

## الحماية التشريعية للمستهلك في بيع الأراضي داخل التجزئات العقارية

Legislative protection for the consumer in the sale of  
lands within real estate divisions



الدكتور مصطفى البوداني  
أستاذ بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية  
جامعة مولاي إسماعيل مكناس

ملخص المقال باللغة العربية:

إن حماية المستهلك المقتني للبيع الناتجة عن أقساط التجزئة العقارية جعلت المشرع يفرض على صاحب التجزئة وباقي المهنيين التقيد بمجموعة من الإجراءات تمثل جوهر هذه الحماية التشريعية، والغرض من تكريس هذه الحماية انتقال البقعة الأرضية إلى المستهلك في ظرف هادئة وسليمة تحول له القيام بنائها وفق المتفق عليه. حيث اشترط المشرع أن تكون الأرض موضوع إحداث التجزئة العقارية إما محفظة أو في طور التحفيظ وقفل باب التعرضات، كما ألزم المجزئ بإشهار مشروع التجزئة بعد أن يحصل على الإذن بالتجزئ، وأوجب على مهني تحرير العقود العقارية إعلام المستهلك قبل الشروع في إبرام عملية التعاقد بالبيع، لأجل ذلك خص المشرع التعاقد داخل التجزئات العقارية بضوابط منفردة يترتب عن تخلفها اعتبار البيع كأن لم يكن، حيث اشترط سابقة استصدار بعض الأذون الإدارية (التسليم المؤقت) قبل إبرام عقد البيع، وكل إخلال بهذه الإجراءات يعرض المخالف للمسؤولية.

الكلمات المفتاحية:

المستهلك، التجزئة، الإذن، العقار، التوثيق، الجزاء.

### Summary of the article in English:

The protection of the consumer who purchases the lots emerging from the real estate retail installments made the legislator impose on the retail owner and the rest of the professionals to stick to a set of procedures that represent the essence of this legislative protection. The purpose of dedicating this protection is the transfer of the land plot to the consumer in a calm and sound circumstance that enables him to build it according to what was agreed upon. In this sense, the legislator required that the land, the subject of the real estate division, must be either registered or in the process of memorization, and the objections were closed. The legislator also obligated the real estate owner to publicize his project of subdivision after obtaining permission for dividing the land into lots. Furthermore, the legislator required that the real estate contract drafting professional to inform the consumer before proceeding to the conclusion of the sale contract. For this purpose, the legislator singled out the contracting related to the real estate divisions with special regulations, the non-respect of these causes the failure the sale and it becomes as if it did not exist, as it stipulated the precedence of issuing some administrative permissions (temporary delivery) before concluding the sale contract, and every breach of these procedures exposes the violator to responsibility

#### key words:

Consumer, Retail, Permission, Real estate, Documentation, Penalty

مقدمة:

لما أبانت القواعد العامة التقليدية للتعاقد محدوديتها في توفير الحماية الكافية للمستهلك، وعدم قدرتها مواكبة التحولات التي شهدتها الواقع بفعل الدينامية الاقتصادية والعمرانية وارتفاع الطلب على العقار، وعجزها مُجَاراة التطورات العلمية التي شملت شتى الميادين، تدخل المشرع وقام بإدخال تغييرات جذرية على التشريعات التي تنظم مسألة التعاقد بغية تحقيق التوافق بين مصالح الأطراف المتعاقدة وإحقاق العدالة التعاقدية، مكرسا بذلك حماية أكثر للمستهلك كطرف ضعيف في هذه العلاقة، لا سيما في ظل المخاطر المتزايدة التي تهدد مقتني العقار نتيجة كثرة وسائل الدعاية المغرية، والإعلانات التجارية الكاذبة والمضللة والمنتجات السكنية المغشوشة التي أضحت تغزو الأسواق.

هذه التغييرات همت مختلف تشريعات التعاقد نتيجة التطور الحاصل في مجال الإنعاش العقاري، ومنها على وجه الخصوص نظام التعاقد المنصوص عليه في القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات<sup>1</sup>. ذلك أن قانون حماية المستهلك<sup>2</sup> لوحده غير كاف لحماية المستهلك الذي يقتني بقعة في تجزئة عقارية، لاحتياجه للعقار لغرض بناءه<sup>3</sup> قصد استعماله إما للسكن أو ممارسة أنشطة تجارية أو حرفية من جهة، ولقلة معرفته ومحدودية تجربته في هذا الميدان من جهة أخرى، لأجل ذلك تم تحديد ضوابط التعاقد الواردة على البقع الناتجة عن التجزئة بهدف:

■ جعل رضا المستهلك حرا ومبنيا على التبصر السليم والاختيار الصحيح؛

■ فرض التزامات على المنعش العقاري وعلى محرر العقد؛

■ انتقال البقعة المباعة للمستهلك في ظروف سليمة؛

■ وفي المقابل تمكين المجزيين من الاستثمار في هذا المنتج بشروط تحفيزية وضمانات مشجعة.

في ذات السياق إن المشرع في سعي دؤوب لتوفير مزيد من الضمانات الحماية للمستهلك الذي يعاني من ضعف واستغلال وغبن وتعسف في مواجهة الطرف القوي (المجزي المنعش العقاري)، خصوصا في ظل تطور وتعقد وسائل التعاقد العقاري، ومن هذه الضمانات ما تم إقرارها في القانون رقم

1- ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، منشور في الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليوز 1992) الصفحة: 880، كما وقع تعديله وتتميمه بالظهير الشريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016) بتنفيذ القانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 شتنبر 2016)، الصفحة: 6630.

2- ظهير شريف رقم 1.11.03 صادر في 14 من ربيع الأول 1432 (18 فبراير 2011)، بتنفيذ القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير حماية المستهلك، منشور في الجريدة الرسمية عدد 5932 بتاريخ 3 جمادى الأولى 1432 (7 أبريل 2011)، الصفحة: 1072، المعدل بالقانون رقم 78.20 القاضي بتغيير المادة 202 من القانون رقم 31.08 بشأن تحديد تدابير حماية المستهلك بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.20.85 بتاريخ 25 من ربيع الآخر 1442 (11 ديسمبر 2020)، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6945 بتاريخ 6 جمادى الأولى 1442 (21 ديسمبر 2020)، الصفحة: 8465.

3- يعد التحزيء عملية المهدف منها تقسيم ملكية عقارية أو أكثر إلى قطع بغرض بنائها كيفما كانت الغاية المخصصة لها. يلاحظ فؤاد الموح: ارتفاقات التعمير بالمغرب بين حماية حق الملكية وتحقيق المنفعة العامة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، مسلك القانون العام والعلوم السياسية، مركز الدكتوراه في القانون المقارن، الاقتصاد التطبيقي والتنمية المستدامة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، سلا، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2014-2015، الصفحة: 105. إن الغاية من التجزئة هي بناء البقع المفزعة بصرف النظر عن غرضها، القول نفسه أكدته المادة الأولى من القانون 25.90.

- PATRICK Gerard: Pratique du Droit de l'Urbanisme, édition EYROLLES, Paris, 4<sup>ème</sup> édition, 2004, Page : 220.

25.90، ومنها ما أقره في القانون رقم 31.08 المتعلق بتحديد تدابير لحماية المستهلك وكذا في ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم<sup>1</sup>.

وتطبيقا لذلك أحاط المشرع العقود التي ترد على التجزئة العقارية بتنظيم قانوني وتأطير تنظيمي يخضع لمراقبة الإدارة، وحصرها في ثلاثة أنواع وهي البيع والكرأ والقسمة، وما يهمننا هنا هو عقد البيع، لأنه من أكثر العقود شيوعا لما يترتب عنه من انتقال ملكية البقعة الناتجة عن عملية التجزئة واكتسائها، ولما يخوله من إمكانية الحصول على رخصة البناء إسوة بباقي عقود التملك<sup>2</sup>.

فهذا العقد ممنوع إذا ورد على جزء من أرض فضاء صالحة للبناء وترتب عنه إفرازها، فيشترط أن تخضع للتجزئة قبل إجرائها، والتي تقتضي تقديم ملف مستوف الشروط والوثائق أمام الجهة الإدارية المختصة لأجل الحصول المسبق على إذن إداري بذلك. إذن فعقد البيع الوارد على أقسام البقع الناتجة عن التجزئة لتمامه لا يشترط فيه فقط التراضي والشكلية طبقا للمادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية<sup>3</sup> والتقييد طبقا للفصلين 65 و66 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم، بل يتوجب إضافة إلى ذلك أن يسبقه صدور تراخيص إدارية تحت طائلة البطلان للحد من الممارسات غير القانونية التي تجرى في هذا الإطار، وأهمية فرضها تتجلى في محاربة التجزئات العشوائية وفي توفير السكن اللائق، وتيسير الشروط الملزمة لانتقال العقار للمستهلك من حيث تملكه وبناءه.

إن الغاية من استصدار التراخيص الإدارية إعطاء الانطلاقة لإبرام عقود البيع من داخل التجزئات العقارية وجعلها مشروعة وصحيحة، قصد إحاطة المستهلك بمزيد من الضمانات الحمائية المتنوعة. فإسوة بالحماية الإدارية عمل المشرع أيضا على بلورة حماية ذات طابع قانوني تتجلى في عدة تدابير وقائية قبلية وبعديّة، فإذا كانت الحماية الإدارية مقررّة قبل إحداث التجزئة والتي تهدف إلى تطابق الوضع المادي مع القانوني، فإن الحماية التشريعية مقررّة قبل إبرام البيع أي بعد سيرورة التجزئة صالحة للتصرف فيها باستكمال أشغال التجهيز. فهي عبارة عن مجموع التدابير الحمائية التي تسبق عملية التعاقد تكون لدى المستهلك فكرة وقناعة بطبيعة ونوعية التصرف الذي يعتزم إبرامه، ومنها على وجه الخصوص إلزام المجرى إشهار التجزئة وفق ما ينص عليه القانون وبإعلام المستهلك تفاديا للخداع والتدليس والتحايل، ولتعزيز هذه الحماية قرر المشرع شكلية خاصة لتوثيق البيع الوارد على البقع الناتجة عن التجزئة العقارية حتى يتم تقييده في الرسم العقاري ولا يتعرض للبطلان.

1- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.11.177 بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، منشور في الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، الصفحة: 5575.

2- طبقا للمادة 5 من ضابط البناء العام فإن من له الحق في الحصول على رخصة البناء هو مالك العقار المعني أو كل شخص يدلي بموافقة هذا الأخير أو بوثيقة تبرر ذلك كقرار إعلان المنفعة العامة، مرسوم رقم 2.18.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019)، بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 5 ذو القعدة 1440 (8 يوليوز 2019)، الصفحة: 4852.

3- ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 ذي الحجة 1432 الموافق ل (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، منشور في الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، الصفحة: 5587، كما تم تميمه بالقانونين رقمي 22.13 و69.16.

وتتخلل الحماية التشريعية مجموعة من الواجبات الملقة على عاتق المجزئ والمهنيين على حد سواء تفرض عليهم الالتزام بها، ويمكن أن نقسمها إلى مرحلتين، مرحلة ما قبل التعاقد، ومرحلة الشروع في التعاقد، فالأولى تقتضي من المجزئ أن يعمل على إشهار مشروع التجزئة للعموم بالوسائل المنصوص عليها قانونا، والثانية تفرض على مختلف المهنيين المكلفون بالتوثيق التقيد ببعض الواجبات قبل الشروع في عملية تحرير عقد البيع.

وعلى الرغم من أن الحماية التشريعية تخول للمستهلك العلم والدراية بالبيع الذي يقدم عليه، إلا أنها مع ذلك تظل قاصرة عن بلوغ مراميها لا سيما في ظل التطورات المعقدة التي عرفها ميدان إحداث التجزئات العقارية وما صاحبها من ارتفاع مواد التجهيز، الأمر الذي يدفع ببعض المجزئين ذوي النية السيئة إلى إنجاز أشغال تجهيز تجزئات بشكل مخالف للقانون وبأساليب مغشوشة بعيدة كل البعد عن أخلاقيات القطاع، الأمر الذي يطرح معه عدة مشاكل منها هل قواعد الإشهار والإعلام كافية لحماية المستهلك العقاري عند إبرامه البيوع الواردة على البقع الناتجة عن التجزئات العقارية؟ وهل الشكلية المتبعة في هذا البيع تقتصر على القواعد المنصوص عليها في القواعد العامة، أم أنها ذات طبيعة خاصة؟ وغيرها من المشاكل التي أدت إلى إشكالية التالية: هل استطاع المشرع من خلال القوانين الجاري بها التوفيق بين المصلحة العامة العمرانية والخاصة لانتقال المبيع؟

يبدو كفرضية الموضوع أنه يتعين التدخل الحازم والصارم للمشرع المغربي في الموضوع لسببين سيتم توضيحهما ضمن التقسيم التالي:

### أولا: حماية المستهلك خلال مرحلة تكوين عقد البيع في التجزئات العقارية

#### ثانيا: توثيق عقد البيع في ضوء قانون التجزئات العقارية

### أولا: حماية المستهلك خلال مرحلة تكوين عقد البيع في التجزئات العقارية

قرر المشرع للمستهلك الذي يود اقتناء بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة جملة من الضمانات المنصوص عليها قانونا، تمثل التزامات تقع على عاتق المنعش العقاري المجزئ ومحوري عقد البيع، الهدف منها توفير الظروف المناسبة لانتقال المبيع وفق الغرض الذي من أجله تم التعاقد، وبيان الخصائص الجوهرية للتجزئة والبيع الناتجة عنها موضوع التعاقد. وهذه الضمانات أقرها المشرع قبل القيام بعملية التعاقد، وتتمثل في: التزام يتمثل في الإشهار بالالتزام بإعلام المستهلك<sup>1</sup>. ويعتبر إعلام المستهلك من الضمانات الرامية لحمايته وتكريس حقوقه التي نص عليها قانون حماية المستهلك، لأجل ذلك يتوجب أن

<sup>1</sup> يقوم الالتزام بالإشهار على الترويج الإيجابي والحقيقي للتجزئة موضوع التعاقد، دون التأثير على سلامة ورضا المستهلك باعتماد إشهار مضلل وكاذب لإيقاع المستهلك للتعاقد على تجزئة إما غير موجودة، أو أن أشغال تجهيزها لم تكتمل، أو أنها موضوع نزاع، وغيرها من الأسباب التي لو علمها المستهلك لما تعاقد؛ أما الالتزام بالإعلام فيقوم بتبصيره وإخباره عن كافة تفاصيل التجزئة ومختلف الالتزامات التي يمكن أن يتحملها والحقوق التي يمكن أن يتمتع بها، على نحو يمكنه من تقدير حاجته واتخاذ قراره للتعاقد من عدمه دون تأثير على رضا إرادته.

ومن هنا يبرز الاختلاف القائم بين الالتزام بالإعلام والإشهار، فالأخير سابق للأول، والأول يتمثل بدوره في تطابق ما تضمنه الأخير من معلومات وبيانات فيما أن يصدق أو يكذبه. كما أن الالتزام بالإشهار يقع على المجزئ أما الالتزام بالإعلام يقع على الذي ستولى مهمة تحرير العقد، ويشتركان في كونها يرومان تبصير المستهلك وتكوين قناعة عما يقدم عليه، كما أنهما التزامان لا يمكن التحلل منهما.

يكون شاملا يتضمن الجوانب الإيجابية وحتى السلبية، وأن يتصف بالترهة والحياد بعيدا عن التحايل والخداع (أ). نفس الأمر بالنسبة للإشهار يجب أن يكون في مصلحة المستهلك مبني على الحقيقة والوضوح سواء تم بالوسائل التقليدية أو الحديثة (ب).

### أ: دور الالتزام بالإشهار في حماية المستهلك في البيع الوارد على بقع التجزئات العقارية

يقصد بالإشهار عملية اتصال مع الجمهور تستهدف إحداث تأثير نفسي عليه لدفعه للاستهلاك، ويكون هدفه بالنسبة للمنتج أو المهني هو الحصول على أكبر قدر من الزبناء، أما بالنسبة للمستهلك فغايتها هي تكوين رأي حول صفات وخصائص السلع والخدمات المعروضة<sup>1</sup>، وقد يستخدم الإشهار استخداما حسنا، يحقق فوائد كثيرة ويؤدي إلى وظائف جوهرية، وقد يستخدم استخداما سيئا فيكون أداة لخداع المستهلك العقاري بشأن البيوعات المقدمة إليه من طرف المنعش العقاري، وذلك إذا ما وقع استعماله بصفة تعسفية، أو كانت الغاية منه خداع المستهلك لا غير، بقصد الربح غير المشروع<sup>2</sup>، لأجل ذلك منع المشرع كل إشهار يتضمن بأي شكل من الأشكال ادعاء أو بيان أو عرضا كاذبا، كما أنه منع أيضا كل إشهار من شأنه أن يوقع في الغلط بأي وجه من الوجوه<sup>3</sup>. وإذا كان إشهار بيع العقار إحدى وسائل إخبار المستهلك العقاري، فإن المشرع اشترط فيه ألا يكون مضللا أو كاذبا<sup>4</sup>، أي أن يكون صادقا وموضوعيا، ولتحقيق مبنغى المشرع من الإشهار، ألا وهي تبصير المستهلك وذلك بإثارة انتباهه إلى البيانات التي يتضمنها الإشهار، خاصة وأن الكثير من الوثائق تتضمن بعض المعلومات التي تكون مكتوبة بحروف صغيرة، يصعب على الشخص العادي قراءتها فبالأحرى فهمها<sup>5</sup>.

وعليه؛ يمكن التساؤل هل قانون التجزئات العقارية عاجل مسألة الإشهار؟ وإذا كان الجواب بالإيجاب هل يحترم المجزئ إجراءاته التي بناء عليه (الإشهار) يمكن للمستهلك أن يعبر عن رغبته في اقتناء بقعة في التجزئة العقارية؟.

1- عبد العزيز حضري: العقود الاستهلاكية، مطبعة طه حسين وجدة، طبعة 2011-2012، الصفحة: 17.  
يعرف الإشهار بأنه إخبار يتولاها مهني، بقصد التعريف. بمنتوج أو خدمة معينة لإبراز مزاياها ومدح محاسنها، بغرض ترك انطباع مقبول عنها لدى جمهور المخاطبين بها، وإقباله على المنتوجات والخدمات محل الإشهار.

- Jean Calais Auloy ET Frank Steinmetz : Droit De Consommation, 4 Édition, Dalloz, 1996, Page : 107.

وعرفته المادة الثانية في البند الأول من القانون رقم 03.77 المتعلق بالاتصال السمعي البصري بكونه: "إشهارا: أي شكل من أشكال الخطابات المذاعة أو المتلفزة ولاسيما بواسطة صور أو رسوم أو أشكال من الخطابات المكتوبة أو الصوتية التي يتم بثها بمقابل مالي أو بغيره، الموجهة لإخبار الجمهور أو لاجتذاب اهتمامه إما بهدف الترويج للتزويد بسلع أو خدمات، بما فيها تلك المقدمة بتسمية فتتها، في إطار نشاط تجاري أو صناعي أو تقليدي أو فلاحي أو مهنة حرة وإما للقيام بالترويج التجاري لمقولة عامه أو خاصة. ولا يشمل هذا التعريف العروض المباشرة للعموم من أجل البيع أو الشراء أو تأجير منتوجات أو التزويد بخدمات مقابل أجر". ظهر شريف رقم 1.04.257 صادر في 25 ذي القعدة 1425 (7 يناير 2005)، بتنفيذ القانون رقم 03.77 المتعلق بالاتصال السمعي البصري، منشور في الجريدة الرسمية عدد 5288 بتاريخ 23 ذو الحجة 1425 (3 فبراير 2005)، الصفحة: 404.

2- سمير العكروب: الإشهار التجاري وحماية المستهلك، مجلة القضاء والتشريع، العدد 8، 2005، الصفحة: 152.

3- المادة 21 من القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك.

4- يراد بالإشهار الكاذب أو المضلل عند الفقه كل إعلان من شأنه خداع المشتري أو يمكن أن يؤدي إلى ذلك. دنيا مباركة: الحماية القانونية

مستهلكي السلع والخدمات، مجلة طنيجس، العدد الثالث، 2003، الصفحة: 100.

