

درجات التراضي في البيوع العقارية - عقد البيع الابتدائي نموذجاً -.

الأستاذ محمد لشقار.

جامعة عبد المالك السعدي بطنجة/ المغرب.

مقدمة:

نظراً لأهمية الآثار التي يرتبها المشرع على البيع النهائي سواء بالنسبة للبائع أو بالنسبة للمشتري، فإن طرقي العلاقة التعاقدية غالباً ما يفضلان تأجيل هذه العملية، ويكتفیان بالدخول في مفاوضات تحضيرية، وإنشاء اتفاقات تمهيدية قصد الإعداد وبكيفية تدريجية لإبرام العقد النهائي.¹

وهي، أي الاتفاقات التمهيدية، فرصة سانحة للمشتري من جهة قصد التحري والبحث عن الوضعية المادية والقانونية للعقار موضوع العقد، والثبت من صحة سندات ملكية البائع وتدبير الثمن، ومناسبة كذلك للبائع من جهة أخرى للاحتفاظ بالمبيع لمدة إضافية، علاوة على تمكينه من تحيئ بعض الوثائق الإدارية اللازمة لتمام البيع.² ومن ثم، أوجب المشرع المغربي إفراغ بعضاً من هذه الاتفاقات التمهيدية، في عقود سماها بعقود البيع

الابتدائية، الأمر الذي يبعث على التساؤل حول مفهوم هذه الأخيرة وطبيعتها القانونية؟ وشكلية انعقادها؟

إن بحث هذه المؤسسة القانونية يفرض علينا تحديد مفهوم عقد البيع الابتدائي تحديداً جامعاً لمختلف عناصره ومكوناته (المطلب الأول)، مع ضرورة دراسة تحرير من حيث شكله والجهات المخول لها تحرير هذا النوع من العقود (المطلب الثاني).

1 * عبد الحفيظ مشماشني "بيع العقار في طور الانجاز - دراسة على ضوء القانون المغربي والمقارن" مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، الطبعة الأولى 2012، ص: 57.

2 * علي الزام "بيع العقار في طور الانجاز على ضوء أحكام القانون المغربي" أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد السادس، كلية الحقوق، وجدة 2004، ص: 86.

- عبد الحفيظ مشماشني، مرجع سابق، ص: 57.

المطلب الأول: مفهوم العقد الابتدائي

للإحاطة بمفهوم عقد البيع الابتدائي، لابد من البحث عن تعريف جامع مانع لعقد البيع الابتدائي بشكل يمنعنا من الخلط بينه وبين ما يشابهه من العقود (الفقرة الأولى)، وذلك من أجل الوصول في نهاية هذا المطلب إلى تحديد الطبيعة القانونية للعقد موضوع الدراسة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تعريف عقد البيع الابتدائي

لم يعرف المشرع المغربي عقد البيع الابتدائي مكتفيا بتنظيمه بمقتضى أحكام القانون 44.00³ المتعلق ببيع العقارات في طور الانجاز، والقانون 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار.⁴ مكتفيا بذلك آثار قرينه التونسي الذي تجنب بدوره تعريف عقد البيع الابتدائي، مكتفيا بتنظيمه من خلال القانون رقم 17 لسنة 90 المتعلق بتنظيم مهنة البعث العقاري.⁵ وذلك خلافا لما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي عرف عقد البيع الابتدائي في المادة 11 من قانون 03 يناير 1967 بقوله "العقد الابتدائي عقد يلتزم بمقتضاه البائع بحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري في مقابل إيداع ضمان في حساب خاص".⁶

وقد أحسن المشرع المغربي صنعا بتجنبه تعريف عقد البيع الابتدائي، معتبرا ذلك من اختصاص الفقه. وحاول بعض الفقه تعريف عقد البيع الابتدائي بأنه مرحلة وسطى بين المفاوضات التمهيدية والعقد النهائي،⁷ في حين عرفه البعض الآخر بأنه عقد يجمع بين وعد بالبيع والشراء من الجانبين المتعاقدين.⁸

³ * ظهير شريف رقم 1.02.309 الصادر بتاريخ 25 رجب 1423هـ الموافق 03 أكتوبر 2002، الجريدة الرسمية عدد 5054، الصادر بتاريخ 07 نونبر 2002، ص: 92.

