

ينظم الماستر المتخصص : قانون العقار والتعمير

وبالتعاون مع مختبر البحث في قانون العقار والتعمير

بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور

ندوة في موضوع:

## الأمن التعاقدى وفق التشريع المغربي

وذلك يوم السبت 2017/12/16 بالكلية المتعددة التخصصات

بالناظور

سيتم تكريم الأستاذ : عبد الكريم الأعزاني

عضو المجلس الأعلى للسلطة القضائية

## ورقة تقديمية

لقد كان للتحويلات الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية الأثر الكبير على الأنظمة والقواعد القانونية، وذلك بالنظر للسرعة التي أصبحت تغطي على الأنماط التعاقدية، فبعد أن كانت العقود على اختلافها تنظم وفقا لقواعد قانونية عامة مؤطرة في ظل القانون المدني، أضحت هذه الأخيرة غير ملائمة وغير قادرة على مواكبة كل هذه التطورات، الأمر الذي دفع المشرع المغربي إلى محاولة إيجاد مجموعة من القوانين والقواعد المنظمة لكل عقد على حدة، بعد أن أصبح العقد في ظل القواعد القانونية المدنية يعيش في ظل أزمة.

وهكذا، فبعد أن كان عقد الكراء منظم في إطار قواعد قانونية عامة مؤطرة في ظل قانون الالتزامات والعقود، وبعد أن أصبحت هذه الأخيرة غير قادرة على مواكبة كل التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفها هذا العقد، عمل المشرع المغربي على إخراج هذا العقد من القواعد العامة ونظمها في إطار قوانين خاصة، وعقد الكراء ليس إلا مثال على مجموع العقود التي أصبحت القواعد العامة غير قادرة على تنظيمها واستيعابها. ولما كان العقد تلك الآلية القانونية التي تسعى إلى تنظيم وضبط العلاقات بين الأفراد، كان لابد من وضع مجموعة من الضوابط والقواعد والإجراءات الشكلية والموضوعية، حيث سعى المشرع منذ إصداره لقانون الالتزامات والعقود، الذي يعتبر بمثابة الإطار العام والقاعدة الأساس في الميدان التعاقدية، إلى إصدار ترسانة قانونية مهمة غايتها الأساسية تحقيق الاستقرار والأمن التعاقدية.

إن أهم ما يميز الأمن التعاقدية في ظل القانون المغربي هو ارتباطه بمجموعة من المبادئ الأخرى، تأتي في مقدمتها الأمن التوثيقي، والأمن القانوني، والأمن القضائي، فهذه المبادئ كلها ترتبط فيما بينها وتترابط وتتجانس لتنتج ما يسمى بالعدالة التعاقدية، وذلك كله

بغية حماية الالتزامات التعاقدية من كل ما قد يؤثر عليها.

وبهدف تحقيق الأمن التعاقدي، سعى المشرع المغربي إلى وضع مجموعة من الضوابط القانونية المنظمة للعقد، فبعد أن كان العقد خاضعا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، أصبح المشرع ينص على شكلية معينة سواء من حيث البيانات الموضوعية التي يتعين أن تتوفر في العقد أو من حيث الضوابط الإجرائية التي يتعين احترامها، أو من حيث الجهات المخول لها توثيق وتحريير العقود، وذلك تحت طائلة البطلان.

ولعل المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية لأكبر دليل على هذا التوجه التشريعي الجديد، التي جاء فيها " يجب أن تحرر- تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك. يجب أن يتم توقيع العقد المحرر من طرف المحامي والتأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررتة.

تصح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المحلية المختصة ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها".

حيث سعى المشرع من خلالها إلى تكريس مبدأ رسمية العقود التي تطل التصرفات العقارية، فقد كانت هذه المادة بمثابة خطوة جريئة وطفرة نوعية في سبيل تحقيق الأمن التعاقدي، وإرساء منظومة عدالة قوية و متماسكة، أساسها الآليات والوسائل الحمائية التي يوفرها الأمن التوثيقي.

ومبدأ الأمن التعاقدي في المجال العقاري له ارتباط أصيل بكل من الأمن العقاري والأمن القضائي، فمفهوم الأمن العقاري من المفاهيم المعاصرة التي أصبحت متداولة حاليا ويرتبط ارتباطا وثيقا بالأمن القانوني الذي يقتضي وجود نظام قانوني جيد يضمن للمتعامل مع العقار حقه في الاطمئنان على ملكه وضمان استقرار معاملاته ووضوح التزاماته في حالة النزاع ويجعله يثق في القوانين المطبقة على العقار.

ويظهر مدى تحقق الأمن العقاري في الدور الذي يقوم به القضاء في المجال العقاري

اعتبارا لكون تجليات الأمن القانوني وحدها غير كافية لتحقيق الأمن العقاري ما لم تقترن بالأمن القضائي بوصفه حارسا للأمن القانوني وحاميا لمبادئه وقواعده، ومن ثمراته إشاعة الثقة بين الناس واستقرار المعاملات والاطمئنان إلى فعالية القانون.

ونظرا لأهمية مبدأ الأمن القضائي، فقد ارتقى به المشرع المغربي إلى غاية دستورية عندما نص في الفصل 117 من الدستور بأنه: "يتولى القاضي حماية حقوق الأشخاص والجماعات وحررياتهم وأمنهم القضائي وتطبيق القانون".

وارتباطا بهذا السياق، سنخصص هذا اليوم الدراسي لتدارس المحاور التالية:

المحور الأول: دور الأمن التعاقدى في تحصين الملكية العقارية.

المحور الثاني: الضمانات القانونية والقضائية للأمن التعاقدى.

المحور الثالث: الأمن التعاقدى بين النص القانوني والاجتهاد القضائي.

المحور الرابع: دور التشريع في مواكبة التطورات التي يعرفها النظام التعاقدى.

أرضية الندوة من إنجاز الدكتورة : إيمان السايح

تواريخ مهمة:

1/ آخر أجل لاقتراح المداخلات هو يوم 2017/11/17.

2/ تحديد البرنامج الأولي يوم 2017/11/25.

3/ التوصل بالمداخلة كاملة على word يوم 2017/12/08.

بريد التواصل هو: akharta@gmail.com