5- عبد العالي الحمداوي: حماية المستهلك في العقود الخاصة المتعلقة بالإنعاش العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس الرباط، 2015-2016، ص 39 و40.

جوابا عن الإشكاليتين أعلاه حسنا فعل المشرع بأن قرر إلزامية إيداع وإشهار التجزئة للعموم بمجرد الحصول على الإذن الإداري، أمام عدة هياكل إدارية، فألزم المجزئ بإيداع نسخة منه بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>، والغاية من ذلك هو أن كل تصرف أو واقعة يجب تقييدها في الرسم العقاري أو إيداعها في سجل التعرضات طبقا للفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم إذا كانت الأرض موضوع التجزئة بصدد التحفيظ، وما دام نظام التحفيظ العقاري يقوم على الشهر العيني، فسيسهل على المستهلك التعرف على نوعية التجزئة التي يود التعاقد عليها ومعرفة غرضها. ولكن مع الأسف أكد أحد المسؤولين (رئيس قطاع بمديرية المحافظة العقارية)<sup>2</sup> من جانب الممارسة أن هذا الإجراء في الواقع العملي، لا يتم احترامه، لأن صاحب التجزئة لا يتقدم بأي طلب بهذا الخصوص، وحتى ولو فرضنا تقديم طلب في هذا الشأن فكيف ستعامل معه المحافظة العقارية، فالمشرع لم يوضح بجلاء ماذا يقصد بإيداع نسخة من ملف التجزئة العقارية، خاصة أن المادة 65 من ظهير التحفيظ العقاري تتحدث عن التقييد بالرسم العقاري لجميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات متى كان موضوعها تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، وإيداع ملف التجزئة لا يدخل في هذا النطاق منذ مرحلته الأولى أي عند الحصول على الإذن، لأن تقييد التجزئة العقارية بالرسم العقاري ونقلها على الخريطة يستوجب الحصول على شهادة التسليم المؤقت للأشغال، ويرى أنه لا جدوى من إيداع الملف بالمحافظة العقارية دون أن يتمكن المحافظ على الأملاك العقارية من ترتيب الأثر القانوني المنصوص عليه بظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم. أيضا فقد ألزم المشرع فور الحصول على الإذن في القيام بإحداث التجزئة أن تجعل في متناول الجمهور بمقر الجماعة الحضرية أو القروية<sup>3</sup> والمحافظة على الأملاك العقارية المعنية<sup>4</sup>:

■ المستندات المنصوص عليها في البنود (2) و(3) و(4) من المادة 4 أعلاه؛

■ برنامج تقسيط إنجاز الأشغال المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه، إن وجد.

ويكون نظام الأجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 أعلاه محل الإشهار المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة قبل التسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة. ويجب أن تتضمن الوثائق المشار إليها أعلاه الإحالة على مراجع الإذن الصادر بإحداث التجزئة.

1- المادة 12 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر.

2- بوشعيب شاهي: قراءة في القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الندوة الوطنية في موضوع "الأمن العقاري"، دفاتر محكمة النقض 2015، العدد 12، منشورات مركز النشر والتوثيق القضائي، محكمة النقض، مطبعة الأمانة الرباط، الصفحة: 367.

3- تجدر الإشارة إلى أن المشرع حسم المشرع مسألة التمييز بين الجماعات حضرية كانت أم قروية ووحدها تحت تسمية الجماعات طبقا للمادة 283 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

4- المادة 46 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر.

ويمكن بمسعى من الجماعة الحضرية أو القروية أن تلصق الوثائق أعلاه في موقع التجزئة على نفقة صاحب التجزئة، ويجب أن تتضمن الملصقات<sup>1</sup> والإعلانات<sup>2</sup> وغيرها من وسائل الإشهار بيان الأماكن الموضوعة بها الوثائق المنصوص عليها في المادة 46 أعلاه ومراجع الإذن الصادر بإحداث التجزئة، ولا يجوز أن تثبت فيها أي معلومات غير متفقة مع بيانات تلك الوثائق يكون من شأنها التغيرير بمن يرغبون في شراء بقع في العقار موضوع التجزئة<sup>3</sup>، وتطرح هنا عدة تساؤلات تتعلق عن نوع وحجم الخط واللغة المعتمدة؟ وعن تاريخ وضع هذه اللافتة؟ وعن البيانات التي يجب إدراجها فيها؟ وما الجزاء المترتب عن مخالفة هذه الإجراءات؟

11

بالنسبة لحجم الخط المكتوب به لوحة الإشهار، فقد ألزم المشرع المجزئ أن يكون بحروف واضحة على لافتة<sup>4</sup> توضع في ورش<sup>5</sup> التجزئة بصورة ظاهرة للعيان وواضحة بشكل يسهل معها قراءتها، أما بالنسبة للغة المعتمدة فقد ألزمت المادة 27 من المرسوم رقم 2.12.503 بتطبيق بعض أحكام القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك على أن تحرر المعلومات الإلزامية المتعلقة بالتجزئة باللغة العربية<sup>6</sup>، وعند الاقتضاء، بلغة أو لغات أخرى، وأن تكون واضحة ومقروءة وغير قابلة للمحو، ويجب تثبيت هذه اللصيقة في مكان ظاهر بحيث يمكن للمستهلك أن يشهدها وأن تمكنه من معرفة الأبعاد الخاصة بالبيانات التي تحملها بسهولة، غير أن الواقع في بعض الأحيان قد يشهد خلاف ذلك، بحيث إن الملصقات المثبتة المخصصة لإشهار التجزئة في الأغلب تكون باهتة ومكتوبة باللغة الفرنسية وبحروف صغيرة وبعيدة عن موقع التجزئة، وتتضمن مجسمات وأشكال ورسوم هندسية تقنية مركبة ومعقدة يصعب على المستهلك فكها وفهمها.

أما فيما يتعلق بتاريخ وضع هذه اللافتة فإن تاريخ نصبها طبقا للمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 1-17 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر يكون قبل انطلاق أشغال التجهيز وبعد الحصول على الإذن بالتجزئ، حيث يتوجب على المجزئ وضع سياج محيط بروش التجزئة.

أما بخصوص البيانات التي يجب على المجزئ أن يدونها في اللافتة، فيقوم بوضع لوحة عند مدخل الورش تبين بشكل ظاهر رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها واسم صاحب المشروع والأماكن الموضوعة

1- عرف المرسوم رقم 2.12.503 اللصيقة في المادة الأولى منه بأنها: "دعامة تحمل معلومات عن سلعة أو منتج كيفما كانت طبيعته، مثبتة أو مطبوعة على السلعة أو المنتج أو على غلافه أو على دعامة مصاحبة له".

- مرسوم رقم 2.12.503 صادر في ذي القعدة 1434 (11 شتنبر 2013) بتطبيق بعض أحكام القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير الحماية المستهلك، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6192 بتاريخ 26 ذو القعدة 1434 (3 أكتوبر 2013)، الصفحة: 6384.

2- عرف المرسوم رقم 2.12.503 الإعلان في المادة الأولى منه بأنه: "عمل لاطلاع العموم بأي وسيلة ملائمة ومرئية على معلومات تتعلق بالسلعة أو المنتج أو الخدمة".

3- المادة 47 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر.

4- عرف المرسوم رقم 2.12.503 اللافتة في المادة الأولى منه بأنها: "دعامة تحمل معلومات موجهة للمستهلكين بصفة عامة، بحروف بارزة".

5- فيما يخص كيفية تنظيم ورش التجزئة سواء قبل افتتاح الورش أو طيلة مدة إنجاز أشغال التجهيز أو عند انتهائها يراجع المادة 1-17 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر.

6- هذا المعطى ينسجم مع مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 5 من الدستور والتي تنص على أنه: "تظل العربية اللغة الرسمية للدولة". الأمر نفسه أكدته القضاء المغربي، ففي حكم صادر عن إدارة الرباط قضت فيه أن: "الدولة بجميع مرافقها ملزمة باستعمال اللغتين العربية أو الأمازيغية في جميع تصرفاتها وأعمالها". حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط عدد 4550 بتاريخ 2017/20/10 في الملف عدد 2017/7110/846. ومنشور صادر عن رئيس الحكومة رقم 2018/16 بتاريخ 20 صفر 1440 موافق ل 30 أكتوبر 2018 في موضوع إلزامية استعمال اللغة العربية أو الأمازيغية.

بها الوثائق المتعلقة بالتجزئة، موازاة بذلك يجب أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح ورش أشغال التجهيز وتاريخ انتهائها الذي هو ثلاث سنوات من يوم تسليم الإذن بالتجزئة<sup>1</sup>، واسم صاحب المشروع والجهة التي ستتولى هذه الأشغال وتاريخ جاهزية البقع، وتحديد غرض التجزئة ونوعيتها مفتوحة أو مغلقة، ونوعية البناء وحجمه وعلوه وغير ذلك من البيانات، ويجب أن تبقى هذه اللافتة منصوبة إلى حين تحرير محضر التسلم المؤقت<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للجزاء المترتب عن الإخلال بضوابط الإشهار المتعلقة بالتجزئة، فينبغي التمييز بين حالتين، حالة الإشهار غير المصحوب بالرخص الإدارية، وحالة الإشهار المخالف للحقيقة، بالنسبة للحالة الأولى<sup>3</sup> فإن المشرع عاقب عليها بمقتضى المادة 68 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من عرض للبيع بقعا من تجزئة أو توسط في ذلك، إذا كانت التجزئة لم يؤذن في إحداثهما، أو لم تكن محل التسلم المؤقت للأشغال<sup>4</sup>.

أما حالة الإشهار المخالف للحقيقة، فإنه لا يوجد في القانون رقم 25.90 أي مقتضى يجرم أو يعاقب على البيانات المدونة في اللافتة بخلاف الحقيقة، غير أنه بالرجوع إلى القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك في مادته 174 نجده وضع عقوبات ذات طابع مالي عبارة عن غرامات على كل من يخالف الضوابط المعتمدة في إعلانات الإشهار، بغرامة تتراوح ما بين 50.000 إلى 250.000 درهم إذا كان المخالف شخصا طبيعيا، أما إذا كان المخالف شخصا معنويا كشركة فإن الغرامة تتراوح ما بين 50.000 و1.000.000 درهم، وبخصوص المسطرة المتبعة فتخضع للقسم الثامن من القانون أعلاه المتعلق بمسطرة البحث عن المخالفات وإثباتها. وأهمية وضع اللافتة في مكان ظاهر قبل الشروع في مباشرة أشغال التجهيز لضمان قيام المشرف على الأشغال تنفيذها طبقا للرسومات والمواصفات المصرح بها، وهو إجراء من شأنه أن يطمئن المستهلك ويسهل على أجهزة المراقبة ممارسة اختصاصها.

إلا أنه، وكيفما كان شكل أو وسيلة الإشهار المستعملة، فإن مضمون هذا الإشهار يجب أن يشير إلى الأماكن المودعة فيها المستندات المتعلقة بالتجزئة (التصاميم-دفتر الشروط)، لكي يمكن الاطلاع عليها

1- تنص المادة 11 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر على أنه: "يسقط الإذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضمنا إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في المادة الثامنة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار إليها في المادة 18 من هذا القانون".

2- المادة 48 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر.

3- تجب الإشارة هنا للخلط بين جريمة النصب والاحتيال المنصوص عليها في الفصل 540 من مجموعة القانون الجنائي وجريمة عرض بيع بقع في تجزئة لم يؤذن في إحداثها أو لم يسلم بشأن تسليم مؤقت، نظرا للتشابه القائم بينهما واشترائهما في علة النشاط المادي المتمثل في النشاط الذي يأتيه الجاني المتمثل في استخدام الاحتيال والخداع، وفي النتيجة الإجرامية المتمثلة في قيام المستهلك بعمل يضر بمصلحه بسبب تأكيدات خادعة من طرف الجاني وإخفائه لوقائع صحيحة. للاطلاع أكثر يراجع عبد الواحد العلمي: شرح القانون الجنائي المغربي، القسم الخاص، الطبعة السابعة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2015/1436، الصفحة: 388 وما بعدها. ومحمود محمود مصطفى: شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، الطبعة الثامنة، مطبعة جامعة القاهرة، 1984، الصفحة: 542 وما بعدها.

4- العقوبة أعلاه تنصرف في حالة الاعتزام على بيع بقع أرضية عارية ومجهزة صالحة للبناء، أما إذا كانت موجهة لتشييد مساكن أو عمارات فإنه يؤخذ بعين الاعتبار أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز كما عدل وتمم بالقانون رقم 107.12.

من طرف العموم، كما يجب أن يتضمن الإشهار مراجع الإذن بالتجزئة (الرقم وتاريخ تسليم الإذن). وفي كل الحالات، فإن الإشهار لا يجب أن يشمل على أي معلومات مغايرة لما تنص عليه المستندات المتعلقة بالتجزئة، مما قد يتسبب في إيقاع المشتريين المحتملين في الغلط<sup>1</sup>.

## 2: دور الالتزام بالإعلام في حماية المستهلك في البيع الوارد على بقع التجزئات العقارية

يعرف الفقه الالتزام بالإعلام بأنه الإخبار والإخطار بواقع معين حتى يكون الطرف الآخر على بينة من أمره<sup>2</sup>، أو أنه الحالة التي يفرض فيها القانون على المهني أن يشعر المتعاقد الآخر بجوهر محل العقد ومكوناته<sup>3</sup>. هذا الالتزام يرتبط بعامل الشفافية التي تشكل آلية من آليات التعامل وشرطا من شروط حرية الاختيار<sup>4</sup>، كما يرتبط بعامل الثقة التي تتولد لدى المستهلك فتنتج له إرادة حرة وقناعة تامة تُكون له فكرة واضحة وبيانات شاملة تتعلق بالشيء موضوع التعاقد وعن مختلف الآثار الناتجة عنه، فندفعه للتعاقد وإبرام التصرف.

ويفرض الالتزام بالإعلام على البائع خصوصا المحترف إعلام المشتري المستهلك بكل الوقائع والمعلومات التي تكون له أهمية إما لضمان سلامة رضاه بصدوره عن إرادة حرة متنورة، أو لضمان حسن تنفيذ عقد البيع والاستفادة منه<sup>5</sup>.

إن الالتزام بالإعلام يقضي بأن من يبيع سلعة أو يقدم خدمة، يجب عليه قبل إبرام العقد أن يخبر أو يعلم الطرف الآخر بالخصائص الأساسية للسلعة أو الخدمة محل التعاقد، وكذا بشروط العقد وظروفه، وقد يمتد هذا الالتزام إلى مرحلة تنفيذ العقد في صورة التزام بالتعاون<sup>6</sup>، فهو حسب البعض<sup>7</sup> التزام عام يغطي المرحلة السابقة على التعاقد في جميع عقود الاستهلاك ويتعلق بالإدلاء بكافة المعلومات اللازمة لإيجاد رضاء حر وسليم لدى المستهلك. وبالتالي إن غياب هذا الالتزام يؤثر بلا شك على مختلف المعاملات، وسيدفع المتعاملين للتهرب بسبب فقدان الثقة، لأن الالتزام بالإعلام نقيضه السرية والخداع.

وهناك عدة تعابير وتسميات للدلالة على الالتزام بالإعلام، مثل الإفصاح والنصيحة والتبصير، والتحذير والإدلاء والإفضاء والإخبار...، إلى غير ذلك من التعابير<sup>8</sup>، ويقابل الالتزام بالإعلام في مجال

1- الشريف البقالي: شرطة التعمير بين القانون والممارسة دراسة عملية ونقدية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، الطبعة الأولى، مطبعة دار القلم، الرباط، 2012، الصفحة: 201.

2- عبد القادر العرعاري: الالتزام بالإعلام وتبصير المتعاقد قبل إبرام العقد، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون، 2000، العدد 3، الصفحة: 148.

3- بوعبيد عباسي: الالتزام بالإعلام في العقود دراسة في حماية المتعاقد والمستهلك، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2008، الصفحة: 34.

4- محمد العروصي: الالتزام بالإعلام ضمن البيوعات الواردة على العقارات في طور الإنجاز، المجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات، 2007، العدد 13، الصفحة: 51.

5- عبد الحق صافي: عقد البيع دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي القوانين الأخرى، الطبعة الثانية، مطبعة المعارف الجديدة الدار البيضاء، 2018، الصفحة 420.

6- Muriel Fabre-Magnan: L'information dans les Contrats, essai d'une théorie, Librairie General de Droit Jurisprudence, Paris, 1992, Page: 44.

7- أكرم محمد الحسين التميمي: التنظيم القانوني للمهن، الطبعة الأولى، مطبعة منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2010، الصفحة: 96.

8- عمر قريوح: الحماية القانونية للمستهلك -القرض الاستهلاكي نموذجاً-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2006-2007، الصفحة: 204.

المعاملات العقارية إسداء النصح<sup>1</sup>، وهذا الالتزام سابق عن إبرام العقد أي أنه التزام قبلي يوجب إعماله قبل تحرير العقد<sup>2</sup>، وفي هذا الإطار ينص المبدأ العام على أن إسداء النصح للأطراف المتعاقدة هو التزام واجب يقع على عاتق الجهات التي كلفها المشرع بمهمة توثيق العقود العقارية قبل توثيقها، وهو على هذا النحو لا يمكنهم أن يتحللوا منه، ويترتب عن الإخلال به التعرض للمساءلة متى نجم عنه حدوث ضرر، لأن تكتمهم وعدم الإفصاح عن أمور لو علمها المتعاقدان وقت العقد لما تعافدوا. وعليه إن من واجب من كلفوا بهذه المهمة إسداء النصح لأطراف العقد وتبصيرهم<sup>3</sup> بما يقبلون عليه من معاملات، ليعلموا موضوع عقودهم والآثار المترتبة عنها ويكونون مطلعون وعلى بينة من ذلك قبل إبرام العقد، وعليه فما مجال إسداء النصح في ميدان التجزئات العقارية؟

بداية يجب التنبيه أنه إذا كان الالتزام بالإعلام يقتصر دوره على مجرد الإدلاء بالمعلومات التي تم المستهلك، دون التأثير عليه بدفعه إلى الإقدام على أمر أو الاعراض عنه، فإن الالتزام بالنصح أو تقديم المشورة يرومان تنبيه المستهلك بالمخاطر وتقديم الرأي بخصوص البديل إلى أن يستطيع المدين أن يكون رأيا واضحا واقتناعا خاليا من شوائب الغموض عند إقدامه على التعاقد<sup>4</sup>، وعليه فإن إعلام المشتري بكل مكونات العملية التعاقدية يتيح له فرصة التفكير والتروي وتدبير أموره ووزن مصالحه قبل اتخاذ قرار القبول أو الرفض<sup>5</sup>.

وبذلك يؤدي الوفاء بهذا الالتزام إلى السماح للمستهلك بالبداية في إبرام العقد، وهو على علم بحقيقة التعاقد والبيانات التفصيلية المتعلقة بأركانه وشروطه ومدى ملاءمته للغرض الذي يبتغيه من التعاقد<sup>6</sup>، ويطرح التساؤل عن النطاق الموضوعي لهذا الالتزام في ميدان التجزئات العقارية؟ بمعنى من هم الأشخاص الذين يقع عليهم هذا الالتزام القانوني؟

فالالتزام بالإعلام من حيث الأصل يقع على المورد البائع الذي هو المجزئ، ويعتبر المجزئ المقصر في أدائه هذا الالتزام مدلسا في مواجهة المقتني المستهلك، وفي هذا الإطار اعتبر القضاء المغربي إبرام عقد بيع في تجزئة من غير الحصول على التسلم المؤقت بمثابة تدليس، فقد جاء في أحد القرارات الصادرة عن

- 1- للاطلاع أكثر على الالتزام بالنصح في عقد البيع تراجع محمد العروصي: المختصر في شرح بعض العقود المسماة -عقد البيع والمقايضة والكراء- الطبعة الثامنة، مطبعة أناسي مكناس، 2019-2020، الصفحة: 179 وما بعدها.
- 2- للاطلاع أكثر تراجع حكيمة صالح: حماية المستهلك من خلال التزامات الموثق القبلية لتحرير العقد، المجلة المغربية للبحث القانوني، عدد خاص بالعقار والأعمال، ربيع الأول 1444 هـ/ شتنبر 2022 م، العدد الثالث، الصفحة: 151 وما بعدها.
- 3- للاطلاع أكثر عن كيفية تبصير المستهلك تراجع الحسين بلحساني: أساس الالتزام بتبصير المستهلك ومظاهره، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون، 2001، العدد الرابع، الصفحة: 5.
- 4- عبد الرزاق أيوب: مظاهر حماية المستهلك في بيع العقار في طور الإنجاز، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات وأبحاث، المنازعات العقارية دراسة وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقارية ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية، الجزء الأول، 2014، الصفحة: 22.
- 5- محمد العروصي: الالتزام بالإعلام ضمن البيوعات الواردة على العقارات في طور الإنجاز، مرجع سابق، الصفحة: 55.
- 6- منير قاسم الجيلاني: حماية المستهلك بين القوانين العامة والخاصة -دراسة تحليلية تفصيلية للنظرية بين القانونين اليمني والمغربي-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في القانون التجاري المقارن، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2013-2014، الصفحة: 161.

المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا<sup>1</sup> أنه: "يمنع على المالك أن يبيع أرضا مجزأة قبل أن تصادق المصالح المختصة على التجزئة طبقا للفصل 15 من ظهير 1983/09/30، وإذا خالف هذا المنع وباع المالك قطعة مخفيا على المشتري هذا المعطى لو علمه لما أقدم على الشراء، يكون بذلك قد ارتكب في حقه تدليسا"، نفس التوجه سلكته محكمة الاستئناف بالناضور حيث جعلت العقد قابلا للإبطال، فقد جاء في أحد قراراتها<sup>2</sup>: "حيث يتضح من عقد البيع المبرم بين الطرفين أن المدعى عليه باع للمدعي قطعة أرضية بنائية أدى قيمتها، والحال أن هذه الأرض حسب الإشهاد المؤرخ في ... الصادر عن بلدية .... غير صالحة للبناء، لأنها حاشية للوادي، وأنها لا تعد من أملاك البائع، لأن ظهير 1992/06/17 المتعلق بالتجزئات العقارية يمنع الملاك من بيع كل قطعة أرضية محرم فيها البناء، وحيث إن البائع الذي كان من المفروض أن يكون عالما بالوضعية المذكورة بالقطعة الأرضية المباعة، يكون قد دلس على المشتري ومعلوم أن التصرف الصادر عن التدليس يكون قابلا للإبطال".

على أن الالتزام بالإعلام لا يتوقف عند الجزئ بل يمتد ليشمل كذلك محرري العقود العقارية، تطبيقا لذلك فما دام الموثق والعدل والمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض<sup>3</sup> وهدفهم من لهم إلى جانب كل موظف عمومي أسند له القانون مهمة صلاحية توثيق العقود العقارية، فيجب عليهم بالإضافة إلى معرفتهم بالإجراءات والأحكام العامة للتوثيق الإمام بمختلف التقاطعات والقوانين ذات الارتباط والمنظمة للعقار، لا سيما فهم العلاقة القائمة بين العقار والتجزئة والتعمير بصفة عامة. فواجب إسداء النصح هنا هو إجراء مفروض لا مجرد واجب أخلاقي يتمثل في إطلاعهم على مختلف القوانين المؤطرة للتعمير لا سيما القانون رقم 12.90 ورقم 25.90 وظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية كما وقع تعديلهم بالقانون رقم 66.12، بالإضافة إلى جميع المراسيم التطبيقية والتنظيمية، لأن القانون هو الذي فرض عليهم ذلك.

فهذه الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق<sup>4</sup> ألزمت وجوبا الموثق بإسداء النصح للأطراف، كما يجب عليه أن يبين لهم ما يعلمه بخصوص موضوع عقودهم، وأن يوضح لهم الأبعاد والآثار التي قد تترتب عن العقود التي يتلقاها، في حين أن العدل أو المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض لا نجد ما يفيد بشكل صريح ومباشر هذا الالتزام كما هو الشأن بالنسبة

1- قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا عدد 1653 بتاريخ 1987/07/03 في الملف المدني عدد 3396، أشار إليه محمد العروصي: الالتزام بالإعلام خلال مرحلة تكوين العقد، الطبعة الثانية، مطبعة وراقعة سحلماسة مكناس، 2012 — الصفحة: 26.

2- قرار مدني صادر عن محكمة الاستئناف بالناضور عدد 204 بتاريخ 2002/03/05 في الملف العقاري عدد 2000/357.

3- جاء في قرار مدني صادر عن محكمة النقض أنه: "مقتضى المادة الرابعة من مذبونة الحقوق العينية تكون باطلة المحررات العرفية المتعلقة بنقل الملكية ما لم يتم تحريرها من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض". قرار مدني صادر عن محكمة النقض عدد 127 بتاريخ 2018/02/13 في الملف المدني عدد 2016/4/1/884 (غير منشور).

4- ظهير شريف رقم 1.11.179 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، منشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، الصفحة: 5611.

للموثق، ولكن يمكن الاستناد على مقتضيات المادة 3 من القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك<sup>1</sup> كأصل عام للاستناد عليها في تقيدهم بهذا الالتزام، وفي هذا الصدد يذهب أحد الباحثين<sup>2</sup> ونؤيد طرحه إلى القول أن عدم النص هذا لا يجعل العدل بمنأى عن المسؤولية إذا لم يقدم النصائح الضرورية والكافية والإرشاد الصحيح.

وجدير بالذكر أن الالتزام بإعلام المستهلك يفضي إلى نتيجتين، فيمكن أن يكون إيجابيا أو سلبيا، فالإيجابي يتمثل في توضيح شروط وبنود العقد وإبرام التصرف، والسليبي يتمثل في امتناع إبرام العقد نظرا لوجود مانع أو سبب يتعلق بموضوع التصرف لا في البناء الشكلي للعقد، فمثلا لا يمكن إبرام عقد البيع في التجزئة لم يسلم بشأنها تسلم مؤقت، كما أنه يحظر التعاقد في جزء من أرض صالحة للبناء يترتب عنها إفرازها عينا، ففي مثل هذه الحالات يتوجب على محري العقود تحذير<sup>3</sup> المشتري قبل أي معاملة تعاقدية من وجود عيب أو مخالفة للضوابط العامة للنظم العمرانية.

فعدم إسداء النصح للمشتري المستهلك لبقع التجزئات العقارية لا يؤثر في صحة العقد فقط وإنما يحدث ضررا له، لأن الجهات أعلاه على علم تام بأنه لا يمكن تحرير عقود لا تسمح بها قوانين التعمير استنادا للمنع المنصوص عليه قانونا، كما أن المعرفة الإدراكية البسيطة للمستهلك لا تسعفه للتعرف على طبيعة محل التعاقد لانعدام الدراية والخبرة، فيجب عليهم إظهار جميع الالتزامات التي ستفرض عليه لا الاقتصاد على ذكر الحقوق التي سيتمتع بها تحت طائلة التعرض للمساءلة، والقضاء وكم مرة قرر مساءلة الموثق المخل بالتزامه في عدم نصح الزبون<sup>4</sup>، فيمكن اعتبار تستر الموثق بكون محل التعاقد غير صالح للبناء ونية المشتري قائمة على بئانه يترتب في حقه المساءلة، وما يسري على الموثق يسري على الباقي<sup>5</sup>.

- 1- تنص المادة 32 من القانون رقم 31.08 على أنه: "يجب على كل مورد أن يمكن المستهلك بأي وسيلة ملائمة من معرفة المميزات الأساسية للمنتج أو السلعة أو الخدمة وكذا مصدر المنتج أو السلعة وتاريخ الصلاحية إن اقتضى الحال، وأن يقدم إليه المعلومات التي من شأنها مساعدته على القيام باختيار معقول باعتبار حاجياته وإمكانياته"، وقد أكدت ديباجة هذا القانون هذا الحق. لكن هذا لا يكفي بل كان يجب على النص صراحة على هذا الالتزام -الإعلام- خاصة وأن خطة العدالة لم تحين إلا في الآونة الأخيرة، فالنظام المشرع الضمت حول واجب إسداء النصيحة للمستهلك وإعلامه في قانون خطة العدالة لا يبرر، إذا علمنا أن الدول قد قطعت أشواطا متسارعة في حماية المستهلك. - محمد كبوري: حماية مستهلك العقار -خدمة التوثيق نموذجًا-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2011-2012، الصفحة: 113.
- 2- محمد الربيعي: المعاملات العقارية بين ظاهرة انتشار المحررات العرفية وضمانات المحررات الرسمية، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، السنة الجامعية 1999-2000، الصفحة: 254.
- 3- يعرف الالتزام بالتحذير بأنه التزام تبعية يقع على عاتق أحد الطرفين، بأن يحذر الطرف الآخر أو يشير انتباهه إلى ظروف أو معلومات معينة، بحيث يحيطه علما بما يكتنف هذا العقد، أو ما ينشأ عنه من مخاطر مادية أو قانونية. مصطفى أحمد أبو عمرو: الالتزام بالإعلام في عقود الاستهلاك، مطبعة دار الجامعة الجديدة مصر، 2010، الصفحة: 40-41.
- 4- قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا عدد 587 بتاريخ 2005/07/01، منشور بمجلة قرارات محكمة النقض، الجزء الرابع، الصفحة: 85. وقرار صادر عن محكمة النقض عدد 853 بتاريخ 2012/07/18 في الملف عدد 12/293 (غير منشور). وقرار صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2005/06/25 في الملف عدد 24/1/1 (غير منشور).
- 5- لقد ألزم القانون الجهات المكلفة بتوثيق العقود العقارية قبل القيام بمرحلة توثيقها وإنتاج آثارها إعلام الأطراف بمضمون الالتزام وحدوده عبر نصح الزبائن بجميع مشتعلات العقد، فهذا الالتزام من جانب الموثق يعد من النظام العام حيث لا يجوز الاتفاق على مخالفته طبقا للفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق والتي تنص على أنه: "يجب على الموثق إسداء النصح للأطراف، كما يجب عليه أن يبين لهم ما يعلمه بخصوص موضوع عقودهم، وأن يوضح لهم الأبعاد والآثار التي قد تترتب عن العقود التي يثقلها"، خلاف الوضع بالنسبة للعدل فالمشرع لم يلزمه صراحة بذلك وإنما عمد إلى ذلك بشكل غير مباشر بمقتضى المادة 28 ن مرسوم رقم 28 أكتوبر 2008، أما بالنسبة للمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض فبدوره ملزم بذلك بالرغم من عدم تنصيص المشرع عليه في إطار واجبه المهني.

ويظهر واجب إسداء النصح عند إقدام المستهلك اقتناء بقعة في تجزئة عقارية يكون الغرض من اقتنائها بناؤها، إلا أنه قد يفاجئ باستحالة هذه الإمكانية أو أن المساحة القابلة للبناء والعلو المسموح به ليس كما تم إشهارهما، أو أن الغرض المخصصة له التجزئة سكني وأن المستهلك يظنه تجاري، وهو ما يجب تبيانه قبل توثيق العقد، فيجب عليهم (محري العقود العقارية) تقديم جميع الشروحات والتحديات والمخاطر والتحذيرات التي قد يواجهها المشتري لاحقاً. ففي هذه الحالة فالمكلفون بالتوثيق أعلاه لا يمكنهم معرفة ذلك بالاعتماد على مجال خبرتهم وإنما يتعين عليهم قبل الشروع في عملية توثيق العقد قَصْدُ الوكالة الحضرية والمطالبة بمذكرة المعلومات التعميرية<sup>1</sup>، هذه الشهادة هي التي تحدد نوعية الاستعمال المخصص للملكية العقارية وفقاً لمقتضيات وثائق التعمير السارية الآثار القانونية، ولا يمكن اعتبارها بأي حال من الأحوال موافقة مبدئية لإنجاز مشروع معين<sup>2</sup>. أما في ميدان التجزئات فيجب أن يتضمن عقد البيع إحالة على دفتر الشروط وكذلك على النظام المتعلق بالأجزاء المشتركة ونسخة مشهود بمطابقة للأصل من محضر التسلم المؤقت<sup>3</sup>.

فواجب إسداء النصح في ميدان التجزئات العقارية لا يقتصر على توضيح محل العقد وأثاره فقط، بل يمتد أيضاً إلى إيضاح الآثار المستقبلية لكيفيات استعماله، فهو يدور بين توضيح الإيجابيات والسلبيات والمنافع والمضار وبين الحقوق والواجبات.

وفي هذا الصدد يطرح التساؤل حول مصير إغفال محري العقود العقارية القيام بالالتزام بالإعلام أو واجب إسداء النصح في ميدان التجزئات العقارية؟

جواباً عن التساؤل أعلاه، يمكن القول بأن التزام إسداء النصح يمتد إلى التزام موازي متصل لا يقل أهمية ويتمثل في التأكد من وضعية العقار المزمع التعاقد بشأنه قبل القيام بتوثيق العقد. وعليه فإن عدم قيام الموثق بالتأكد من وضعية العقار وإخبار الأطراف بذلك بصفة عامة يترتب في حقه المسؤولية، الأمر الذي يثار معه التساؤل حول طبيعة هذه المسؤولية؟

لقد عرفت الساحة القانونية نقشا حاداً بين الفقهاء في تحديد طبيعة المسؤولية التي يتحملها محري العقود، بين من يرى بأن الضرر الناجم عن الإخلال بالالتزام بالإعلام يجب أن تثار بشأنه المسؤولية التقصيرية، بحجة أن الإخلال ارتكب خارج إطار تنفيذ العقد<sup>4</sup>، وبين من يرى بأن المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالالتزام بالإعلام هي مسؤولية عقدية، على اعتبار أن هذا الالتزام هو التزام عقدي يشكل

1- تسلم مذكرة المعلومات التعميرية وفق نموذج معد لهذه الغاية كما هو مبين في الملحق 1 المتعلق بنموذج مذكرة المعلومات التعميرية، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 5 ذو القعدة 1440 (8 يوليوز 2019)، الصفحة: 4861.

2- المادة 6 و7 من مرسوم رقم 2.18.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقرر بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 5 ذو القعدة 1440 (8 يوليوز 2019)، الصفحة: 4852.

3- المادة 36 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر.

4- محمد بودالي: الالتزام بالنصيحة في عقود الخدمات دراسة مقارنة، دون ذكر المطبعة مطبعة دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005، الصفحة: 5.

الإخلال به خطأ عقديا يستوجب قيام المسؤولية العقدية على عاتق مرتكبيه، ومن ثم تعويض الضرر الحاصل للمشتري على أساس الإخلال بالالتزام بالإعلام كالتزام عقدي وليس قانوني<sup>1</sup>.

إلا أنه بتفحص المقتضيات القانونية ذات الصلة نجد أن الالتزام بالإعلام هو التزام نص عليه القانون لا مجرد اتفاق أطراف العلاقة التعاقدية<sup>2</sup>، نتيجة لذلك فإن الإخلال به يشكل تقصيرا ممن يجب عليه القيام به، وفي هذا الإطار ذهبت الغرفة الإدارية بمحكمة النقض في أحد قراراتها<sup>3</sup> إلى أن: "عدم التأكد من وضعية العقار إزاء المحافظة العقارية، وعدم إخبار الأطراف بوضعيته الحقيقية، يعتبر تقصيرا منها بالقيام كان عليها فعله ليتم التعاقد بشأنه بدون مشاكل، والمحكمة لما قضت بمعاقبته بالإيقاف عن مزاولة المهنة لمدة ثلاثة أشهر بعلّة ارتكابها للمخالفتين المنسوبتين إليها، تكون قد عللت قرارها تعليلًا كافيًا وبنته على أساس"، وهذا الالتزام يسري على جميع العقود العقارية بصرف النظر عن محل التعاقد ويهم جميع الأجهزة المكلفة بالتوثيق، فتجاهل أو إغفال هذا الالتزام من جانب المحزئ يجعله مدلسًا، أما من جانب محرر العقود العقارية فيعتبر تقصيرا ما لم يكن مقرونا بفعل جرمي، فضلا عن العقوبات التأديبية<sup>4</sup>. بقي لنا التساؤل عن الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزام بالإعلام؟

إن الجزاءات المترتبة عن الإخلال بالالتزام بالإعلام متعددة، فقد يكون لهذا الإخلال تأثير على إرادة المشتري لاكتشافه عدم ملائمة الشيء المبيع لتحقيق حاجياته، فيرغب في إبطال العقد، وقد يلجأ إلى المطالبة بالفسخ استنادا لعدم تنفيذ البائع لالتزامه، وقد يجد أن هذين الجزاءين غير كافين أمام تنامي الأضرار اللاحقة به، فيفضل اللجوء إلى المطالبة بالتعويض<sup>5</sup>.

وعليه فإن الالتزام بالإعلام والتبصير الملقى على عاتق المهني لم يعد مجرد واجب أخلاقي عام بل أصبح في ظل التطورات التشريعية الحالية بمثابة التزام قانوني مشمول جزاءات وعقوبات مالية كفيلة بردع كل الخروقات المتعلقة بعدم احترام المهني لواجب الإعلام في مرحلة ما قبل وبعد التعاقد<sup>6</sup>.

حاصل القول، يمكن بسط أهم الالتزامات المرتبطة بالالتزام بالإعلام والواقعة على محوري العقود العقارية في ميدان التجزئة بصفة خاصة وفي مجال التعمير بصفة عامة في<sup>1</sup>:

- 1- أحمد محمد محمد الرفاعي: الحماية المدنية للمستهلك إزاء المضمون العقدي، مطبعة دار النهضة العربية، بيروت، 1994، الصفحة: 185.
- 2- تدق الصعوبة في التمييز بين الالتزام بالإعلام قبل التعاقد والالتزام بالإعلام العقدي من عدة نواحي، من ناحية الأساس فالأول أساسه حماية صحة وسلامة رضا المستهلك، أما أساس الثاني يتمثل في تنفيذ العقد، من ناحية المعلومات، تكون المعلومات في الأول من أجل تنوير المستهلك، أما في الثاني تتجاوز تلك المعلومات إذ تظهر كل ما يتعلق بالعقد من طريقة الاستعمال والتدابير الاحتياطية والنتائج المترتبة عن الاستعمال وما قد يشوب ذلك من تأثيرات أخرى، من ناحية المصدر، فالأول مصدره القانون والثاني مصدره العقد. للاستزادة أكثر يراجع بن سالم المختار: الالتزام بالإعلام كآلية لحماية المستهلك، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون المنافسة والاستهلاك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، السنة الجامعية 2017-2018، الصفحة: من 32 إلى 36. والعربي مياد: عقود الإذعان بين التأصل الفقهي والعمل القضائي -دراسة مقارنة محينة-، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2018، الصفحة: 328 وما بعدها.
- 3- قرار صادر عن محكمة النقض عدد 280 بتاريخ 2015/02/19 في الملف عدد الإداري 2814/4/1/2013 (غير منشور).
- 4- راجع قرار صادر عن محكمة النقض عدد 83 بتاريخ 2021/03/02 في الملف الشرعي عدد 2818/1/2/457 (غير منشور).
- 5- محمد لشقار: حماية المشتري في عقود اقتناء السكن: دراسة مقارنة بين القانون الوضعي وأحكام الفقه المالكي، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد الملك السعدي طنجة، 2015-2016، الصفحة: 103 و 104.
- 6- عبد القادر العراري: مصادر الالتزامات، الكتاب الأول: نظرية العقد، مطبعة دار الأمان، الرباط، الطبعة الثالثة، 2013، الصفحة: 195.