⁴ * ظهير شريف رقم 1.03.202 الصادر بتاريخ 16 رمضان 1424هـ الموافق 11 نونبر 2003، الجريدة الرسمية عدد 5172 الصادر بتاريخ 25 دجنبر 2003، ص: 4375.

⁵ * حافظ بوعصيدة "الطبيعة القانونية للوعد بالبيع في قانون البعث العقاري" مجلة القضاء والتشريع، العدد الثالث، مارس 1999، ص: 159.

⁶ * علي الرام، مرجع سابق، ص: 87.

⁷ * عبد القادر العرعاري "الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة- الكتاب الأول: عقد البيع" مكتبة دار الأمان بالرباط، الطبعة الأولى 1999، ص: 55.

⁸ * محمد بن أحمد بونبات "تحرير العقود العقارية" المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش، الطبعة الأولى 2007، ص: 38.

* محمد بن أحمد بونبات "بيع العقارات في طور الانجاز، دراسة في ضوء القانون رقم 44.00" المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش، الطبعة الأولى 2003، ص: 32.

ويرى فريق ثالث بأن عقد البيع الابتدائي هو العقد الممهد مستقبلا لعقد نهائي، بحيث هو عقد مؤقت يتوقف سريانه على إبرام العقد النهائي،⁹ ويعرفه فريق رابع بأنه عقد حجز العقار بمقتضاه يحجز المشتري عقارا في طور الانجاز مقابل ضمان الحجز.¹⁰

وأمام قصور هذه التعاريف عن تحديد تعريف لعقد البيع الابتدائي تحديدا يرفع اللبس عن المراد بهذا الأخير، حاول جانب من الفقه أن يعرف عقد البيع الابتدائي انطلاقا من النصوص القانونية المؤطرة له في القانون رقم 44.00، بأنه كل عقد يلتزم بمقتضاه البائع بإنجاز عقار في مدة محددة ويبيعه للمشتري عند الانتهاء من البناء، في مقابل التزام هذا الأخير بالوفاء بالثمن تبعا لتقدم الأشغال.¹¹

وهو تعريف أقرب لتعريف المشرع لعقد بيع العقار في طور الانجاز، منه لعقد البيع الابتدائي. وبالبحث في الاجتهاد القضائي، فإن محكمة النقض المصرية عرفت عقد البيع الابتدائي بأنه كل عقد لم تراعى في تحريره الأوضاع التي يتطلبها قانون التسجيل.¹²

في حين هو حسب تعقيب محكمة التعقيب التونسية، الاتفاق الذي يبرم بين طرفين يعد أحدهما الآخر ببيعه عقارا معينا بثمن معين، ويعد الثاني الأول بشراء ذلك العقار بالثمن والشروط المتفق عليها.¹³

ومن ثم، فإن كلا المحكمتين لم تقف على المعنى الدقيق لعقد البيع الابتدائي، وذلك راجع بالنسبة للمحكمة الأولى إلى تركيزها على الجوانب الشكلية للعقد شكل عام دون الجانب الموضوعي، وحسب ما قضت

⁹ * العربي محمد مباد "الإيجار المفضي إلى تملك العقار" نشر على الموقع الإلكتروني www.marocdroit.com بتاريخ 2012/10/07، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2012/10/08، على الساعة 20:00، ص: 17.

¹⁰ * العربي محمد مباد "تأملات في قانون بيع العقار في طور الانجاز" نشر على الموقع الإلكتروني www.marocdroit.com بتاريخ 2012/10/11، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2012/10/12، على الساعة 20:00، ص: 17.

* Mohamed KHERRADJI « la vente d'immeuble à construire entre le droit français et le droit algérien » mémoire de master en droit privé et science criminelles, université de perpignan: 2006/2007, www.memoireonline.com, le 16/01/2013 à 01:00.

¹¹ * Bouchra NADIR « le contrat préliminaire dans la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement » أشغال ندوة الجهوية الخامسة حول "المنازعات العقارية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى"، المنظمة من طرف المجلس الأعلى بالقاعة الكبرى لولاية الشاوية ورديغة بالسلطات يومي 2007/04/27-26، مطبعة الأمانة بالرباط، الطبعة الأولى 2007، ص: 581.

