315
أولا : شرط الصفة.....315
ثانيا : إشكالية المسؤولية الجنائية الشخصية.....318
المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية للموثق العصري.....320
المطلب الأول : صفة الموثق أمام القانون الجنائي.....320
المطلب الثاني: الأفعال الموجبة لمساءلة الموثق جنائيا.....317
الفقرة الأولى: جريمة الاختلاس.....322
الفقرة الثانية: جريمة الغدر.....323
الفقرة الثالثة: جريمة النصب.....324

الفقرة الرابعة:جريمة إفشاء السر المهني 325
الفقرة الخامسة: خيانة الأمانة 328
الفقرة السادسة: جريمة التزوير 329
المطلب الثالث: افعال الموثق المجرمة في قانون مهنة التوثيق العصري 331
الفقرة الأولى: سمسرة الزبناء 331
الفقرة الثانية: المخالفة المتعلقة بالإشهار 331
المبحث الثالث:المسؤولية الجنائية للمحامي محرر العقد وفق قانون 62.17 333
الفصل الثالث: الرقابة على أعمال محرري العقود وحجية وضوابط محرراتهم ..339
الفرع الأول: الرقابة على أعمال العدول 340
المبحث الأول: الرقابة القضائية على أعمال العدول 340
المطلب الأول : رقابة وزارة العدل في شخص ممثلها القانوني وزير العدل 341
المطلب الثاني: رقابة القاضي المكلف بالتوثيق 342
المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتأديب العدول 345
المطلب الأول : دور مؤسسة النيابة العامة في رقابة على أعمال العدول 345
المطلب الثاني: الدور الرقابي للهيئة الوطنية للعدول في متابعة أعمال العدول ..349
الفرع الثاني: الرقابة على أعمال الموثق العصري 351
المبحث الأول: الرقابة الإدارية على أعمال الموثق 351
المطلب الأول:الجهات الإدارية المكلفة بمراقبة أعمال الموثق 352
الفقرة الأولى: الرقابة الإدارية على أعمال الموثق من قبل وزارتي العدل والمالية وبعض الإدارات الأخرى 353
أولا: الرقابة الإدارية للموثق من قبل وزارتي العدل والمالية 353
ثانيا: علاقة الموثق ببعض الإدارات الأخرى 357
الفقرة الثانية: رقابة المجلس الوطني والجهوي لأعمال الموثقين 358
أولا: الرقابة الإدارية للمجلس الوطني للموثقين على أعمال الموثق 359
ثانيا: الرقابة الإدارية للمجالس الجهوية للموثقين على أعمال الموثق 361
المطلب الثاني: الرقابة الإدارية على أعمال الموثق كآلية لتحقيق الأمن التعاقدي 362
المبحث الثاني: الرقابة القضائية على أعمال الموثق 363
المطلب الأول: مظاهر الرقابة القضائية على أعمال الموثقين 364
الفقرة الأولى : مفهوم الرقابة القضائية على أعمال الموثقين 364
الفقرة الثانية: تجليات الرقابة القضائية على أعمال الموثق 365
الفرع الثالث: الرقابة على أعمال المحامين في إطار أعمالهم التوثيقية 366
المبحث الأول: الرقابة على المحامي في ضوء القانون رقم 28.08 367

المبحث الثاني: رقابة محرر المحامي من قبل مصلحة كتابة الضبط والمحافظة العقارية 368
المطلب الأول: رقابة محرر المحامي من قبل مصلحة كتابة الضبط 368
المطلب الثاني: الرقابة على محرر المحامي من قبل المحافظ على الأملاك العقارية 371
الفهرس 373



الدكتور محمد محروك

أستاذ التعليم العالي

رئيس شعبة القانون الخاص

نائب مدير مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية

مدير المشروع البحثي لإبن خلدون

رئيس تحرير مجلة الأملاك

منسق ماستر الدراسات القانونية المدنية

رئيس المركز المغربي للأبحاث والتنمية والتواصل سابقا

منتدب قضائي إقليمي بوزارة العدل سابقا

إطار بوزارة الداخلية سابقا

حاصل على الدكتوراه في القانون الخاص

حاصل على دبلوم الدراسات العليا المعمقة وحدة القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش

من إصدارات المؤلف

- الوجيز في العقود المسماة البيوعات والأكرية الواردة على العقار
- نظرية العقد ، تكوينه وآثاره
- أحكام القانون الدولي الخاص دراسة في تنازع القوانين والجنسية
- نظام التحفيظ العقاري بالمغرب في ضوء آخر المستجدات
- المختصر في مناهج العلوم القانونية

هذا الكتاب

قال أبو نصر السمرقندي رحمه الله : " إني لما رأيت كِثْبَة الوثائق مشروعة، وفيها أنواع من المصالح للعباد، أحدها وهي أعظمها طاعة الله تعالى، وطاعة رسوله صلّ الله عليه وسلم فإن الله تعالى أنزل في الأمر بها أطول آية هي قوله عز وجل: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ" وكان من هدي الإسلام وجوب الوفاء بالعهد والميثاق سواء في الأحوال الشخصية مثل النكاح و ما يتعلق به أو في المعاملات المالية كالبيع والشراء والقرض ونحوها، مما تتم بين الأفراد وفي كل ما من شأنه الاستيثاق حتى ما بين الإنسان ، كما إن مسار تشجيع الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال فرض وضع ترسانة من الإجراءات والقوانين التي تساهم في ضمان إستقرار المعاملات، من خلال تحقيق الأمن القانوني والاستقرار التعاقدي المجتمعي وخلق جو من الثقة لدى المستثمرين والمنعشين العقاريين، فضلا عن إرتباط كل ذلك بضرورة النهوض ببعض المهن القضائية التي تضطلع بمهمة إبرام التصرفات القانونية و هي مهنة التوثيق بشقيها العدلي و العصري بالأساس واللجوء للمحرر الثابت التاريخ المنجز من قبل المحامي و إن في حدود ضيقة مقارنة مع سابقيه .