■ التأكد من عدم وجود ضريبة حضرية على الأراضي غير المبنية، وكذا أداء الرسم على عمليات تجزئة الأراضي<sup>2</sup>، أو الإدلاء بما يفيد حصوله على الإعفاء المؤقت<sup>3</sup>، فهذه الضريبة مصدرها أجرأة وثائق التعمير وتفرض على الأراضي العقارية. بمناسبة تجهيزها وسيورتها صالحة للبناء، حيث إن المشرع فرضها للحد من ظاهرة المضاربات العقارية؛

■ التأكد بأن الأرض موضوع التعاقد غير معنية بمسطرة نزع الملكية لتطبيق المنفعة العامة التعميرية؛

■ التأكد في حالة وقع التعاقد على تجزئة عقارية في طور الإنجاز أن الأرض محفظة أو في طور التحفيظ وأن باب التعرضات انتهى، وليست محل طعن قضائي؛

■ التأكد من نوعية وطبيعة الإذن بإحداث التجزئة العقارية هل هو إذن صريح أو ضمني أو مشروط؛

■ التأكد من أن تاريخ التسلم المؤقت لم يتجاوز ثلاث سنوات يبدأ من تاريخ الإذن بالتجزئ؛

■ التأكد من المساحة المزمع بناؤها؛

■ التأكد من عدد الطوابق الممكنة والمسموح بها؛

■ التأكد من الغرض المخصصة له التجزئة والبقع المزمع بناؤها.

■ التأكد من عدم وجود مخالفة تعميرية تخص التجزئة العقارية؛

■ التأكد من عدم وجودها داخل التجزئات غير المهيكلية، لكي لا يلزم بالمساهمة نقدياً في نفقات التجهيز<sup>4</sup>.

1- مصطفى البوداني: توثيق التصرفات العقارية في ضوء تشريعات التعمير، مجلة المحاكمة، عدد مزدوج 180-181، نونبر- فبراير 2021، الصفحة: 165-166. أما فيما يخص تطبيقات الالتزام بالإعلام في ميدان التعمير، فيجب عندما يتم التعاقد على أرض مبنية ويشمل البيع جميع المشتلات، بالإضافة إلى الإدلاء بسند الملكية استظهار الترخيص الذي سمح بالبناء لكي لا يكون مخالفا للقوانين الجاري بها العمل، وكذا الترخيص باستعمال البناية إذا كانت محل استعمال، لمعرفة ما إذا كانت تقع في منطقة محرمة من البناء أو تجاوزت العلو المسموح به...، كما يبرز هذا الالتزام في ضرورة الاطلاع على وضعية العقار من ناحية شروط التهيئة، وكذا التثبت من استجماع حق الملكية العقارية لسلطاته الكاملة ونطاقه فيما إذا كان غير مقيد ولا مزووع أو موجه للمصلحة العامة التعميرية.

2- المواد من 57 إلى 63 من ظهير الشريف رقم 1.07.195 صادر بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية، منشور في الجريدة الرسمية عدد 5583 بتاريخ 22 ذو القعدة 1428 (03 دجنبر 2007)، الصفحة: 3734، كما وقع تغييره وتتميمه بالظهير الشريف رقم 1.2091 صادر في 16 من جمادى الأولى 1442 (31 ديسمبر 2020)، بتنفيذ القانون رقم 07.20، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6948 بتاريخ 16 جمادى الأولى 1442 (31 ديسمبر 2020)، الصفحة: 8632.

3- جاء في أحد القرارات الصادرة عن محكمة النقض أنه: "بمقتضى الفصل 42 من الظهير الشريف رقم 1.07.195 الصادر في 2007/11/30 رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية، فإنه تعفى مؤقتاً من الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية التي تكون موضوع رخصة التجزئة أو البناء لفترة ثلاث (3) سنوات ابتداء من فاتح يناير من السنة التي تلي سنة الحصول على رخصة التجزئة أو البناء والأراضي المملوكة لأشخاص ذاتين أو معنويين والتي تكون موضوع رخصة الإعداد أو التهيئة، والمحكمة لما استخلصت من وثائق الملف تحقق شروط الاستفادة من الإعفاء المطالب به بسبب التزام المعنى بالأمر بإنجاز أشغال البناء داخل الثلاث السنوات الموالية سنة الترخيص وإعفائه من الرسم المفروض، تكون قد عللت قرارها تعليلاً سائغاً وكافياً". قرار صادر عن محكمة النقض عدد 318 بتاريخ 2020/03/12 في الملف الإداري عدد 2019/1/4/4292 (غير منشور). وقرار صادر عن محكمة النقض عدد 566 بتاريخ 2020/07/29 في الملف الإداري عدد 2019/1/4/2190 (غير منشور).

4- راجع المواد من 49 إلى 55 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر. للاطلاع أكثر يراجع عبد السلام المصباحي: إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية بين النص القديم والنص الحديث، مجلة القانون والاقتصاد، العدد 18، 2000-2001، الصفحة: 66.

## ثانياً: توثيق عقد البيع في ضوء قانون التجزئات العقارية

حماية الملكية العقارية دفعت بالمشروع إلى فرض نظام التوثيق بالنظر لما يؤمنه من أهمية في إثبات التصرفات التي تقع عليها، حيث أخضع هذه التصرفات لشكلية الكتابة تاركا لأطراف العقد الخيار بين اتباع طريق المحرر الرسمي أو العرفي. وهو أمر ليس دائما ممكنا، حيث إن المشروع لم يكتف باشتراط الكتابة لانعقاد البيع الذي يقع على التجزئات العقارية، بل استلزم علاوة على ذلك شكلية من نوع خاص، مع ضرورة إخضاعه لمساطر إدارية خاصة، لكي يمكن تقييده في الرسم العقاري وينتج آثاره في مواجهة المتعاقدين والأغيار. وبهدف حماية المستهلك الذي يقتني بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة العقارية عمل المشروع على وضع ضوابط للتعاقد يجب اتباعها، منها على وجه الخصوص اعتماده شكلية العقود المنصبة على التجزئات العقارية (أ) ليتم تقييد عقد البيع وفق الشكل المطلوب قانونا وألا يتعارض مع ما ينص عليه القانون (ب)، تحت طائلة اعتباره كأن لم يكن (ت).

## أ: حماية المستهلك من خلال إقرار رسمية عقود البيع الواردة على بقع التجزئات العقارية

لقد تدخل المشروع المغربي لتنظيم عمليات تجزئة الأراضي إلى بقع مصغرة، تنفيذا للأحكام والتوجيهات المضمنة في وثائق التعمير السارية المفعول والتي على إثرها تم تسليم الإذن بإحداث التجزئة العقارية. ولضبط الأشغال الماسة بالمجال وتقنين مختلف التصرفات الواقعة على التجزئات العقارية، خص المشروع التعاقد في ميدان التجزئات العقارية بقواعد خاصة تنفرد عن تلك التي وضعها لإبرام التصرفات العقارية الأخرى، بالنظر للأهمية المتوخاة من إحداث التجزئات في محاربة تلك التي تحدث خارج إطارها القانون.

ويشترط المشروع ليكون البيع الواقع على البقع الناتجة عن التجزئة العقارية صحيحا منتجا لآثاره مسبقا باستصدار تراخيص إدارية، وعليه فلا يكفي لتمام هذا البيع استيفاء الشكليات المنصوص عليها في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية<sup>1</sup> (شكلية الانعقاد<sup>2</sup>)، وإشهاره بتقييده حسبما يؤكد الفصلان 65 و66 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم (شكلية النفاذ<sup>3</sup>)، بل يجب أن يكون مصحوبا بتراخيص

1- يراجع دورية المحافظ العام عدد 395 الصادرة بتاريخ 27 نونبر 2013 في شأن تطبيق مقتضيات المادة الرابعة من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية. ومحمد كجوري: قراءة في المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة "الأنظمة والمنازعات العقارية"، النظام القانوني الجديد للحقوق العينية بالمغرب في ضوء القانون رقم 39.08، العدد 6، 2012، الصفحة: 75 وما بعدها.

2- بخصوص شكلية الانعقاد يراجع قرار صادر عن محكمة النقض عدد 105 بتاريخ 2020/02/04 في الملف المدني عدد 2018/7/1/6819 (غير منشور). وقرار صادر عن محكمة النقض عدد 434 بتاريخ 2020/10/20 في الملف المدني عدد 2019/1/1/2606 (غير منشور).

3- يؤكد الأستاذ عمر أزوكاغ أنه لا يعتبر التقييد في الرسم العقاري شكلية صحة التعاقد، ولا يترتب عنه بطلانه، وإنما يعتبر شكلية لإنشاء الحق العيني ونفاذه في مواجهة الأطراف والأغيار، وهو التوجه الذي يسمي فيه قضاء محكمة النقض. وقرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا عدد 2985 بتاريخ 2002/10/02 في الملف المدني عدد 2002/1/1/1163، أشار إليه عمر أزوكاغ: التقييدات والتشطيطات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2014-1436، الصفحة: 224-225.

إدارية<sup>1</sup> تحت طائلة البطلان وإلا اعتبر البيع كأن لم يكن. ومن أهم التراخيص الإدارية التي تعطي مشروعية تفويت البقع المكونة للتجزئة التسلم المؤقت الذي يوحى بسلامة أشغال التجهيز، بمعنى آخر لا يمكن الشروع في إبرام عقود البيع ما لم يتم استصدار هذا التسلم<sup>2</sup>.

ومن هنا نؤكد قطعاً بأن كل تصرف كلي وارد على تجزئة عقارية في طور الإنجاز لم تكن محل تسلم مؤقت يقع باطلاً، ويقصد بالتصرف الكلي البيع الناقل للملكية دون شروط أو مقدمات أو قيود تحول دون انتقاله للمشتري، وإذا كان الأمر كذلك فهل نفس الأثر ينحسب على التصرف الجزئي؟

21

بداية يقصد في هذا المقام بالتصرف الجزئي كل تصرف غير ناقل للملكية بصفة كلية يترتب التزاماً مستقبلياً على البقع المكونة للتجزئة تمهيداً لإبرام العقد النهائي كالوعد بالبيع<sup>3</sup>، فإبرام الوعد البيع على بقع للتجزئة لم يسلم بشأنها التسلم المؤقت عرف العديد من التضاربات على مستوى القضاء، سنحاول الوقوف عندها في الفقرة الموالية.

الملاحظ أن مثل هذه العقود تثير عدة إشكالات إذا كان محلها عقاراً محظواً مرصوداً لإحداث تجزئة عقارية، لأنه متى أبرم هذا العقد يظل المجرى ملزماً بين إكمال إجراء البيع النهائي ونقل لكية البقعة الناتجة عن التجزئة وبين رد مبالغ الأولية وأداء التعويض.

وعموماً فإن التصرف الكلي ممنوع قبل التسلم المؤقت وجائز بعد استصداره، لأنه يقع باطلاً، أما التصرف الجزئي محل نظر بين المنع والإجازة ولكن وفق شروط خاصة ما دام يخول مكنة رفع دعوى إتمام إجراءات البيع بعد الحصول على التسلم المؤقت، سواء في مواجهة المجرى أو خلفه عندما يفوت جميع التجزئة بصرف النظر عن استنفاذها مشاريع تجهيزها أم لا، فيحل المشتري الجديد محل البائع ويتخذ صفة المجرى الجديد. ويصبح مطالباً بإتمام جميع تصرفات خلفه.

إن الحكمة التشريعية من اشتراط المشرع استصدار التسلم المؤقت قبل أي تصرف على البقع الناتجة عن التجزئة، هو بالإضافة إلى توفير مزيد من الضمانات الحماية للمقتني المستهلك صعوبة تحديد نطاق تقييد عقد البيع لدى المحافظة العقارية، فتقييده والحالة هاته يستحيل لأنه سيقع على مجموع الرسم العقاري الأم، خلاف الأمر عند استصدار التسلم المؤقت حيث يخصص لكل بقعة رسم عقاري خاص بها، وفي ذلك تقول الفقرة الثانية من المادة 32 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر على أنه: "ويجب على صاحب التجزئة فور نقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية الخاصة بالعقار موضوع التجزئة أن يطلب من المحافظة العقارية إنشاء صك عقاري خاص بكل بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة".

1- للاطلاع أكثر على البيوع العقارية التي تشترط الحصول على تراخيص إدارية حتى تتم يراجع عبد الحق صافي: عقد البيع دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي القوانين الأخرى، مرجع سابق، الصفحة 226 وما بعدها.

2- المادة 33 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر.

3- للاستزادة حول الوعد بالبيع ومختلف الإشكالات التي يثيرها على المستوى القانوني والقضائي يراجع سفيان ادريوش: عقد الوعد بالبيع والإشكالات المتعلقة بتوثيقه، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة الدار البيضاء، 2020، الصفحة: 7 وما بعدها.

وفي ذات السياق يثار إشكال يتعلق بنوعية الشكلية التي اشترطها المشرع في البيوعات الواردة على البقع الناتجة عن التجزئة العقارية؟

لئن كان المشرع علق توثيق عقود البيع الواقعة على أقسام التجزئة العقارية على ضرورة استصدار التسلم المؤقت، فإنه بالإضافة إلى ذلك لم يكتف بتحديد الشكلية المستوجبة لتوثيق عقود البيع هاته<sup>1</sup>، بل حدد نوعية المحرر المتطلب في هذا البيع، وذلك بحصره للأجهزة المكلفة بتحرير المحررات الرسمية دون تلك المكلفة بالمحررات العرفية.

22

القول أعلاه يجد سندَه القانوني فيما نصت عليه المادة 35 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر بقولها: "لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية ومأموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إذا لم يقع الادلاء:

■ إما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت؛

■ وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون".

وباستقراء المضمون الحرفي للمادة أعلاه نجدها حصرت المؤهلون بتوثيق العقود المنصبة على البقع الناتجة عن التجزئات العقارية، بحيث ألزمت مخاطبة الموثقين والعدول دون المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض باعتباره أيضا فئة مؤهلة بتوثيق العقود العقارية التي تتخذ الصبغة العرفية<sup>2</sup>، فالمشرع يقر توجهها تشريعيًا يرمي إلى إقرار رسمية العقود العقارية التي تقع على بيع البقع الناتجة عن التجزئة العقارية<sup>3</sup> للحد من انتشار المحررات العرفية في هذا الميدان، والقطع مع المشاكل التي تطرحها في الواقع والممارسة

1- للاطلاع على طبيعة الشكلية المطلوبة في توثيق العقود العقارية و على مختلف التوجهات القضائية والآراء الفقهية التي عرفها مجال التطبيق يراجع محمد الكشور: بيع العقار بين الرضائية والشكل -دراسة في أحكام الفقه الإسلامي وفي القانون الوضعي وفي موافق القضاء-، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة الدار البيضاء، 1997، الصفحة: 55 وما بعدها.

2- يجد المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض سندَه التشريعي في تحرير العقود العقارية كأصل عام البند 6 من المادة 30 من القانون رقم 28.08 المتعلق بالمحاماة، وفي المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية، وفي باقي التشريعات العقارية الخاصة من قبيل المادة 12 من القانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية كما تم تغييره وتنميهه بالقانون رقم 106.12، والفصل 618-3 من القانون رقم 44.00 بيع العقار في طور الإنجاز كما تم تغييره وتنميهه بالقانون رقم 107.12، والمادة 4 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي للتملك، والمادة 3 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتر للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، المادة 3 من القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

3- هناك توجه فقهي يمثله الأستاذ محمد خير يذهب للقول إلى أن المشرع لم ينص على نص خاص تصاغ فيه هذه العقود، وبالتالي يمكن اعتماد الورقة الرسمية أو العرفية، ويجاريه في هذا التوجه الفقيه الأستاذ ادريس الفاخوري ويعزز حجة قوله بأن المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية تسري أيضا على التصرفات المذكورة في المادة 35 من القانون رقم 25.90 ونحرم إما بموجب محرر رسمي من طرف موثق أو عدل أو بموجب محرر ثابت التاريخ يحرر من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض. محمد خير: التصرفات العقارية بين التوثيق العصري والتوثيق العدلي -الجهة كنموذج-، مجلة خطة العدالة، تصدر عن الهيئة الوطنية للعدول، 2013، العدد الأول، الصفحة: 221.

- ادريس الفاخوري: اتجاه المشرع المغربي نحو رسمية العقود العقارية، مجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد الثالث، دجنبر 2019، الصفحة: 24.

العملية. والأخذ بحرفية المادة أعلاه يدفع للقول بأن المشرع لم يترك لأطراف العلاقة التعاقدية حرية التعاقد ومكنة الاختيار<sup>1</sup> بين اتباع طريق المحرر الرسمي أو العرفي، بالنظر للأهمية التي يوفرها مبدأ رسمية العقود في ميدان المعاملات العقارية من حجية قاطعة في الإثبات وفي تحقيق الأمن التعاقدية بين المستهلك والمعلن العقاري، وفي تجسيد الأمن الاقتصادي والعقاري واستقرار المعاملات، ويحدد مسؤولية محرر العقد بشكل دقيق<sup>2</sup>.

في مقابل ذلك يذهب أحد الفقه إلى القول إن المشرع لم ينص على شكل خاص تصاغ فيه عقود البيع المتعلقة بأقسام التجزئة العقارية، وبذلك يمكن إنجاز هذه العقود سواء بمقتضى رسم عدلي، وبمقتضى عقد محرر من طرف موثق<sup>3</sup>، إلا أنه حرصا من المشرع على عملية ضبط التصرفات المتعلقة بالتجزئات العقارية، فقد أوجب أن يتضمن عقد البيع بيان مراجع المستندات الهامة المتعلقة بالتجزئة العقارية<sup>4</sup>، ويحدد هذا القول أساسه القانوني في المادة 36 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر<sup>5</sup>.

فهذا الاستنتاج يمكن أن يثير بعض الإشكالات الواقعية والتي تتجلى في مصير عقود البيع العرفية الواقعة على البقع الناتجة عن التجزئات العقارية؟ وإذا كان الجواب بالنفي، ما مدى صلاحية المحافظ العقاري في تقييد مثل هذه العقود أم أنه يرفض تقيدها تحت طائلة إثارة مسؤوليته؟

### ب: مراقبة المحافظ تقييد عقود البيع الوارد على البقع الناتجة عن التجزئة العقارية

فضلا عن الإجراءات التي اشترطها المشرع من شكلية الكتابة واستصدار التراخيص الإدارية، وما دامت التجزئة تقع على الأراضي المحفوظة في غالبية الأحيان فإن البيع الواقع على أقسام التجزئة العقارية

1- مبدأ ومكنة الاختيار التي منحها المشرع للمتعاقدين بين اتباع الطريق الرسمي المتمثل في التوثيق العصري أو التوثيق التقليدي من جهة والطريق العرفي المحصور في المحامي المقبول لدى محكمة النقض، ليست مفتوحة دائما، بحيث إن الاختيار يصبح كأن لم يكن ويلزم اتباع الطريق الرسمي وحده، في الحالات المنصوص عليها قانونا سواء في مدونة الحقوق العينية أو في القوانين الخاصة الأخرى، وهكذا فرض المشرع إبرام التصرفات المتعلقة بعقود الهبة المادة 274، والصدقة المادة 291، والرهن الحيازي المادة 147، والمغارة المادة 268 من مدونة الحقوق العينية في شكل رسمي تحت طائلة البطالان. للاستزادة راجع أمينة ناعمي: توثيق التصرفات العقارية على ضوء مدونة الحقوق العينية واجتهادات محكمة النقض، مجلة القيس المغربية، ملف عدد "نظام التوثيق بالمغرب في ضوء مستجدات القانون رقم 32.09 والقانون رقم 39.08 والقوانين ذات الصلة"، العدد الخامس، يوليو 2013، الصفحة: 112. عبد الحليم عد: توثيق التصرفات العقارية ودوره في تحقيق الأمن التعاقدية-دراسة في ضوء مدونة الحقوق العينية- أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2020-2021، الصفحة: 4 وما بعدها.

2- إن مؤسسة التوثيق الرسمي بشقيه تعتبر إحدى الدعامات الأساسية لاستقرار المعاملات العقارية وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية عن طريق الضمانات العديدة التي يوفرها للمتعاقدين في الحصول على وثيقة رسمية مضبوطة لا يمكن الطعن فيها إلا بمسطرة معقدة تكون حاجزا أمام المتلاعبين بحجية العقود التوثيقية، رغم ما يشوبها من بعض الثغرات القانونية والعملية التي يمكن تجاوزها بمواصلة تجديد هذه الترسنة القانونية. فمستهلك خدمة التوثيق، وهو يلجأ إلى محرري العقود التوثيقية الرسمية، يسعى إلى أن يكون مطمئنا على الوضعية القانونية والمادية للعقار، لذا أقر المشرع المغربي مجموعة من الالتزامات على عاتقهم رغبة منه في الحفاظ على قيمة العقود الرسمية من جهة وحماية العلاقة التعاقدية من جهة أخرى. إيمان السائح: الضمانات القانونية للعقود الرسمية ودورها في استقرار الملكية العقارية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، مختبر الأنظمة المدنية والمهنية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2014-2015، الصفحة: 5-123.