¹² * نقض مدني صادر عن محكمة النقض المصرية بتاريخ 1944/12/26، أشار إليه عبد الرزاق أحمد السنهوري "الوسيط في شرح القانون المدني" الجزء الرابع: العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2000، ص: 70، الإحالة: 01 مكرر.

¹³ * قرار تعقيبي عدد 12082، صادر عن محكمة التعقيب التونسية بتاريخ 1976/01/30، أشار إليه حافظ بوعصيدة، مرجع سابق، ص: 159.

به، فإن كل عقد لم تتوفر فيه الشروط الشكلية المنصوص عليها في قانون التسجيل هو عقد ابتدائي، والحال أن العقد موضوع الدراسة هو عقد يخضع للتسجيل والتقييد الاحتياطي.

أما بالنسبة للمحكمة الثانية، فإنها تنطلق في تعريفها للعقد الابتدائي من كونه وعدا بالبيع والشراء من الجانبين، وهو القول الذي لا يمكن أن ينطبق بأي حال من الأحوال مع العقد الابتدائي المنصوص عليه في القانون رقم 44.00.

وعليه، وأمام التضارب القائم حول تعريف عقد البيع الابتدائي، نرى بأن هذا الأخير هو عقد بمقتضاه يلتزم البائع اتجاه المشتري بأن ينقل له ملكية عقار سينجزه في المستقبل وخلال مدة محددة، في مقابل ثمن يلتزم المشتري بدفعه له موازاة لتقدم الأشغال.

والقول بهذا التعريف تبرره طبيعة الالتزام في هذا النوع من العقود، حيث إن الالتزام الملقى على عاتق البائع بنص هذا العقد، هو ليس بإنجاز العقار موضوع العقد بقدر ما هو التزام بنقل ملكية هذا العقار للمشتري عند حلول الأجل المتفق عليه.

ومن ثم، فإن التزام البائع بإنجاز العقار خلال المدة المتفق عليها، ما هو إلا التزام تبقي للالتزام بنقل الملكية، يسقط عن البائع بسقوط هذا الأخير.

ومقابل التزام البائع بنقل ملكية العقار المتفق على إنجازه في المستقبل، يقع على المشتري التزام بأداء الثمن المتفق عليه، وذلك تبعا لتقدم أشغال بناء وإنجاز العقار موضوع العقد الابتدائي.

ثم إن إخلال أحد طرفي العقد بما التزم به اتجاه الآخر يعد مبررا كافيا للجوء الطرف المتضرر إلى محكمة لطلب إتمام البيع أو فسخه.

هكذا، وبعد هذه المحاولة لوضع تعريف لعقد البيع الابتدائي، سنحاول من خلال الفقرة الموالية تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع الابتدائي.

الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية لعقد البيع الابتدائي

لقد اختلف الفقه في تحديد طبيعة عقد البيع الابتدائي، فاتجاه يكيّف عقد البيع الابتدائي بأنه صورة لعقد الوعد بالبيع، مبررا ذلك بكون العقدين معا يلتزم فيها البائع بالبيع، ولا يلتزم فيهما المشتري بشيء على الرغم من إيداعه لوديعة الضمان، والتي بإمكانه التخلي عنها في كل وقت وحين، ولا سبيل للبائع في إلزامه بإتمام البيع، بالإضافة إلى كون المبيع محدد في العقدين، بعكس الثمن الذي لا يحدد بدقة.¹⁴

وهو الرأي الذي انتصرت له محكمة الاستئناف التجارية للراين في قرار لها عندما اعتبرت عقد الحجز وعدا انفراديا بالبيع مستندة في ذلك على المادة 11 من قانون 03 يناير 1967.¹⁵

كما أكدت على ذات الرأي من خلال قرار آخر، حيث اعتبرت بمقتضاه وعدا بالبيع كل بيع لعقار أو لجزء منه على الحالة المستقبلية، وعلى أساسه يلزم البائع بالاحتفاظ بالشيء الموعد به للمشتري، وهو التزام معلق على شرط تحقق مشروع البناء المتفق عليه في العقد الابتدائي.¹⁶

وهو رأي تعرض لكثير من الانتقادات على رأسها كون الوعد بالبيع يلزم الاتفاق على المال الموعد ببيعه والثمن، وتعيينهما تعيينا نافيا للجهالة، بينما تحديد هذه الأشياء في عقد البيع الابتدائي لا يكون إلا على سبيل التقريب، على اعتبار أن عناصر البناء وكذا الثمن يخضعان للتغيير تبعا لتغير أسعار مواد البناء.

ثم إن التزام المشتري بالاحتفاظ بالعقار أو بجزء منه لفائدة المشتري لا يتفاد منه أن هذا الأخير ملزم هو الأخير بالشراء.¹⁷

¹⁴ * عبد الحفيظ مشماش، مرجع سابق، ص: 60.

* علي الرام، مرجع سابق، ص: 90.

¹⁵ * قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية للراين بتاريخ 1973/12/18، أشار إليه عبد الحفيظ المشماشي، مرجع سابق، ص: 60.

¹⁶ * قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية للراين بتاريخ 1976/05/18، أشار إليه عبد الحفيظ المشماشي، مرجع سابق، ص: 61.

¹⁷ * علي الرام، مرجع سابق، ص: 93.

* عبد الحفيظ المشماش، مرجع سابق، ص: 61.

وأمام هذه الانتقادات، كيف اتجه ثان عقد البيع الابتدائي على أنه وعد بالتفضيل، إذ يذهب أ حد أنصار هذا الاتجاه إلى القول بأن العقد الابتدائي يرتب التزاما ضمنيا على عاتق البائع بتفضيل المستفيد عند رغبته في تفويت العقار المزمع تشييده، وذلك بالأسبقية على جميع الراغبين في اقتناء العقار.¹⁸

وهو بدوره لم يسلم من الانتقادات لعدة اعتبارات، حيث إن الوعد بالتفضيل لا يرتب أي التزام بالبيع في ذمة الواعد إلا إذا رغب الواعد في بيع المال، وبذلك في بيع المال الموعد به من عدمه، وهو ما لا نجده في عقد البيع الابتدائي الذي يرتب بمجرد انعقاده على البائع التزاما بالبيع لا سبيل لهذا الأخير للتراجع عنه، وإلا كان للمشتري إجباره قضاء على إتمام البيع.

كما أن الوعد بالتفضيل يفترض فيه وجود شخص ثالث يعرض عليه المبيع قبل عرضه على المستفيد من الوعد، وهو واقع لا يمكن تصوره في عقد البيع الابتدائي.¹⁹

وأمام ما عرفته الآراء السابقة من انتقادات حادة، ظهر توجه فقهي ثالث يؤمن بالطبيعة المتحركة في الزمان لعقد البيع الابتدائي، حيث يتجلى تحولها من خلال مرحلتين مختلفتين هما: مرحلة إبرام العقد ومرحلة الشروع في عملية البناء.²⁰

في هذا الصدد يقول أحد أنصار هذا الاتجاه إن العقد الابتدائي في مرحلة ما قبل الشروع في البناء لا يعدون أن يكون إلا مجرد عقد ذي طبيعة خاصة، يتحول في مرحلة ما بعد الشروع في عملية البناء إلى وعد بالبيع ملزم لجانب واحد.²¹

18 * عبد الحفيظ المشماش، مرجع سابق، ص: 63.

19 * علي الرام، مرجع سابق، ص: 88.

* عبد الحفيظ المشماش، مرجع سابق، ص: 63.

20 * علي الرام، مرجع سابق، ص: 94.

21 * عبد الحفيظ المشماش، مرجع سابق، ص: 64.

وهو ما أخذت به محكمة النقض الفرنسية في أكثر من قرار، في مقدمتها القرار الذي اعتبرت من خلاله المحكمة المذكورة أن العقد إما يبرم في مرحلة ما قبل البناء، فيعتبر حينها عقدا ذي طبيعة خاصة، وإما أن يبرم بعد الشروع في عملية البناء فيكون بذلك وعدا بالبيع معلق على شرط واقف مضمونه إنجاز المشروع بإقامة البناء.²²

الأمر الذي تعرض معه هذا التيار لعدة انتقادات نظرا لعدم تحديده لحظة تحول العقد من عقد ذي طبيعة خاصة إلى عقد وعد ملزم لجانب واحد، ثم كون مسألة تقدم أشغال البناء لا تؤدي إلى تغيير الثمن والمبيع في العقد، الذي يعد بحسب رأي أنصار هذا الرأي هو أساس القول بتحول العقد إلى وعد انفرادي بالبيع.²³