3- عبد المجيد غميجة: ضوابط التعاقد في الميدان العقاري وفق القانون 25.90، مجلة المحاماة، 1998، العدد 41، الصفحة: 21.

4- محمد مومن: شكلية عقد البيع الواقع على أقسام التجزئات العقارية وأهميتها في استقرار المعاملات، مقال منشور ضمن أعمال اليوم الدراسي الذي نظمته المجلس البلدي لبلدية المنارة جليل ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية ووحدة التكوين والبحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش تحت عنوان "التجزئة العقارية والتعمير" يوم السبت 17 مارس 2001، الطبعة الأولى، مطبعة ويلي للطباعة والنشر والوراق مراكش، 2001، الصفحة: 91.

5- تنص المادة 36 لقانون رقم 25.90 السالف الذكر على أنه: "يجب أن تتضمن عقود البيع والإيجار والقسمية إحالة على دفتر شروط التجزئة المحدد موضوعه في المادة 4 أعلاه وكذلك على النظام المتعلق بالأجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 من هذا القانون. ويجب أن تضاف إلى العقود المشار إليها أعلاه نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم الموقت أو من الشهادة المنصوص عليها في المادة 35 أعلاه".

ليكون منتجا لأثاره في مواجهة المتعاقدين وناظرا في مواجهة الأغيار يجب أن يجرى إشهاره بتقييده<sup>1</sup> في الرسم العقاري، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ هذا التقييد<sup>2</sup>، استنادا لقاعدة الأثر المنشئ لتقييد الحقوق العينية الواردة على الأراضي المحفظة<sup>3</sup> وتفعيلا لمبدأ حجية<sup>4</sup> التقييدات في الرسم العقاري المنصوص عليها في الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم، التوجه نفسه أكده القضاء المغربي أيما مرة، حيث جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى<sup>5</sup> سابقا محكمة النقض حاليا إن: "الاتفاقات التعاقدية الرامية إلى نقل حق عيني أو الاعتراف به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تقييدها في الرسم العقاري". فالمرشع حرص على أن لا تقييد في السجل العقاري سوى الحقوق الثابتة والحالية من أية شبهة، وذلك تحقيقا لمبدأ مشروعية التسجيل بحيث منح للمحافظ سلطة تقديرية واسعة في المراقبة والتقدير<sup>6</sup>.

وعليه فإن نظام التحفيظ العقاري يفرض على محافظ الملكية العقارية مراقبة الوثائق التي ترد عليه قصد تقييدها بالرسم العقاري، حيث يتحقق من هوية وأهلية المفوت ومن صحة الوثائق المدلى بها إليه شكلا وجوهرا، كما له أن يتحقق بأن هذه الوثائق تجيز التقييد، ولا تتعارض مع بيانات الرسم العقاري المعني ولا مع مقتضيات القانونية الجاري بها العمل<sup>7</sup>، وتعتبر هوية كل طرف وصفته وأهليته محققة إذا استند طلب التقييد على محررات رسمية، وتعتبر هويته محققة إذا كانت التوقيعات الموضوعة بالطلب وبالعمود المدلى بها مصادق عليها من طرف السلطات المختصة<sup>8</sup>.

ويجد المحافظ العقاري السند القانوني في مراقبة عقود البيع الواردة على البقع الناتجة عن التجزئة العقارية شكلا وجوهرا قبل تقييدها ومن التحقق من هوية وأهلية المفوت في الفصل 72 من ظهير

1- الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم. عرف الفقيه محمد العبودي التقييد بأنه تضمنين عناصر الاتفاق الضرورية، وأركان العقد القانونية، بالسجلات المعدة لهذه الغاية والموضوعة بإدارة المحافظة على الملكية العقارية، الثابتة التاريخ، المرتبة حسب أرقام تعطى عند التسجيل لكل عقد اتفاق على أي تصرف في العقار المعني به والمقصود من طرفه معا. عبد العلي بن محمد العبودي: نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالملكية العقارية، الطبعة الأولى، مطبعة المركز الثقافي العربي، بيروت، لبنان، 2003، الصفحة: 157-158.

2- جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا: "حيث إنه بصريح الفصل 66 المحتج به، فإنه لا عبرة لأي حق عيني بالنسبة للعقار إلا بتسجيله في الرسم العقاري وابتداء من يوم التسجيل". قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا 53 بتاريخ 2003/01/08 في الملف المدني عدد 2002/4/1492.

3- الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم. الفقرة الأولى من المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية. جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا أنه: "لكن، حيث إن الفصلين 3 من التشريع الطبق على العقارات المحفظة و66 من ظهير التحفيظ العقاري يقضيان بأن الرسوم العقاري وما تضمنته من تسجيلات تحفظ الحق الذي تنص عليه ما لم تبطل أو شطب عليها، وأن الشخص المعين بما هو فعلا صاحب الحقوق المبنية فيها، وأن أي حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا ابتداء من يوم تسجيله بالرسم العقاري". قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا عدد 4001 بتاريخ 2008/11/19 في الملف المدني عدد 2007/3/14960 (غير منشور). قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا عدد 1964 بتاريخ 2006/06/14 في الملف المدني عدد 2005/3/179 (غير منشور).

4- يعتبر مبدأ حجية التقييد حجر الزاوية في نظام التحفيظ العقاري، فهو لا يقتصر على توفير الشعور بالأمن والاطمئنان إلى المالك المسجل فحسب، والذي يبقى في منأى عن أية منازعة بخصوص ملكيته لحقه أو مدى هذه الملكية. وإنما يوفر المبدأ أيضا الشعور نفسه لكل من يريد التعامل مع هذا المالك المسجل/المستهلك، حيث بإمكانه أن يطمئن إلى قيود السجل العقاري والتعامل على أساسها، مما يجعله هو الآخر في منأى من أية مفاجأة من شخص آخر يدعي أنه هو المالك الحقيقي للعقار موضوع المعاملة، مادام أنه قد اعتمد على ما هو مضمن بالرسم العقاري بحسن نية. طارق عزوز: حجية التقييد ودورها في حماية المستهلك العقاري، مؤلف جماعي حول حماية المستهلك، الطبعة الأولى، المجلة العربية للدراسات القانونية والاقتصادية الاجتماعية، 2020، الصفحة: 342.

5- قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا عدد 1729 بتاريخ 2003/06/05 في الملف المدني عدد 178/43/02 (غير منشور). قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا عدد 640 بتاريخ 1978/09/20 في الملف المدني عدد 65558.

6- سعد عاشور: حجية التسجيل ونظام التسجيل العقاري بالمغرب، الطبعة الأولى المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش 1997، الصفحة: 79.

7- الفصل 74 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تنميته وتغييره.

8- الفصل 73 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تنميته وتغييره.

التحفيظ العقاري كما عدل وتم، والسبب من مراقبة هوية وأهلية المفوت يعود حسب الأستاذ محمد المهدي الجم<sup>1</sup> إلى أن المفوت هو الذي سيفقد حقوقه فيتعين أن يكون ذلك برضاه، وأن يكون مؤهلاً للتعبير عن هذا الرضا وأن يكون هو صاحب الحق المقيّد في الرسم العقاري، والتزام المحافظ العقاري لا يقتصر على التحقق من هوية وأهلية المفوت بل يتعداه ويمتد أيضاً لمراقبة هوية وأهلية المفوت له، والغاية من ذلك حماية المستهلك لينتقل إليه العقار في ظروف سلسلة من دون منازعات آنية أو مستقبلية، وتملك عقار خال من أية تكاليف أو التحملات.

25

وفي هذا الصدد يمكن بسط تساؤل يتعلق بنوعية المحرر الذي تفرغ فيه عقود البيع الواردة على بقع التجزئة العقارية حتى يستجيب المحافظ العقاري لطلب تقييدها؟ وعن موعد تقديم طلب التقييد؟ وتبعاً للنقاش الفقهي والأكاديمي المشار إليه سابقاً، فإن تطبيق الصياغة الحرفية للمادة 35 من القانون رقم 25.90 تحيلنا على أن عقود البيع الواردة على بقع التجزئة العقارية القابلة للتقييد في الرسم العقاري هي المفرغة في محركات رسمية، أما العقود العرفية فإن المحافظ يرفض تقييدها<sup>2</sup>، ولكن الممارسة والواقع يوحى خلاف ذلك إذ يمنع لأطراف العلاقة التعاقدية مكنة الخيار بين اتباع أحد الطريقتين.

أما بالنسبة لموعد طلب التقييد، المقصود به هو أن يكون إجراء البيع لاحقاً عن تاريخ التسلم المؤقت لا سابقاً عنه. فالتحقق من طلب تقييد عقد البيع الوارد على البقع الناتجة عن التجزئة العقارية والوثائق المرفقة به قد يكشف في بعض الأحيان عن تناقضات تدفع المحافظ إلى رفض تقييده، ذلك أن المشرع نفسه أقر في المادة 32 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر بأن إفراز الصكوك العقارية الفرعية الخاصة بكل بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة لا يكون إلا بعد وضع الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد والإدلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت، وثم عاد ليكرر نفس الأمر في المادة 35 من نفس القانون بأن التقييد متوقف على الإدلاء إما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت، وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون، والحال أن المحافظ يمتنع عن التقييد كأصل عام إذا كان الرسم العقاري الأم المكون لمجموع مساحة التجزئة لم يتم إفرازه، فالإفراز قرينة على سبقية الإدلاء بنسخة من التسلم المؤقت، لأنه يتوقف على استصداره.

1- محمد المهدي الجم: التحفيظ العقاري في المغرب، مطبوعات دار الثقافة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 1986-1406، الصفحة: 238.

2- في نازلة تتعلق برفض المحافظ العقاري تقييد عقده هبة محرر من لدن محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض لأن في ذلك مخالفة للمادة 274 من مدونة الحقوق العينية، قضى فيها قضاء محكمة النقض بتأييد ما ذهب فيه محاكم الموضوع من تأييد قرار المحافظ العقاري، تطبيقاً لذلك في ميدان التجزئات العقارية فإن المشرع لم يكن صريحاً في الأخذ بالرسمية الأمر الذي يجعل المحافظ العقاري يستجيب لطلبات التقييد المحررات التي يجرها السادة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض. قرار صادر عن محكمة النقض عدد 8/579 بتاريخ 2014/12/16 في الملف المدني عدد 2014/8/1/3974 (غير منشور).

وإذا كان هذا الوضع يهم إحداث تجزئات عقارية فوق أراضٍ محفظة، فالوضع بخصوص تلك المحدثة فوق أراضٍ في طور التحفيظ يثير العديد من الإشكالات العويصة، لا سيما في الحالة التي يتم استكمال أشغال تجهيزها وبموجب بشأها التسلم المؤقت والأرض لم تحفيظ بعد، فيستحيل على المحافظ تأسيس كل رسم عقاري فرعي مستقل لكل بقعة لمنع عدم تأسيس الرسم العقاري الأم، ولو فرضنا جدلاً إبرام تصرفات عوضية فإنه يتم إشهار مختلف عقود البيع الناشئة أثناء مسطرة التحفيظ وإيداعها وفق المسطرة المنصوص عليها في الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم في سجل التعرضات من أجل ترسيبها والتمسك بها في مواجهة المحزئ والغير، وتباشر مسطرة الخلاصة الإصلاحية طبقاً للفصل 83 من نفس الظهير، فالمستهلك المشتري يصبح طالباً للتحفيظ في حدود حقه، ويطلب نشر حقه في الجريدة الرسمية، ويفتح أجل جديد للتعرض يبتدئ من تاريخ إعلان عقد البيع، ينحصر تقديم تعرض على الحقوق المودعة الناشئة<sup>1</sup>. وفي هذه الحالة فإن مصير المتعاملين تبقى متوقفة على عدم قبول أي تعرض<sup>2</sup>. كما يطرح إشكال آخر يتعلق بالحجية القانونية التي يتمتع بها الرسم العقاري في ميدان التجزئة العقارية؟

بخصوص إنشاء الرسوم العقارية الخاصة والمستخرجة من الرسم العقاري الأم فإنها لا تتمتع بالحصانة المنصوص عليها في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم<sup>3</sup>، لأنها تبقى مجرد تقييدات لحققة عن تأسيس الرسم العقاري الأم يتوجب إشهارها، وقد أكدت الغرفة المدنية بالمجلس الأعلى سابقاً محكمة النقض حالياً ذلك في عدة مناسبات بقولها<sup>4</sup>: "بأن الرسم العقاري المستخرج عن طريق التجزئة لا يتمتع بالصفة النهائية المنصوص عليها في الفصلين 2 و 62 من ظهير 9 رمضان بل يخضع لمقتضيات الفصلين 69 و 91 من نفس الظهير كسائر التقييدات اللاحقة لإنشاء الرسم العقاري"، وتسميتها بالرسوم

1- البند الثالث من الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم.  
2- إن تقديم التعرضات على عقود البيع الواردة على بقع التجزئة العقارية التي تم إيداعها والناشئة أثناء جريان مسطرة التحفيظ، تخضع لمسطرة جديدة للتعرضات تنحصر على الحق المودع فقط. للاستزادة أكثر يراجع حدو معسو: حماية الحقوق الواردة على مطلب التحفيظ عن طريق مسطري النشر والإيداع طبقاً للفصلين 83 و 84 من ظهير التحفيظ العقاري، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2016، الصفحة: 05.

3- تأكيداً للحجية والحصانة التي يتمتع بها قرار تأسيس الرسم العقاري ذهبت الغرفة المدنية بالمجلس الأعلى سابقاً محكمة النقض حالياً في أحد قراراتها للقول بأنه: "لا يمكن التشطيط على رسم عقاري وإعادة مسطرة التحفيظ لأن رسم المالك الناتج عن التحفيظ له صفة نهائية"، نفس الأمر أكدته الغرفة الإدارية بنفس المحكمة عندما منعت الطعن بالإلغاء في الرسم العقاري وإن كان قراراً إدارياً صادر عن سلطة إدارية. قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقاً محكمة النقض حالياً عدد 3245 بتاريخ 24/09/2008 في الملف المدني عدد 1527/1/3/2007 (غير منشور). وقرار صادر عن المجلس الأعلى سابقاً محكمة النقض حالياً عدد 420 بتاريخ 11/04/2002 في الملف الإداري عدد 24/4/1/99 (غير منشور).

4- قرار صادر عن المجلس الأعلى عدد 285 بتاريخ 2002/01/22 في الملف المدني عدد 2001/1/1/590 (غير منشور). وفي ذات السياق ذهبت الغرفة المدنية بالمجلس الأعلى بالقول: "إن الرسم العقاري الذي له الصفة النهائية ولا يقبل الطعن ويظهر الملك من جميع الحقوق السالفة غير المسجلة به طبقاً للفصلين 1 و 62 من ظهير 12-08-1913، إنما هو الرسم الذي ينشأ ويترتب عن مسطرة التحفيظ المحمية بالإشهار والعمومية وبأجل التعرضات من طرف من له الحق في ذلك، بدءاً من مطلب التحفيظ وما يعقبه من مساطر قضائية وإدارية إلى أن ينشأ رسم عقاري. أما الرسم العقاري المستخرج عن طريق التجزئة كما في النازلة، فلا يتمتع بالحصانة المنصوص عليها في الفصلين المشار إليهما والذين يضيفان الصفة النهائية والقطعية على رسم التملك، بل يكون قابلاً للتغيير وخاضعاً لمقتضيات الفصلين 69 و 91 من نفس الظهير كسائر التقييدات اللاحقة لإنشاء رسم عقاري". قرار صادر عن المجلس الأعلى عدد 5292 بتاريخ 2011/12/06 في الملف المدني عدد 2009/4/1/2566 (غير منشور).

أو الصكوك العقارية الفرعية أو المستخرجة أو الخاصة تسمية خاطئة لأنها مجرد تقييدات تنفرد عن الرسم العقاري الأم يمكن التشطيب عليها، نفس التوجه تسير فيه محاكم الموضوع، فقد قضت محكمة الاستئناف بمراكش في أحد قراراتها<sup>1</sup>: "حيث فعلا وكما تمسك بذلك المستأنف فإن الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض مستقر على ان الرسم العقاري المستخرج عن طريق التجزئة لا يتمتع بالحماية المنصوص عليها في الفصل 2 و 62 من قانون التحفيظ العقاري". خلاف الأمر فإن الحقوق التي سبق وأن تم الإعلان عنها بمقتضى مسطرة الإيداع فإنها تستفيد من الحماية المطلقة بعد اتخاذ قرار التحفيظ<sup>2</sup>، حيث يقع إشهارها بالجريدة الرسمية قصد تحديدها، ويكتسب المستهلك المشتري صفة طالب التحفيظ<sup>3</sup>، وبعد استكمال المسطرة يتم اتخاذ قرار بتأسيس الرسم العقاري الذي يتم في حدود الحق المعترف به الذي وقع إيداعه، ولكن هذه المسطرة رغم إيجابياتها فإنها محفوفة بالمخاطر التي قد لا تخدم مصلحة المستهلك، لأن الصياغة التي صاغها المشرع في المادة 5 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر، لا تعني بالضرورة إسقاط الحق في تقديم تعرض استثنائي، فكان على المشرع أن ينص على الأجل الاستثنائي، وإن كان غير مستساغ لأن قبول التعرض الاستثنائي بيد المحافظ، فالقول بعدم تقديم أي تعرض استثنائي بعد مرور أجل التعرض العادي دليل على تأسيس الرسم العقاري.

وفي ذات السياق يثار تساؤل آخر يتعلق بمدى إمكانية تصور ورود إجراء تقييد احتياطي على البقع الناتجة عن التجزئة بناء على عقد البيع في حالة رفض المحافظ تقييده تقييدا نهائيا؟

إن الإجابة عن التساؤل أعلاه تدفع للقول بتحديد طبيعة رفض تقييد عقد البيع المزمع تقييده احتياطيا، فإذا كان ناتجا عن خلل أو عيب شكلي أو جوهري يتعلق بموضوع العقد صح تقييده احتياطيا بمجرد تعديله داخل الأجل المحدد له، أما إذا كان ناتجا عن مانع من الموانع القانونية كانهاء التسلم المؤقت، أو إبرام عقد تمهيدي قبل إجراء التسلم المؤقت، فإن التقييد الاحتياطي بدوره يكون لا غيا، وعلة ذلك أن التقييد الاحتياطي يخضع لقاعدة التحول إلى تقييد نهائي بأثر رجعي منذ يوم تقييده في رتبته<sup>4</sup>، وهو ما لا يمكن تصوره لأن استصدار التسلم المؤقت مرهون بسلامة أشغال التجهيز لا بتصحيح العقد،

- 1- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمراكش عدد 2214 بتاريخ 2012/12/06 في الملف عدد 1296/1302 (غير منشور).
- 2- لقد ثار نقاش فقهي بخصوص التمييز بين الحماية التي تتمتع بها الحقوق المقيدة والحقوق المحفوظة، فيذهب جانب من الفقه بمثل الأستاذ المختار العطار إلى القول بأن الحق المسجل (المقيد) له حجية مطلقة ونسبية، أما الحق العيني الذي وقع تحفيظه فيكتسب مناعة مطلقة تحول دون الطعن فيه، في حين يرى جانب آخر من الفقه بمثل بوجمعة زفو أن لا حجية بدون إشهار. ينظر المختار العطار: المخاطر المهددة لمشتري العقار عند عدم تقييد حقه في الرسم العقاري، مقال منشور في أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لمدينة تزنيت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يوم السبت 13 مايو 2006 تحت عنوان "العقار والتنمية المحلية بمدينة تزنيت"، المطبعة والوراقة الوطنية الداوديات مراكش، الطبعة الأولى، 2006، الصفحة: 67. وبوجمعة زفو: أثر نظام التحفيظ على تداول الملكية العقارية، مطبعة دار القلم الرباط، الطبعة الأولى، 2013، الصفحة: 34.
- 3- مسطرة الخلاصة الإصلاحية منصوص عليها في الفصل 83 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل ونظم. للاستزادة حول هذه المسطرة يراجع عبد العالي دقوقي: نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بين النظرية والتطبيق -دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري-، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، 1441-2020، الصفحة: 53 وما بعدها.
- 4- القاعدة أعلاه قاعدة عامة، غير أن أجل احتساب نقل الملكية في دعوى إتمام إجراءات البيع لا يحتسب من تاريخ التقييد الاحتياطي بل من يوم التقييد النهائي الذي يكون إما بمقتضى حكم قضائي بات أو بمقتضى عقد موقع بين الطرفين.