ومن ثم، فإن تكييف العقد الابتدائي موضوع الدراسة بإحدى التكييفات السابقة، هو أمر مناف للصواب، لكون عقد البيع الابتدائي لا يقوم في نظرنا إلا عقد بيع بات ولازم وعلة هذا القول راجعة لعدة اعتبارات نجملها في الآتي:

- انصراف إرادة المشرع من خلال القواعد المؤطرة لعقد البيع الابتدائي إلى إلزام طرفي العقد بالوفاء بما التزم به على وجه قطعي لا يقبل العدول.
- إجبار المشرع المغربي طرفي العقد تحديد المبيع تحديدا نافيا للجهالة، وذلك عن طريق تضمين العقد مجموعة من البيانات المتعلقة بالعقار موضوع العقد، مع إرفاقه بمجموعة من المرفقات التي من شأنه أن ترفع اللبس عن كل ما يتعلق بالعقار.
- إلزامية الاتفاق على الثمن النهائي للبيع، والذي لا يمكن مراجعته إلا إذا اتفق الأطراف على ذلك، أو في الحالات المقررة قانونا، وبعبارة أخرى فإن الثمن المتفق عليه في العقد الابتدائي هو ثمن نهائي للعقار موضوع العقد.

²² * نقض مدني صادر عن محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 1975/10/27، أشار إليه عبد الحفيظ المشماشي، مرجع سابق، ص: 64.

²³ * عبد الحفيظ المشماشي، مرجع سابق، ص: 64.

• إن التزام البائع بانجاز العقار هو في الأصل التزام بسليم العقار المتفق على انجازه في المستقبل، إذ لولا التزام البائع بسليم العقار موضوع عقد البيع الابتدائي، لما أقدم على إنجازه وبنائه في الأجل المتفق عليه، وبتعبير آخر فإن الإلزام بالانجاز هو مرحلة من مراحل تنفيذ الالتزام بتسليم العقار موضوع العقد.

• يترتب على المشتري بمقتضى عقد البيع الابتدائي التزام بأداء الثمن المتفق عليه، وله أن يدفعه على أقساط موازاة مع تقدم الأشغال، أو حسب الكيفية التي اتفق عليها الأطراف، وهو التزام بات وقائم على عاتق المشتري وأي إخلال به يعرضه للجزاء المدني المقرر في الفصل 618-12 من ق.ل.ع.

• في حال التأخر عن الوفاء، مكن المشرع المغربي الطرف المتضرر من إمكانية اللجوء إلى القضاء قصد إجبار الطرف المتقاعس على الوفاء، أو لطلب فسخ العقد مع التعويض المنصوص عليه في الفصل 618-14 من ق.ل.ع.

• إقرار المشرع في حال إخلال أحد الطرفين بالوفاء في الأجل المتفق عليه جزاء مدنيا لصالح الطرف المتضرر.

• إن عقد البيع النهائي ما هو إلا إجراء من إجراءات نقل الملكية، حاله في ذلك حال تسجيل البيع في سجلات المحافظة العقارية، خاصة إذا علمنا أن المشرع المغربي قد ألزم الأطراف بإبرام العقد النهائي وفق العقد الابتدائي شكلا ومضمونا.

وختاما، وبعد تعرفنا على المراد من عقد البيع الابتدائي، ودراسة وتحليل طبيعته القانونية، سنحاول من خلال المطلب الموالي الوقوف عند تحرير عقد البيع الابتدائي.

المطلب الثاني: تحرير عقد البيع الابتدائي

إذا كان الأصل في انعقاد البيع هو الرضائية، حيث يقوم العقد بمجرد توافق إرادة عاقيهما واتفاقهما على الشيء المبيع والثمن وجميع الشروط الأخرى التي ينبني عليها العقد، وذلك تطبيقا لأحكام الفصل 488 من

ق.ل.ع الذي جاء فيه "يكون البيع تاما بمجرد تراضي عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر بالشراء، وباتفاقهما على المبيع والتمن وشروط العقد الأخرى".