فالتقييد الاحتياطي<sup>1</sup> والحالة هاته يكون ممنوع لأن مقتضيات القانون رقم 25.90 السالف الذكر تمنع التقييد النهائي ما لم يقع الإدلاء إما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت، وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون.

يظهر على أن التقييد الاحتياطي الذي يمكن الاستجابة له أعلاه هو المبني على سند، لأن إبرامه كان لا حقا على استصدار التسلم المؤقت، حيث إن نطاقه سيقع على البقع محل التعاقد، في مقابل ذلك أن الاستجابة لطلبات التقييد الاحتياطي لعقود البيع النهائية أو وعود البيع التي تم إبرامها في تاريخ سابق على استصدار التسلم المؤقت من الصعوبة بمكان الاستجابة لها، لأن نطاقها غير معلوم، فلو تم فرضا الاستجابة لها فإنها ستقع على الرسم العقاري الأم للتجزئة دون تخصيص محض، لأجل ذلك نجد أن المشرع نفسه منع بمقتضى المادة 35 من القانون أعلاه كل تقييد لعقد البيع دون الإدلاء بإحدى هاتين الشهادتين، ومفهوم التقييد مفهوم كلي يشمل التقييد النهائي والاحتياطي.

والقضاء المغربي يسير في هذا الاتجاه فيرفض منح الأوامر المبنية على طلب لتقييد عقود البيع النهائية أو الابتدائية تقييدا احتياطيا، فقد جاء في أمر قضائي صادر لرئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء<sup>2</sup> ما يلي: "حيث إن الطالب يحتج بعقد مخالف لمقتضيات قانون 25/90.

وأن مثل تلك العقود لا يمكن الاحتجاج بها وبالتالي فإن الحق المراد تقييده غير موجود في نظر القانون عملا بالفصل 72 من القانون المذكور مما يتعين معه رفض الطلب".

والعلة في رفض منح رئيس المحكمة إجراء التقييد الاحتياطي بناء على وعد بالبيع غير المصحوب بشهادة التسلم المؤقت أنه يشكل تقسيما بطريقة غير مباشرة، كما أنه يحدد نسبة البيع، هذا فضلا على أن المجزئ يمكن أن يتماطل في إتمام أشغال التجهيز، ولكن سرعان ما تم التراجع عن إصدار مثل هذه الأوامر، كونها صدرت بالموازنة مع صدور التعديلات التي طرأت على التشريعات العقارية.

فلو فرضنا إمكانية تقييد عقد البيع احتياطيا دون الإدلاء بالتسلم المؤقت فإن المشرع منع على مأموري إدارة التسجيل قبول تسجيله من دون استصدار هذا التسلم، وبالتالي لن يصل صاحب عقد البيع

1- ذهبت محكمة الاستئناف بوجدة إلى القول بأن: "التقييد الاحتياطي هو إجراء مؤقت المهدف منه الحفاظ المؤقت على رتبة الحق إلى حين القيام بإجراءات قانونية أو صدور حكم فاصل في النزاع". قرار صادر عن محكمة الاستئناف بوجدة عدد 399 بتاريخ 2014/09/25، في الملف عدد 14/1221 (غير منشور).

2- أمر قضائي لرئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء عدد 2012/10/26898 بتاريخ 2012/11/28، وفي أمر آخر عن نفس المحكمة صدر فيه: "حيث إنه يتعين لكي يستجاب للتقييد الاحتياطي أن يكون السند الذي يستند عليه الطالب يؤدي إلى التقييد النهائي عملا بالفصل 86. حيث إنه بالرجموع إلى العقد المحتج به تبين من خلاله أنه انصب على قطعة من الأرض مساحتها 100 متر، والحال أن المالك لا يملك إلا حصة شائعة ومن المعلوم أن هذه العقود لا يمكن تقييدها تقييدا نهائيا مما يتعين معه رفض الطلب". أمر قضائي لرئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء عدد 2012/10/26836 بتاريخ 2012/11/27 أشار إليهما عمر أزوكاغ: التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع، مرجع سابق، الصفحة: 293-294.

إلى المحافظ حتى يطلب منه تقييده نهائيا أو احتياطيا حتى يرفضه، وإنما سيتعرض في البداية لحاجز التسجيل الذي سيرفضه مأمور التسجيل<sup>1</sup>.

وبالتالي فإن إمكانية تقييد عقود البيع النهائية أو الابتدائية الواردة على التجزئات العقارية تقييدا احتياطيا غير ممكنة متى تم إنشاء العقد دون استصدار التسلم المؤقت، والسبب في ذلك أن هذه العملية تعد تقسيما لا تجزئا، والمشرع منع قطعاً بمقتضى المادة 60 من نفس القانون تقسيم أرض صالحة للبناء وفي المقابل أجاز تجزئتها، فالتصرف يكون سابقاً لأوانه، فأوانه هو استصدار التسلم المؤقت، لأن العبرة من التصرف في التجزئة مرهون باستصدار التسلم المؤقت ودونه يعتبر تقسيما يرتب مخالفة توجب الجزاء. وتجدر الإشارة إلى أن هذه الإشكالية مقتصرة على البقع التي تقع على التجزئات المحفظة والتي تتكون من رسم عقاري، في حين أن تلك التي يتم إحداثها على الأراضي في طور التحفيظ غير ممكنة ولا يمكن تصورها، لأن التقييد الاحتياطي مؤسسة مقررة على العقارات المحفوظة<sup>2</sup>.

حاصل القول فإن كل ما صح تقييده تقييدا نهائيا صح تقييده تقييدا احتياطيا كلما تعذر تقييده على حالته، وهو أمر لا يمكن تحقيقه وتصوره في عقود البيع في التجزئات العقارية المبرمة قبل استصدار التسلم المؤقت. الأمر نفسه ينسحب على عقود البيع المجرة قبل التسلم المؤقت.

وعلى الرغم مما سبق فإن هذه الإشكالات وغيرها ذات الصلة ستظل محل نقاش أكاديمي للحسم في مسألة هل المشرع المغربي تبني رسمية العقود الواردة في التجزئات العقارية أم أن مكنة الخيار لا زالت قائمة، كذلك تظل مسألة إحداث التجزئات العقارية على الأراضي المحفوظة مطلبا لا محيد عنه لما توفره من حماية فعالة للمستهلك ولما ترمي إليه من تحقيق التنمية العمرانية والأمن العقاري.

### ت: حماية المستهلك من خلال ترتيب الجزاء عن الإخلال بضوابط التعاقد

إن التعامل في بيع التجزئة العقارية منوط باحترام القواعد التي تضمنها القانون 25.90 نظرا للجزاءات التي أقرها وهي تنصب على بطلان المعاملة من ناحية، وتؤدي إلى تغريم صاحب التجزئة من ناحية أخرى، والمعاملات التي اهتم المشرع بها البيع والكراء والقسمة<sup>3</sup>.

وتتخذ الأحكام الواردة في القانون رقم 25.90 السالف الذكر والمتعلقة بتنظيم إبرام البيوع العقارية على وجه الخصوص والتصرفات العقارية عموما الواقعة على أقسام التجزئة العقارية صفة القواعد الآمرة

1- والسند التشريعي للقول أعلاه مقتضيات المادة 139 في البند 3 من المدونة العامة للضرائب المحدثه بموجب المادة 5 من قانون المالية رقم 43.06 للسنة المالية 2007 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.232 بتاريخ 10 ذي الحجة 1427 (31 ديسمبر 2006)، وفق التعديلات المدخلة عليها برسم سنة 2023.

2- ينص الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتم على أنه: "يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا".

3- محمد بونبات: التعامل في بيع التجزئة العقارية، أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية والمجلس الجماعي بمراكش، والوكالة الحضرية بمراكش، وجمعية أطلس تانيسيفت الحوز للمقاولات الصغرى والمتوسطة، في موضوع "مشروع القانون الجديد رقم 04.04 المتعلق بالسكنى والتعمير" يوم الأربعاء 23 يونيو 2004، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، كلية الحقوق بمراكش، الطبعة الأولى، مطبعة دار وليلي للطباعة والنشر بمراكش، 2004، الصفحة: 95.

والتي يتوجب عدم الإخلال بما تحت طائلة البطلان. فالمشرع رتب جزاء مزدوج مدني وجنائي عن هذا الإخلال، والغاية من هذا الجزاء هو حماية النظام العام العمراني من جهة، وحماية المستهلك المتعاقد مع المجزئ المنعش العقاري من جهة أخرى. ومن هنا يمكن لنا التساؤل عن مدى كفاية الجزاء الذي قرره المشرع لحماية المستهلك؟ وهل قواعد البطلان المقررة في القانون رقم 25.90 كافية لتوفير هذه الحماية أم قاصرة في تحقيقها؟ وهل اكتفى المشرع بتقرير البطلان كجزاء مدني أم أنه نوعاً هذه الحماية وقرر جزاء زجرانياً مكملًا للجزاء المدني؟

30

بتفحص المقتضيات القانونية ذات الصلة وربطها بموضوع البحث نجد أن المشرع قرر جزاء يتنوع بين السالب للحرية وفرض الغرامة<sup>1</sup>، وجزاء مدني نتيجة مخالفة قواعد التجزئة فيما يخص توثيق عقود البيع، على أن تفصل الكلام عن الجزاء المدني والمتعلق ببطلان عقد البيع.

قبل الإجابة عن باقي التساؤلات أعلاه تجدر الإشارة إلى نقطة في غاية الأهمية، والتي تتجلى في التمييز القائم بين البطلان المترتب عن تخلف شكلية الانعقاد الذي هو البطلان المطلق<sup>2</sup>، وبين البطلان المقرر نتيجة مخالفة أحكام القانون رقم 25.90 الذي هو بطلان من نوع خاص، ففي هذا البطلان تكون الشكلية محترمة ولكن الإجراءات المصاحبة للشكلية منعدمة. إن مناط المنع التشريعي أعلاه من هذه التصرفات هو ما تحدثه من مخالفة للنظم التعميرية وما تلحقه من ضرر للمتعاقدين، وتجعلها غير نافذة في مواجهة الأغيار، ورتب المشرع جزاء البطلان على إتيان خلاف ما نص عليه، فالمشرع اعتبر التصرفات التي لا تكون مصحوبة بالتراخيص الإدارية تقع باطلّة وعديمة إنتاج آثارها. الأمر الذي يدفع للتساؤل حول طبيعة هذا البطلان هل هو بطلان موضوعي منصوب عليه في القواعد العامة أن أنه بطلان من نوع خاص؟ بتفحص المقتضيات القانونية ذات الصلة يظهر بأن البطلان المنصوص عليه هو عبارة عن جزاء تخلف الشكلية المطلوبة. فآثار هذا البطلان لا تقتصر في مواجهة الأغيار بل تشمل أيضاً أطراف العقد، ولكن المادة 78 من القانون رقم 25.90 تقرر خلاف ذلك، إذ أن البطلان لا يمكن اعتباره بطلاناً مطلقاً بقدر ما هو بطلان نسبي أي بطلان إجرائي، فالتصرف والحالة هاته يكون غير نافذ، فالعقد يظل صحيحاً بين الطرفين ولا يسري في مواجهة الأغيار، فالعقد من الناحية الواقعية عبارة عن التزام بين الطرفين، ولكن

1- تنص المادة 68 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من قام ببيع أو إيجار أو قسمة أو عرض للبيع أو الإيجار بقعا من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو توسط في ذلك، إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في إحداثهما أو لم تكونا محل التسليم المؤقت للأشغال، مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز".

2- خاصة البطلان أعلاه هو أنه بطلان مطلق يجعل العقد المتصف به غير منتج لأي أثر وغير قابل للتصحيح أو الإجازة، ويتعذر تدارك العيب الذي لحق به لأنه عقد معدوم. وهدف المشرع من إيجاد هذا المنتضى المتعلق بضرورة تحرير العقود العقارية من لدن جهات مختصة ومحددة حصراً، هو حماية الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية من بعض الشروط التعسفية التي تخل بالتوازن العقدي، وهذا الطرف الضعيف غالباً ما يكون مشترياً أو مؤجراً، لذا كان هو الأجدر بالحماية، وحمايته تتمثل في التنصيص على أن هذا البطلان مقرر لمصلحته وحده دون سواه. عبد الحفيظ مشمشي: توثيق التصرفات العقارية في ظل القوانين العقارية، الندوة الجهوية الخامسة في موضوع "المنازعات العقارية من خلال اجتماعات المجلس الأعلى"، يومي 26-27 أبريل 2007 بالقاعة الكبرى لولاية الشاوية ورديغة بسطات، مطبعة الأمانة، الرباط، 2007، الصفحة: 412-413.

من الناحية القانونية فهو باطل وعدم الأثر، وهذا البطلان متوقف في إثارته من كل متضرر أو من الإدارة. فإذا لم يتم إثارته من طرف المتعاقد فإن الإدارة ستثيره تلقائياً برفض إخضاع هذا العقد للإجراءات المتعلقة سواء بالتسجيل لدى مصلحة التسجيل أو التقييد من طرف المحافظ العقاري.

ويمكن القول من جهتنا بأن البطلان الذي قرره المشرع في المادة 72 هو بطلان يزوج بين البطلان المسطري والبطلان المطلق، وقد سمته محكمة النقض بأنه بطلان خاص<sup>1</sup>، أما أنه بطلان مطلق فإن القانون هو من قرره، فبالرجوع إلى الفصل 306 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي<sup>2</sup> الذي نص على أن الالتزام يكون باطلاً بقوة القانون إذا قرر القانون في حالة خاصة بطلانه، كما هو الشأن بالنسبة للفقرة الأولى من المادة 72 من القانون رقم 25.90، وكأن المشرع أقر ركناً آخر للعقد وهو استصدار ترخيص إداري حتى يتم العقد ويعقد لينتج أثاره، أما الفقرة الثانية من نفس المادة والقانون بنحدها قررت البطلان المسطري أو النسبي بتعليق إثارة دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو الإدارة، بمعنى أن صاحب المصلحة هو المتعاقد أو خلفه سواء كان عاماً أو خاصاً، وبذلك فإن العقد يكون نافذاً بين طرفي العلاقة التعاقدية ولا ينفذ على من هم خارج هذه العلاقة، إذن فمناط إثارة البطلان هو الضرر، والضرر هنا عدم تسجيل عقد البيع لدى إدارة التسجيل فبالأحرى تقييده في الرسم العقاري لانعدام الوثائق المدعمة له. وهذا النوع يطرح إشكال بخصوص نفاذ عقد البيع في مواجهة المجزئ، وأن بطلانه يتوقف على إقامة دعوى قضائية تثار من لدن كل ذي مصلحة أو الإدارة؟

هذا الإشكال يثير العديد من الصعوبات العملية لا سيما وأن هذا البطلان غير مقرر بقوة القانون وإنما بمقتضى رفع دعوى قضائية موضوعها المطالبة ببطلان عقد البيع المبرم خلافاً للأحكام التي اشترطها القانون رقم 25.90 في باب التجزئات العقارية، معنى هذا القول أن المستهلك لا يمكن له أن يسترد المبالغ التي دفعها للمجزئ إلا عن طريق القضاء، اللهم إذا كان هناك تراض في ذلك.

فهذا البطلان نسبي إجرائي أو بطلان مسطري لا مطلق، لأنه متوقف على إثارته من طرف المتضرر أو الإدارة، فمناط البطلان كما يقول الفقه هو الضرر، وهذه خاصية من خصائص البطلان المسطري<sup>3</sup>، ما يعني أن عقد البيع المبرم قبل استصدار التسلم المؤقت ونفس الحالة تستوي معها إبرام عقد البيع على أرض صالحة للبناء يترتب عنها فرزها عينياً أو البيع في حصة مقدرة في الشيعاء، هو عقد يظل قائماً ومنتجاً لآثاره في العلاقة بين المجزئ والمستهلك المتعاقد، كل ما هناك أنه لا يمكن أن يواجه به الأغيار،

1- جاء في أحد القرارات الصادرة عن محكمة النقض بأنه: "من المقرر أن البطلان المنصوص عليه في القانون رقم 90/25 المتعلق بالتجزئات هو بطلان خاص يتبع في شأنه النص الذي ينظمه، والمتمثل في الفصل 72 من القانون 90/25 الذي تنص مقتضياته بصريح العبارة على أن دعوى بطلان عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافاً للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون تثار من طرف كل ذي مصلحة أو الإدارة". قرار صادر عن محكمة النقض عدد 895 بتاريخ 2019/11/19 في الملف المدني عدد 2018/1/7/7496 (غير منشور).

2- ينص الفصل 306 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي على أن: "الالتزام الباطل بقوة القانون لا يمكن أن ينتج أي أثر، إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذاً له. ويكون الالتزام باطلاً بقوة القانون:

أ- إذا كان ينقصه أحد الأركان اللازمة لقيامه؛

ب- إذا قرر القانون في حالة خاصة بطلانه".

3- أحمد شكري السباعي: نظرية البطلان في العقود، الصفحة: 121 وما بعدها

والحجة في ذلك أن البيع ما دام وقع على أرض محفظة فلا يحتج بالعقد في مواجهة الكافة إلا بتقيده في الرسم العقاري ولا ينتج أثره إلا ابتداء من يوم التقييد.

ولئن كان المشرع سمح للمجزئ بمجرد الحصول على شهادة التسلم المؤقت أن يبرم عقود البيع والقسمة والكرء والتي يجب عليها أن تتطابق مع البيانات المضمنة في دفتر الشروط ونظام الأجزاء المشتركة إذا كانت تجزئة خاصة، فإنه رتب في المقابل في حالة عدم احترام هذه الشروط بطلان العقود التي أبرمها<sup>1</sup>. والمشرع جعل هذا البطلان يتخذ صفة الإطلاق حسب مدلول الفقرة الثانية من المادة 72 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر، وهو ما أثار نقاشا في أوساط الفقه حول مفهوم وطبيعة هذا البطلان المطلق، فذهب جانب من الفقه<sup>2</sup> إلى القول بأن مصطلح البطلان المطلق مصطلح قديم لم يعد له مكان أو موقع في القانون، في حين ذهب اتجاه آخر إلى القول بأن الصيغة التي جاء بها المشرع مفيدة للتأكيد على عدم مخالفة أحكام قانون التعمير باعتباره متعلق بالنظام العام<sup>3</sup>.

فالصيغة التي جاء بها المشرع توافقت القواعد التي كرسها الفقه الإجرائي ومنها "لا بطلان بدون ضرر وبدون نص"، وقد أكد المشرع في قانون 25.90 هذا المقتضى، وبالتالي فإن البطلان المطلق يتصل بالنظام العام مما يمكن للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها. ومع ذلك يظل التساؤل قائما لماذا علق إقامته من لدن كل ذي مصلحة أو الإدارة، فالمشرع لو أراد حقا أن يعتبر العقود المبرمة خلاف القانون رقم 25.90 السالف الذكر باطلة بطلانا مطلقا لما علق إثارته على من له المصلحة أو الإدارة، فكان حريا به أن يكتفي بعدم سريان العقد دون هذا الإجراء الشكلي، فالمشرع جعل هذا البطلان موضوعي وإجرائي كما هو الشأن في مجال المسطرة المدنية<sup>4</sup>، موضوعي لوجود النص وإجرائي لتعليق إثارته.