فإنه ونظرا لخطورة بعض التصرفات وأهمية الحقوق المترتبة عنها، وحماية من المشرع المغربي للطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، أورد بعض الاستثناءات على القاعدة أعلاه، من أهمها إقرار الكتابة كشرط انعقاد وصحة، متى كان البيع عقارا، أو حقوق عقارية أو أي أشياء أخرى يمكن رهنها رسميا، وذلك بنص الفصل 489 من ق.ل.ع.²⁴

وعليه وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ، ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون، غير أن اعتبار الكتابة في البيوع العقارية من الشكليات الجوهرية لوجود العقد وصحته لم يكن محط تأييد من قبل القضاء والفقهاء المغاربة، حيث منهم من يعتبر عقد بيع العقار قائما ومرتبنا لآثاره القانونية بمجرد تراضي أطرافه، وما يتلوه من كتابة وتحرير لا يعدو أن يكون إلا مظهرها خارجيا للمعاملة التعاقدية، وصيغة إثباتية مهمة للحقوق الناشئة عن العقد.

بينما يؤكد الرأي الآخر وهو الراجح في نظري، أن الكتابة في البيوع العقارية قد وصلت في الوقت الراهن درجة هامة تجعلها ركنا أساسيا في العقد وليست مجرد عقد إثبات.²⁵

وعليه، فإن إبرام عقد البيع الوارد على العقار أو أي حق آخر مما تم ذكرهم في الفصل 489 من ق.ل.ع يتوقف وجودا وعدما على توثيقه في محرر ثابت التاريخ.²⁶

24 * محمد لشقار "الحماية القانونية للمشتري في عقود اقتناء السكن" الطبعة الأولى 2012، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع بالرباط، ص: 28 وما بعدها.

25 * لمزيد من التفصيل حول طبيعة الكتابة المنصوص عليها في الفصل 489 من ق.ل.ع ينظر عزيز كيان "حماية المستهلك في بيع العقار في طور الانجاز، قراءة في مضامين القانون 44.00" رسالة لنيل د.د.ع.م بجامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية الحقوق بفاس 2006/2005، ص: 12 وما بعدها. وعلي الرام "بيع العقار في طور البناء على ضوء أحكام القانون المغربي" أطروحة لنيل الدكتوراه بجامعة محمد الأول، كلية الحقوق بوجدة 2004، ص: 97.

26 * محمد لشقار "التعليق على حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2011/03/03" مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثالث: جوان 2014، ص: 91

وأمام ما عرفه الفصل 489 من ق.ل.ع من تضارب وتجادب، أوجب المشرع المغربي تحرير عقد البيع الابتدائي بموجب محرر رسمي أو ثابت التاريخ، يتم تحريره من طرف مهني مأذون له قانون بذلك تحت طائلة البطلان، وذلك بمقتضى الفصل 618-3 من ق.ل.ع والمادة الرابعة من القانون 51.00.

ومن خلال مضمون النصين المذكورين، تتضح أهمية عقد البيع الابتدائي، الذي يجب إفراغه في شكل كتابي محدد (الفقرة الأولى)، كما لا يمكن الاعتداد به إلا إذا حرر من قبل مهني مأذون له قانونا بذلك (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: شكل الكتابة المطلوب في عقد البيع الابتدائي

إن القراءة المتأنية للفصل 618-3 من ق.ل.ع وللمادة الرابعة من القانون 51.00 تبين أن المشرع المغربي ألزم إفراغ عقد البيع الابتدائي في محرر رسمي أو عقد ثابت التاريخ.

أولاً: المحرر الرسمي

نظم المشرع المغربي الورقة الرسمية في الفصول من 418 إلى 423 من ق.ل.ع، ويعرفها من خلال الفصل 418 من نفس القانون بقوله "الورقة الرسمية هي التي يتلقاها الموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق في مكان تحرير العقد، وذلك في الشكل الذي يحدده القانون، وتكون رسمية أيضاً:

- الأوراق المخاطب عليها من القضاة في محاكمهم.
- الأحكام الصادرة من المحاكم المغربية والأجنبية، بمعنى أن هذه الأحكام يمكنها حتى صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتها".

ويضيف من خلال الفصل 419 بأن "الورقة الرسمية حجة قاطعة حتى على الغير في الوقائع والاتفاقات التي يشهد الموظف العمومي الذي حررها بحصولها في محضره وذلك إلى أن يطعن فيها بالزور".

وهي مقتضيات التي لم تخرج عما أقره كل من المشرع المصري في المادة العاشرة من قانون الإثبات المصري التي جاء فيها "المحررات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته".