ولكن بتفحص مقتضيات الفقرة الأولى من المادة 72 يتبين أن المشرع قرر البطلان المطلق، ولكن بالتأمل في الفقرة الثانية من نفس المادة نجده قرر القابلية للإبطال<sup>5</sup>، فالفقرة الأولى توحى بأن البطلان من

1- تنص المادة 72 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر على أنه: "تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والايجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون". والبطلان هو الجزء الذي يقرره المشرع نتيجة تخلف أحد أركان العقد وقد يتقرر البطلان ولو بتوفر الأركان العامة للعقد وذلك بغياب الأركان الخاصة بالتسليم في العقود العينية والشككية في العقود الشككية أو تنصيص القانون على ذلك لاعتبارات تتعلق بالنظام العام، وبالرجوع إلى بنود ظهور الالتزامات والعقود نجد المشرع خص هذه النظرية ب خمسة فصول من الفصل 306 إلى الفصل 310، والبطلان التي قرر المشرع في قانون التحزات العقارية يجد سنده أيضا في القواعد العامة ضمن ما نص عليه الفصل 306 من ظهور الالتزامات والعقود بقوله: "الالتزام الباطل بقوة القانون لا يمكن أن ينتج أي أثر، إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذاً له. ويكون الالتزام باطلا بقوة القانون".

1| إذا كان ينقصه أحد الأركان اللازمة لقيامه؛

2| إذا قرر القانون في حالة خاصة بطلانه.

2- أكد الأستاذ محمد بونبات: "غير أن مصطلح البطلان المطلق يوافق منظور نظرية البطلان القديمة، وكان حريا بالمشرع الاقتصاد عند صياغة النص على لفظ البطلان دون نعته بأنه مطلق، لأن البطلان صورة واحدة ولا تدرج في مراتبه". محمد بونبات: قوانين التحفيظ والتسجيل والتجزئة العقارية، منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، سلسلة الكتب، العدد 12، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، سنة 1996، الصفحة: 159.

3- عبد الرحمان بلعكيد: وثيقة البيع بين النظر والعمل، الطبعة الثالثة، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، 2001، الصفحة: 113.

4- للاطلاع أكثر حول خصوصيات البطلان المسطري والموضوعي يراجع عبد الكريم الطالب: الدفع بالبطلان في قانون المسطرة المدنية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد مزدوج 66-67، 2006، الصفحة 29 وما بعدها.

5- عرف الفقه البطلان بأنه جزء قانوني رتبته القانون عن تخلف ركن من أركان العقد، وهو خلاف القابلية للإبطال أو البطلان النسبي الذي يتحقق عندما يخلط شرط من شروط صحة العقد. محمد شكري السباعي: نظرية بطلان العقود وإبطالها في قانون الالتزامات والعقود، منشورات عكاظ الرباط، الطبعة الثانية، 1987، الصفحة: 49. والأصل العام أن العقد الباطل لا يرتب أي أثر، لأنه قانونيا هو غير موجود ولم ينشأ أبدا بين عقديه، وإذا كان العقد الباطل لم ينفذ بعد فلا يمكن لأحد طرفيه أن يلزم الآخر بتنفيذ العقد، أما في حالة التنفيذ

النظام العام يثار تلقائيا لوصفه بالمطلق، أما الفقرة الثانية تؤكد على أنه ليس من النظام العام ما دام أن إثارته متوقفة على كل ذي مصلحة أو الإدارة، وبين البطلان المطلق والبطلان النسبي، نجد القضاء بدوره يعرف تناقضا بين أحكامه فتارة يقضي بأن البطلان من النظام العام ويقرر بطلان العقود المبرمة خلاف القانون<sup>1</sup>، وتارة يقضي بخلاف ذلك ويعتبر بأن البطلان ذو طبيعة نسبية<sup>2</sup>.

حاصل القول إن المشرع التعميري قرر بنص صريح ومباشر بمقتضى الفقرة الأولى من المادة 72 من القانون أعلاه بطلان عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 25.90، من خلال قراءة هذا المقتضي التشريعي يتبادر إلى الذهن أن المشرع جعل البطلان من النظام العام لوصفه بالمطلق، حيث تصبح معه هذه العقود معدومة وبدون أثر، والحال خلاف ذلك حيث إن المشرع علق هذا البطلان بمقتضى الفقرة الثانية من نفس المادة والقانون على إثارته وإقامته من كل ذي مصلحة أو من الإدارة، حيث يفهم من ذلك أن هذه العقود لا يمكن تقرير البطلان بشأنها إلا في حالة تحقق الضرر الذي يصاحبه اعتبار ذلك مخالفة تعميمية توجب تغريم المخالف المجزئ والمشارك الذي حرر العقد إذا أثارته الإدارة أو قضت المحكمة بالإدانة.

وعليه لما كان جزاء الإخلال بالعقود الواردة في قانون التجزئات العقارية هو البطلان لأن البطلان يعدم العقد ويقضي بأن يكون البطلان درجة واحدة لا تقبل التدرج لأن العدم لا تفاوت فيه<sup>3</sup>، فإنه من حق المشتري أن يرفع دعوى بطلان عقد البيع المبرم مع المجزئ متى كان مخالفا لمقتضيات القانون 25.90

فمقتضيات البطلان تقضي بنقض التنفيذ الحاصل وإعادة الحالة إلا ما كانت عليه قبل الالتزام واسترداد ما دفع بدون حق، عملا بقاعدة ما بني على باطل فهو باطل لكن لكل قاعدة استثناء حيث هنالك بعض الحالات يمكن فيها للعقد الباطل ترتيب بعض آثار العقد الصحيح. 1- قضت ابتدائية الرباط بأنه: "حيث إنه بالرجوع إلى المقال يتبين أن الأمر يتعلق باقتناء قطعة أرضية بتجزئة عقارية لم تحصل بعد على التسليم المؤقت أو على رخصة إدارية منحها الجهة الإدارية المحول لها القانون ذلك خاصة بظهر 25.90. وحيث إن المادة 72 من هذا القانون ترتب البطلان لعقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلاف للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون وتقام دعوى البطلان من طرف كل ذي مصلحة أو من الإدارة. وحيث إن البيع في واقع النزاع جاء مخالفا لمقتضيات أعلاه خاصة الفصل 33 وما بعده مما يكون معه باطلا بطلانا مطلقا ويتعين رفضه ويبنى للدعي حق إقامة الدعوى لاسترداد ما دفع بغير حق". حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط عدد 231 بتاريخ 2003/07/02 في الملف عدد 2001/15/9. حتى قضاء محكمة النقض يعتبر أن العقود المبرمة خلاف القانون رقم 25.90 تعتبر باطلة بطلانا مطلقا، فقد قضت الغرفة المدنية بالمجلس الأعلى إن: "ظهر التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات رقم 25.90 الذي هو من النظام العام.... وإن إحداث هذه التجزئة متوقف على الحصول على إذن إداري سابق يتم تسليمه من الجهة الإدارية المختصة (الفصلان 1 و2 من الظهير المذكور).

ولا يجوز إبرام العقود المتعلقة بالبيع أعلاه بعد أن تقوم الجهة الإدارية المختصة بإجراء التسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة (الفصلان 33 إلى 36 من نفس الظهير). وتكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع المنجزة خلاف للأحكام الواردة بهذا الظهير (الفصل 72 منه). وأن العقد الرابط بين الطرفين غير مرفق بالإذن الإداري المنصوص عليه في هذا الظهير بصريح الفصل أعلاه. مما يجعله باطلا بطلانا مطلقا". قرار صادر عن الغرفة المدنية بالمجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا عدد 2062 بتاريخ 2006/06/12 في الملف المدني عدد 2000/1/1/2463 (غير منشور).

2- قضت المحكمة الابتدائية بسلا بأنه: "حيث إن ما استند عليه المدعي لا أساس له من الصحة ذلك أنه بالرجوع إلى مقتضيات المادة 72 يتضح من الفقرة الأخيرة منها بأننا لسنا أمام بطلان مطلق وإنما بطلان نسبي محصور إثارته على كل ذي مصلحة أو الإدارة". حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 2004/12/07 في الملف عدد 2003/195. والغريب في الأمر أن قرارات محكمة النقض تعرف تضاربا في توجهاتها، فلئن سبق وقضت بأن عقود البيع المبرمة خلاف القانون رقم 25.90 تعتبر باطلة بطلانا مطلقا، معنى ذلك أن البطلان والحالة هاته يثار تلقائيا، إلا أنها قررت في قرار آخر خلاف ذلك، فقد قضت في أحد قراراتها بأنه: "من المقرر أن البطلان المنصوص عليه في القانون رقم 90/25 المتعلق بالتجزئات هو بطلان خاص يتبع في شأنه النص الذي ينظمه، والمتمثل في الفصل 72 من القانون 90/25 الذي تنص مقتضياته بصريح العبارة على أن دعوى بطلان عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون يثار من طرف كل ذي مصلحة أو الإدارة ولم يعط للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، وأنه لا اجتهاد مع وجود النص. والمحكمة مصدرية القرار المطعون فيه لما لم تعتبر ما ذكر وأثارت بطلان عقد الشراء تلقائيا، يكون قرارها فاسدا فاسدا التعليل المثل متزلة انعدامه ومعرضا بالتالي للنقض". قرار صادر عن محكمة النقض عدد 895 بتاريخ 2019/11/19 في الملف المدني عدد 2018/17/7496 (غير منشور).

3- وفاء الأندلسي: التجزئات العقارية ودورها في حل أزمة السكن، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2009-2010، الصفحة 250.

السالف الذكر، لأنه يبقى هو المتضرر الأول والأخير من ذلك العقد، خلاف المجزئ الذي ليس له الحق في إثارة البطلان لأن لا مصلحة له في ذلك، اللهم تكريس وضع قائم بعدما قام بالاستلاء على أموال المتعاقدين معه<sup>1</sup>، وفي هذا الصدد أصدرت ابتدائية سلا حكما يقضي برفض دعوى المجزئ الرامية إلى إبطال عقد البيع بحجة أنه أبرم خلافا لمقتضيات القانون 25.90، وذلك بعله أن المجزئ لا مصلحة له في إبطال العقد بل أنه يلحق ضررا بالمشتري<sup>2</sup>.

إذا كان المشرع المغربي رتب بمقتضى المادة 72 من نفس القانون البطلان على عقود البيع والايجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون، ويمكن أن ترفع دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الإدارة وهو الأمر الذي أكدته القضاء في العديد من المناسبات<sup>3</sup>. فإثارة البطلان من طرف الإدارة يكون لأجل حماية المجال العام العمراني، أما إثارته من طرف المستهلك فإنما يكون بهدف حماية المراكز القانونية المنشأة، كما في حالة رفض تقييد عقد البيع في الرسم العقاري من طرف المحافظ أو استحالة انتقال البقعة الأرضية أو رفض تسليم رخصة البناء أو تحرير مخالفة في حق المجزئ أو مطالبته بدم ما تم خلاف ما رخص له ومطالبته بتسوية الوضعية.

إن العقد المبرم بين المجزئ والمستهلك استوفى جميع إجراءاته وشكلياته فهو قائم بينهما ولكن لا ينفذ في مواجهة الدولة لمخالفته أحكام القانون رقم 25.90، ولنفس العلة لن يسري في مواجهة الأغيار لامتناع مأمور التسجيل تسجيله ولن يصل للمحافظ حتى يرفض تقييده في الرسم العقاري، فكان حريا بالمشرع أن يعيد النظر في هذه الرابطة ما دام أن المجزئ مستعد للإيفاء بالتزاماته كل ما هناك أن سريان العقد متوقف على سببية استصدار بعض التراخيص الإدارية، خصوصا وأن المجزئ لا أحقية له في المطالبة ببطلان العقد، ولا حق له في الفسخ لأن المستهلك يكون قد دفع الثمن النقدي، ولا أثر لهذا العقد في حالة إجازته ما دام باطلا بقوة القانون، وحتى ولو فرضنا إجازته بالحصول على التسلم المؤقت فإن المحافظ سيمتنع عن التقييد؛ لأن البيع سيكون سابقا عن التسلم المؤقت والحال يجب أن يكون لاحقا عليه لا سابقا له. وحتى اللجوء إلى الفسخ لا مسوغ له لأن نفاذ عقد البيع متوقف على تقييده، فإن تم تقييده تكون الملكية انتقلت ابتداء من يوم التقييد، ولكن يمكن اللجوء إلى أعمال فسخ العقد لا بطلانه إذا قيد في الرسم العقاري وتقدم المستهلك بطلب للحصول على رخص البناء ولم يتسلمها بسبب كون التجزئة غير قانونية، ففي هذه الحالة له الرجوع على المجزئ لتسوية وضعية التجزئة حتى تصبح قابلة للبناء تحت طائلة المطالبة بفسخ العقد وإرجاع الثمن. كما لا أحقية للمستهلك في رفع دعوى إتمام إجراءات

1- جيلالي بوحص: قراءات في القانون العقاري وقانون البناء، مرجع سابق، الصفحة: 38.

2- حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 17/12/2004 في الملف عدد 195/2003، أشار إليه جيلالي بوحص: قراءات في القانون العقاري وقانون البناء، مرجع سابق، الصفحة: 38.

3- حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بسطات بتاريخ 20/03/2013 في الملف عدد 18/1202/1419 (غير منشور). وحكم صادر عن المحكمة الابتدائية بسطات بتاريخ 17/04/2019 في الملف عدد 17/2102/1256 (غير منشور).

البيع لمخالفتها أحكام القانون رقم 25.90، لعلة سببية البيع مع وجود المانع، فالبيع يكون صحيحاً إذا انعدم المانع الذي هو استصدار التسلم المؤقت. وقد قالت في ذلك محكمة النقض بأن هذه الدعوى والحالة حالته سابقة لأوانه، جاء في قرار صادر عن محكمة النقض<sup>1</sup>: "إن المحكمة لما تبين لها أن عقد الوعد بالبيع المراد إتمام إجراءاته تضمن التزاماً من الواعد بالحصول على التراخيص الضرورية للحصول على عقار مجزئ يطابق القطعة الأرضية موضوع الوعد تقتطع عن طرق تجزئة الرسم العقاري، واعتبرت الدعوى سابقة لأوانها أما عدم مبادرة الواعد ولا الموعود له إلى الإدلاء بشهادة تبين خضوع أو عدم خضوع عملية بيع تلك القطعة الأرضية للقانون المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات 90.25، وقضت على النحو الوارد في منطوق قرارها، تكون قد عللت قضاءها بما يكفي، والتزمت بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض<sup>2</sup>". اللهم إذا بادر الواعد إلى طلب الأذن الإدارية وإكمال إجراءات البيع النهائي. وتلتقي دعوى بطلان عقد البيع الوارد على التجزئات مع دعوى إتمام إجراءات البيع، حيث يثار تضارب في أوساط العمل القضائي، فهناك من قضا بعدم إبطال عقد بيع واقع على تجزئة رغم عدم الحصول على شهادة التسلم المؤقت<sup>3</sup>، حيث اعتبرت عدم الحصول على الشهادة هو مجرد شرط لدعوى إتمام إجراءات البيع، في حين هنالك من رفضت طلبات إتمام البيوع بخصوص القطع الأرضية المستخرجة من التجزئات إذا لم تحترم مقتضيات القانون رقم 25.90<sup>4</sup>.

ومن هنا يمكن القول بأن تقرير جزاء البطلان ليس لأن المجزئ لم يوف بالالتزاماته تجاه المستهلك المتعاقد من حيث تنفيذها بل لأنه لم يلتزم بضوابط التعاقد من جهة، وأن أشغال التجهيز والتهيئة يفترض في أنها توجد في وضعية غير سليمة والتي تعد من النظام العام، لدرجة وصف أحد الفقهاء<sup>4</sup> أن العقد في حالة استحالة قانونية إذا تم إبرامه دون استيفاء الإجراءات المطلوبة وفق قانون التجزئات.

ويطرح التساؤل حول مدى إمكانية إبرام الوعد بالبيع على تجزئة في طور إنجاز أشغال تجهيزها؟ يفهم مما سبق أعلاه أن إبرام عقد الوعد بالبيع جائز في التجزئات التي لم يمنح بشأنها تسلم مؤقت، ولا تسمع دعوى إتمام إجراءات البيع النهائي إلا باستصدار هذا الإذن، بعبارة أدق ليس هناك أي مانع من إبرام عقد وعد ببيع بقعة في تجزئة عقارية لا زالت أشغال تجهيزها لم تكتمل ولم يمنح بشأنها التسلم المؤقت، ولكن إبرام العقد النهائي والحالة هاته تفرض إنجاز أشغال تجهيز التجزئة والحصول على التسلم المؤقت، فيبقى الموعود له (المستهلك المقتني) منتظراً حصول الواعد (المجزئ المنعش العقاري) على هذا الإذن والذي بناء عليه يتم استخراج الرسوم العقارية الفرعية، وبمجرد تحقق واقعة التسلم المؤقت فإن

1- قرار صادر عن محكمة النقض عدد 588 بتاريخ 2021/11/30 في الملف الشرعي عدد 2021/1/2/297 (غير منشور).

2- حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بطنجة عدد 12 بتاريخ 24/11/1994 في الملف عدد 93/192 (غير منشور).

3- حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط عدد 231 بتاريخ 02/07/2003 في الملف عدد 09/15/2001 (غير منشور).

4- عبد الرحمان بلعكيدي: وثيقة البيع بين النظر والعمل، مرجع سابق، الصفحة: 112

الواعد يصير متماطلا إذا لم يستكمل إجراءات البيع النهائي، هذا التوجه سبق لمحكمة النقض أن سارت فيه حيث قضت ب: "أن المحكمة لما ثبت لها أن إبرام العقد النهائي متوقف على قيام المطالبة بإنجاز أشغال قهيئة التجزئة واستخراج الرسوم العقارية الفرعية الخاصة بما داخل الأجل المحدد في الوعد بالبيع، وردت ما تمسكت به من أن سكوت المطلوب بعد انصرام الأجل المذكور يعتبر تمديدا منه لذلك الأجل، وأنها راسلته لإبرام العقد النهائي وامتنع، واعتبرت أن غماطلها عن تنفيذ التزامها المبرر لطلب فسخ العقد تحقق بمجرد حلول الأجل المتفق عليه عقدا، فإنها لم تحرق أي مقتضى وجاء قرارها معللا بما فيه الكفاية".

هذا بخصوص الجزء المدني أما بالنسبة للجزء الجنائي، حسنا فعل المشرع حينما قرر الردع والزجر على المجرمين سبب النية دون الاقتصار على الجزء المدني مقتنعا أن الجزء المدني لا يفي بالغرض وقاصر عن توفير الحماية الكافية للمستهلك، فالشرع كان صارما بحيث أقر مبدأ تعدد العقوبات بين السالبة للحرية والغرامات وعقوبة عينية، فيعاقب المجرى حسب المادة 68 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر بعقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من قام ببيع أو إنجاز أو قسمة أو عرض للبيع أو الإيجار بقعا من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو توسط في ذلك، إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في إحداثهما أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال، مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز<sup>2</sup>، كما يعاقب بعقوبة مستقلة<sup>3</sup> إذا أحدث التجزئة بدون ترخيص طبقا للوارد في المادة 65 من نفس القانون<sup>4</sup>، أو قام ببيع البقع عدة مرات فإنه يعاقب على عدد العقود التي أبرمها، مع مراعاة حالة العود حيث تضاعف العقوبة إذا عاد مرتكب المخالفة إلى اقتراف مخالفة مماثلة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى غير قابل لأي طعن<sup>5</sup>، وكل مخالفة تكون مستقلة وإن تكررت. أما بالنسبة للعقوبة العينية فتأمر المحكمة في حالة الإدانة على نفقة المخالف بمدم ما تم خلاف الترخيص.

كما أن محرر العقد هو الآخر يعاقب باعتباره مشاركا في العملية لا سيما وأن المشرع منعه من أن يقوم بتوثيق أي تصرف مخالف للأحكام الواردة في القانون رقم 25.90 السالف الذكر، بل أبعد من ذلك قرر المشرع في المادة 28 من القانون رقم 32.08 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق على مسألة الموثق مدنيا إذا

1- قرار صادر عن محكمة النقض عدد 30 بتاريخ 2019/01/17 في الملف التجاري عدد 1740/1/3/2017 (غير منشور).  
2- يرى الفقيه عبد الحق صافي على أن مقتضيات القانون رقم 44.00 لا تنطبق على بيع الأراضي في تجزئة عقارية ولا على بيع العقارات المكتملة البناء (مثلا فيلات أو منازل فردية مشيدة، شقق أو محلات في عمارات مكتملة الإنجاز ...)، بحيث يخضع البيع في هذه الفرضيات وما شابهها- لأحكام النظرية العامة للتعاقد. لأن هذا العقار لم يكتمل بناؤه. عبد الحق صافي: بيع العقار في طور الإنجاز "شرح وتحليل لنصوص القانون رقم 44.00"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 1432-2011، الصفحة: 97  
3- تنص المادة 69 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر على أنه: "يعتبر كل بيع أو إيجار لبقعة من تجزئة أو لسكن من مجموعة سكنية لم يؤذن في إحداثهما أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال بمثابة مخالفة مستقلة".  
4- تنص المادة 65 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر على أنه: "يعاقب بغرامة من 100.000 درهم إلى 5.000.000 درهم كل من قام بإحداث: تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية من غير إذن سابق؛ تقسيم مخالف لأحكام المادة 58 من هذا القانون". وقضت ابتدائية وجدة بتغريم مجزئ بغرامة وصلت إلى 100.00 درهم مضاف إليها زيادة تعويض المتضررين من جراء إحداث تجزئة عقارية دون الحصول على الترخيص من الجهة المختصة، في الحكم عدد 7552 الصادر بتاريخ 2007/12/26؛ حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بوجدة عدد 6532 بتاريخ 2007/10/21.

5- المادة 71 من القانون رقم 25.90 السالف الذكر

قضت المحكمة ببطلان عقد أنجزه بسبب خطئه المهني، ونتج عن هذا البطلان ضرر لأحد الأطراف، دون الإخلال بالمتابعة الجنائية حسبما ينص على ذلك المادة 71-3 من نفس القانون.

### خاتمة:

صفوة القول إن حماية المصلحة الخاصة للمستهلك في التجزئات العقارية من حماية المصلحة العامة للمجال العمراني، الأمر الذي يقتضي التدخل الحازم والصارم لسببين، الأول أن التجزئة تترجم التوجهات المرسومة في وثائق التعمير وتعكس تدخلات السلطة العامة في تنظيم المجالات العمرانية وفي كفاءات استعمال الملكيات العقارية على نحو متجانس ومتكامل، أما الثاني يتجلى في أن تقييد الملكيات العقارية بالحصول المسبق على التراخيص الإدارية لإحداث تجزئة عقارية يرمي إلى حل أزمة السكن بتوفير عقار صالح للبناء ومجهز وموجه للأفراد يبعث في نفس المستهلك شعورا يولد له الأمن عند اقتناء البقع المتواجدة في التجزئات العقارية لافتراض أن الدولة هي المتحكم في إحداثها من خلال الرقابة القبلية التي تمارسها.

ويستنتج من خلال هذه المقالة أن المشرع عاجل مسألة حماية المستهلك المقتني للبعق الناتجة عن التجزئة العقارية بالاعتماد على مقارنة متعددة الأوصاف، فأقر حماية إدارية من خلال فرض الحصول المسبق على التراخيص ومنع الجزئ وكل متدخل عمومي من إبرام أو تلقي أو تسجيل أو الإشهاد على عقود البيع والكراء والقسمة ما لم تكن التجزئة محل تسلم مؤقت الذي يعتبر بمثابة مصادقة على أن أشغال التجهيز والتهيئة أنجزت وفق ما تم الترخيص له، وحماية مدنية تعطي الحق للمستهلك في المطالبة بإبطال العقد المخالف لأحكام القانون رقم 25.90 كلما تضرر منه، وحماية جنائية توقع على الجزئ والمشارك محرر العقد عقوبات زجرية سالبة للحرية وعينية وغرامات مالية. وعلى الرغم من كل هذه الإيجابيات تظل مسألة حماية المستهلك قاصرة بسبب عمومية الإطار القانوني وكلاسيكته وافتقاره للاتقائية مع مختلف النصوص القانونية ذات الصلة، ومن هذا المنطلق ندعو إلى بعض الإصلاحات الماسة بالقانون رقم 25.90 السالف الذكر، والتي يمكن أن تسهم في حماية المستهلك وتحقيق التنمية العمرانية المنشودة، من خلال:

■ إعادة النظر في المادة 33 من نفس القانون باستبدال مصطلح البيع "بالتفويت" للحد من إبرام العقود التبرعية أو عقود العطايا، وإضافة عبارة "كل ما من شأنه إفراز العقار عينا"؛

■ إلزام الجزئ الإدلاء بالتسليم النهائي بمجرد مضي سنة من تاريخ التسلم المؤقت تحت طائلة ترتيب جزاء مدني وجنائي، مع تمديد هذا الأجل كحد أقصى إلى سنتين؛

■ إعادة النظر في المادة 35 من نفس القانون بإدراج المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض لتحرير العقود الواردة على التجزئة العقارية بصفة صريحة؛

■ إعادة النظر في المادة 72 من نفس القانون بحذف الفقرة الثانية منها، وجعل البطلان من النظام العام غير مقترن إثارته على أي متدخل أو متضرر؛

■ ويهدف تمكين المستهلكين من ضمانات مشجعة وحماية قانونية لحقوقهم يمكن إبرام العقود الابتدائية على التجزئات قبل التسلم المؤقت إما في محرر رسمي أو عرقي، ويكون قابلاً للتقييد الاحتياطي ويستمر مفعوله إلى غاية تسليم المبيع، ولا يبرم إلا بعد الشروع في أشغال التجهيز، لا سيما وأن بعض المجزئين يواجهون صعوبات مادية غير متوقعة ويفتقرون للسيولة المالية لإتمام أشغال التجهيز، والشاهد على ذلك ما أفرزته جائحة كورونا، وتخصص المبالغ المتأتية من إبرام هذه العقود الابتدائية لهذه الغاية، وفي هذه الحالة يجب إلزام المجزئ بوضع ضمانات قبلية "ضمانة انتهاء أشغال التجهيز" في حالة عدم قدرته على إنجاز المشروع لأي سبب من الأسباب حالة العسر أو الإفلاس أو غيرها. ويجب أن يتضمن هذا العقد:

- هوية الطرفين (المجزئ والمشتري)

- وصف الأرض وصفا دقيقا وتحديد الغرض الذي ستخصص له؛

- تأمين أشغال التجزئة؛

- تاريخ ورقم الإذن بالتجزئ، وأن يأخذ بعين الاعتبار تاريخ تسليمه لا سيما وأنه ينقضي داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ التسليم؛

- التوقيع على دفتر الشروط من طرف المجزئ والمستهلك وإشهاره في المحافظة العقارية؛

- رقم الرسم العقاري الأم موضوع التجزئة مع تحديد الحقوق العينية والتحملات العقارية والارتفاقات؛

- الثمن الإجمالي للبقع وطريقة أداء الثمن والأجل المحدد للتسليم: ويجب في هذه الحالة الاتفاق على كيفية أداء الأقساط والتي غي الأغلب تتم تبعا لتقدم الأشغال، وعلى كيفية استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم إتمام الأشغال ومخالفة الاتفاق.

- يجب على المحافظ عند إنشاء الرسوم العقارية الخاصة بكل بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة أن يأخذ بعين الاعتبار هذه العقود الابتدائية.

■ إلزامية النص بنصوص صريحة على واجب إسداء النصح بالنسبة للعدول والمحامي، بإدخال تعديل

على القانون رقم 16.08 المتعلق بخطة العدالة، وتعديل المادة 30 من القانون رقم 28.00 المتعلق بتنظيم مهنة المحاماة، وتعميم هذا المبدأ على جميع التشريعات العقارية الخاصة.

## لائحة منابع المقال:

### أولاً: لائحة منابع المقال باللغة العربية

#### 1: مراجع المقال:

#### ■ مراجع عامة:

39

- ◆ المختار العطار: المخاطر المهددة لمشتري العقار عند عدم تقييد حقه في الرسم العقاري، مقال منشور في أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لمدينة تزنيت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يوم السبت 13 مايو 2006 تحت عنوان "العقار والتنمية المحلية بمدينة تزنيت"، الطبعة الأولى، المطبعة والوراقة الوطنية الداوديات مراكش، 2006؛
- ◆ الشريف القبالي: شرطة التعمير بين القانون والممارسة دراسة عملية ونقدية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، الطبعة الأولى، مطبعة دار القلم، الرباط، 2012؛
- ◆ العربي مياذ: عقود الإذعان بين التأصل الفقهي والعمل القضائي -دراسة مقارنة محينة-، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2018؛
- ◆ بوجمعة زفو: أثر نظام التحفيظ على تداول الملكية العقارية، الطبعة الأولى، مطبعة دار القلم الرباط، 2013؛
- ◆ سعاد عاشور: حجية التسجيل وفق نظام التسجيل العقاري بالمغرب، الطبعة الأولى، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 1997؛
- ◆ عبد الحق صافي: عقد البيع دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي القوانين الأخرى، الطبعة الثانية، مطبعة المعارف الجديدة الدار البيضاء، 2018؛
- ◆ عبد الرحمان بلعكيد: وثيقة البيع بين النظر والعمل، الطبعة الثالثة، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، 2001؛
- ◆ عبد السلام المصباحي : إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية بين النص القديم والنص الحديث، مجلة القانون والاقتصاد 2000-2001، العدد 18 ؛
- ◆ عبد العالي دقوقي: نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بين النظرية والتطبيق -دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري-، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، 1441-2020؛
- ◆ عبد العزيز حضري: العقود الاستهلاكية، مطبعة طه حسين وجدة، 2011-2012؛
- ◆ عبد العلي بن محمد العبودي: نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالملكية العقارية، الطبعة الأولى، مطبعة المركز الثقافي العربي، بيروت، لبنان، 2003؛
- ◆ عبد القادر العرعاري: مصادر الالتزامات، الكتاب الأول: نظرية العقد، الطبعة الثالثة، مطبعة دار الأمان، الرباط، 2013؛
- ◆ عبد الواحد العلمي: شرح القانون الجنائي المغربي، القسم الخاص، الطبعة السابعة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2015/1436؛
- ◆ عمر أزوكاع: التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2014-1436؛
- ◆ محمد العروصي: المختصر في شرح بعض العقود المسماة -عقد البيع والمقايضة والكراء- الطبعة الثامنة، — مطبعة أناسي مكناش، 2019-2020؛
- ◆ محمد المهدي الجم: التحفيظ العقاري في المغرب، الطبعة الثانية، مطبوعات دار الثقافة، الدار البيضاء، 1986-1406؛
- ◆ محمد بونبات: قوانين التحفيظ والتسجيل والتجزئة العقارية، منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، سلسلة الكتب، العدد 12، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، سنة 1996؛
- ◆ محمود محمود مصطفى: شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، الطبعة الثامنة، مطبعة جامعة القاهرة، 1984؛
- ◆ مصطفى أحمد أبو عمرو: الالتزام بالإعلام في عقود الاستهلاك، مطبعة دار الجامعة الجديدة مصر، 2010؛

## ■ مراجع خاصة:

### ◊ الكتب المتخصصة:

- ◆ أحمد محمد محمد الرفاعي: الحماية المدنية للمستهلك إزاء المضمون العقدي، مطبعة دار النهضة العربية، بيروت، 1994؛
- ◆ أكرم محمد الحسين التميمي: التنظيم القانوني للمهن، الطبعة الأولى، مطبعة منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2010؛
- ◆ بوعبيد عباسي: الالتزام بالإعلام في العقود دراسة في حماية التعاقد والمستهلك، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2008؛
- ◆ محمد الكشيور: بيع العقار بين الرضائية والشكل -دراسة في أحكام الفقه الإسلامي وفي القانون الوضعي وفي موافق القضاء، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة الدار البيضاء، 1997؛
- ◆ محمد العروصي: الالتزام بالإعلام خلال مرحلة تكوين العقد، الطبعة الثانية، مطبعة ورافة سجلحاسة مكناس، 2012؛
- ◆ محمد بودالي: الالتزام بالنصيحة في عقود الخدمات دراسة مقارنة-، مطبعة دار الفجر، دون ذكر المطبعة، 2005؛
- ◆ محمد شكري السباعي: نظرية بطلان العقود وإبطالها في قانون الالتزامات والعقود، الطبعة الثانية، منشورات عكاظ الرباط، 1987؛
- ◆ سفيان ادريوش: عقد الوعد بالبيع والإشكالات المتعلقة بتوثيقه، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة الدار البيضاء، 2020.

### ◊ الأبحاث الجامعية:

- ◆ إيمان السائح: الضمانات القانونية للعقود الرسمية ودورها في استقرار الملكية العقارية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، مختبر الأنظمة المدنية والمهنية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2014-2015
- ◆ سالم المختار: الالتزام بالإعلام كآلية لحماية المستهلك، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون المنافسة والاستهلاك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، السنة الجامعية 2017-2018؛
- ◆ عبد الحليم عد: توثيق التصرفات العقارية ودوره في تحقيق الأمن التعاقد-دراسة في ضوء مدونة الحقوق العينية-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2020-2021؛
- ◆ عبد العالي الحمدواوي: حماية المستهلك في العقود الخاصة المتعلقة بالإنعاش العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكذال، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2015-2016؛
- ◆ عمر قريوح: الحماية القانونية للمستهلك -القرض الاستهلاكي نموذجاً-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2006-2007؛
- ◆ فؤاد الموح: ارتفاعات التعمير بالمغرب بين حماية حق الملكية وتحقيق المنفعة العامة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، مسلك القانون العام والعلوم السياسية، مركز الدكتوراه في القانون المقارن، الاقتصاد التطبيقي والتنمية المستدامة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، سلا، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2014-2015؛
- ◆ محمد الربيعي: المعاملات العقارية بين ظاهرة انتشار المحررات العرفية وضمانات المحررات الرسمية، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، السنة الجامعية 1999-2000
- ◆ محمد كبوري: حماية مستهلك العقار -خدمة التوثيق نموذجاً-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2011-2012
- ◆ محمد لشقار: حماية المشتري في عقود اقتناء السكن: دراسة مقارنة بين القانون الوضعي وأحكام الفقه المالكي، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي طنجة، السنة الجامعية 2015-2016

- ◆ منير قاسم الحيلاني: حماية المستهلك بين القوانين العامة والخاصة -دراسة تحليلية تفصيلية للنظرية بين القانونين اليمني والمغربي- أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في القانون التجاري المقارن، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2013-2014؛
- ◆ وفاء الأندلسي: التجزئات العقارية ودورها في حل أزمة السكن، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2010-2009؛

## 2: المقالات:

41

- ◆ ادريس الفاحوري: اتجاه المشرع المغربي نحو رسمية العقود العقارية، مجلة فضاء المعرفة القانونية، دجنبر 2019، العدد الثالث؛
- ◆ الحسين بلحساني: أساس الالتزام بتبصير المستهلك ومظاهره، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون 2001، العدد الرابع؛
- ◆ أمينة ناعمي: توثيق التصرفات العقارية على ضوء مدونة الحقوق العينية واجتهادات محكمة النقض، مجلة القيس المغربية، ملف عدد "نظام التوثيق بالغرب في ضوء مستجدات القانون رقم 32.09 والقانون رقم 39.08 والقوانين ذات الصلة"، يوليو 2013، العدد الخامس؛
- ◆ بوشعيب شاهي: قراءة في القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الندوة الوطنية في موضوع "الأمن العقاري"، دفاتر محكمة النقض 2015، العدد 12، منشورات مركز النشر والتوثيق القضائي بمحكمة النقض، مطبعة الأمانة الرباط؛
- ◆ حكيمة صالح: حماية المستهلك من خلال التزامات الموثق قبلية لتحرير العقد، المجلة المغربية للبحث القانوني، عدد خاص بالعقار والأعمال، ربيع الأول 1444 هـ / شتنبر 2022 م، العدد الثالث؛
- ◆ دنيا مباركة: الحماية القانونية لرضا مستهلكي السلع والخدمات، مجلة طنطجيس، 2003، العدد الثالث؛
- ◆ سمير العكروب: الإشهار التجاري وحماية المستهلك، مجلة القضاء والتشريع، العدد 8، 2005؛
- ◆ طارق عزوز: حجية التقييد ودورها في حماية المستهلك العقاري، مؤلف جماعي حول حماية المستهلك، المجلة العربية للدراسات القانونية والاقتصادية الاجتماعية، الطبعة الأولى، 2020؛
- ◆ عبد الحفيظ مشمشي: توثيق التصرفات العقارية في ظل القوانين العقارية، الندوة الجهوية الخامسة في موضوع "المنازعات العقارية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى"، يومي 26-27 أبريل 2007 بالقاعة الكبرى لولاية الشاوية ورديدة بسطات، مطبعة الأمانة، الرباط، 2007؛
- ◆ عبد الرزاق أيوب: مظاهر حماية المستهلك في بيع العقار في طور الإنجاز، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات وأبحاث، المنازعات العقارية دراسة وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقارية ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية، الجزء الأول، 2014؛
- ◆ عبد القادر العراري: الالتزام بالإعلام وتبصير المتعاقد قبل إبرام العقد، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون، العدد 3، 2000؛
- ◆ عبد الكريم الطالب: الدفع بالبطلان في قانون المسطرة المدنية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد مزدوج 66-67، 2006؛
- ◆ عبد المجيد غميحة: ضوابط التعاقد في الميدان العقاري وفق القانون 25.90، مجلة المحاماة، العدد 41، 1998؛
- ◆ محمد العروصي: الالتزام بالإعلام ضمن البيوعات الواردة على العقارات في طور الإنجاز، المجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات، العدد 13، 2007؛
- ◆ محمد بونيات: التعامل في بقع التجزئة العقارية، أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية والمجلس الجماعي بمراكش، والوكالة الحضرية بمراكش، وجمعية أطلس تانسيغت الحوز للمقاولات الصغرى والمتوسطة، في موضوع "مشروع القانون الجديد رقم 04.04 المتعلق بالسكنى والتعمير" يوم الأربعاء 23 يونيو 2004، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، كلية الحقوق بمراكش، الطبعة الأولى، مطبعة دار ويلي للطباعة والنشر بمراكش، 2004؛
- ◆ محمد خير: التصرفات العقارية بين التوثيق العصري والتوثيق العدلي -الجهة كنموذج-، مجلة خطة العدالة، تصدر عن الهيئة الوطنية للعدول، 2013، العدد الأول؛

♦ محمد كبوري: قراءة في المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة "الأنظمة والمنازعات العقارية"، النظام القانوني الجديد للحقوق العينية بالمغرب في ضوء القانون رقم 39.08، 2012، العدد السادس؛

♦ محمد مومن: شكلية عقد البيع الواقع على أقسام التجزئات العقارية وأهميتها في استقرار المعاملات، مقال منشور ضمن أعمال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لبلدية المنارة جليز ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية ووحدة التكوين والبحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش تحت عنوان "التجزئة العقارية والتعمير" يوم السبت 17 مارس 2001، الطبعة الأولى، مطبعة وليلي للطباعة والنشر والوراقة مراكش، 2001؛

♦ مصطفى البوداني: توثيق التصرفات العقارية في ضوء تشريعات التعمير، مجلة المحاكمة، نونبر- فبراير 2021، عدد مزدوج 180-181.

### ثانيا: لائحة منابع المقال باللغة الأجنبية:

- PATRICK Gerard: Pratique du Droit de l'Urbanisme, édition EYROLLES, Paris, 4<sup>ème</sup> édition, 2004,
- Jean Calais Auloy ET Frank Steinmetz : Droit De Consommation, 4 Édition, Dalloz, 1996,
- Muriel Fabre-Magnan: L'obligation d'information dans les Contrats, essai d'une théorie, Librairie Général de Droit Jurisprudence, Paris, 1992,