والمشرع اللبناني من خلال المادة 143 من قانون أصول المحاكمات اللبناني الآتي نصها "السند الرسمي هو الذي يثبت فيه موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ضمن حدود سلطته واختصاصاته ما تم على يديه أو مما تلقاه من تصريحات من ذوي العلاقة وفق القواعد المقدرة.

يرجح في إطلاق الصفة الرسمية على السند أو عدم إطلاقه عليه إلى قانون المكان الذي أنشأ فيه".²⁷

ومن ثم، فالرسمية عند جمهور الفقه، هي وصف يضيفه القانون على عقود الأطراف واتفاقاتهم، متى أنجزت بمعرفة أشخاص لهم صلاحية التوثيق وفق إجراءات شكلية محددة تجعل البيانات والوقائع الواردة فيها والتي شهد المؤثقون تحت مسؤوليتهم بحصولها أمامهم ذات حجية قوية في الإثبات لا يجوز الطعن فيها إلا بالزور.²⁸

وعليه، واستنادا إلى الفصول السالفة الذكر، لا يمكن إضفاء صفة الرسمية على أي وثيقة ما لم تتوفر على

جملة من الشروط من أهمها:

- صدور الوثيقة عن موظف عمومي أو أي شخص آخر مكلف بخدمة عامة، وكتابته إياها بنفسه أو بشخص آخر نائب عنه.

- أن يكون الموظف المكلف بتحرير الوثيقة الرسمية مختصا، وله صلاحية القيام بالتوثيق.

- مراعاة الشكل الذي يحدده القانون في الوثيقة الرسمية.²⁹

²⁷ * خالد كردودي "إشكالية الكتابة في إثبات العقود" سلسلة الأبحاث القانونية، الجزء الأول، الطبعة الأولى 2005، ص: 158.

²⁸ * عبد المجيد بوكير "التوثيق العقاري المغربي" طبع ونشر وتوزيع دار السلام بالرباط، الطبعة الثانية 2010م/ 1431هـ، ص: 96.

* محمد لشقار "الحماية القانونية للمشتري في عقود اقتناء السكن"، ص: 38.

²⁹ * محمد وفلوسن "النظام القانوني للتسجيل العقاري- عقد البيع نموذجاً" رسالة لنيل الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، طنجة 2008/2009، ص: 41.

* إدريس العلوي العبدلاوي "وسائل الإثبات في التشريع المغربي" مطبعة فضالة، طبعة 1977، ص: 07.

ولالإشارة، فإن تخلف هذه الشروط أو إحداها لا يجعل الوثيقة باطلة لفقدانها صفة الرسمية، وإنما ينزلها منزلة الورقة العرفية إذا كان موقعا عليها من طرف الأطراف طبقا لأحكام الفصل 423 من ق.ل.ع، أما إذا لم يكن موقعا عليها من قبل الأطراف وكان عدم التوقيع راجع إلى جهل ذي الشأن بالكتابة أو عدم استطاعته إياها أو رفضه التوقيع، فإنها تصلح أن تكون بداية حجة بالكتابة، ولا ترقى إلى مصاف الورقة العرفية.³⁰

هكذا، وبناء على ما ذكر آنفا، يتبين أنه كلما كانت الوثيقة الرسمية خالية وسليمة من أي شطب أو محو أو تحشير أو غير ذلك من العيوب المادية، أصبح كل ما ورد فيها حجة على الأطراف والغير، بحيث لا يمكنهم إنكار ما جاء فيها إلا بالطعن فيها بالزور حسب منطوق الفصل 419 من ق.ل.ع.³¹

ثانيا: المحرر الثابت التاريخ

اعتمد المشرع المغربي مصطلح "عقد ثابت التاريخ" ليس فقط في معرض حديثه عن توثيق عقد بيع العقار في طور الانجاز في الفصل 618-3 من ق.ل.ع. بل تعداه إلى ما سواه من النصوص القانونية، من جملتها المادة 12³² من القانون رقم 18.00 والمادة الرابعة³³ من القانون رقم 51.00، الأمر الذي يثير التساؤل عن ماهية وطبيعة المحرر الثابت التاريخ.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية التي نظمت المحرر الثابت، خاصة ظهير 1945/01/12 المتعلق بوكلاء الأعمال، وظهر 2002/10/03 المتعلق ببيع العقارات في طور الانجاز وظهر 2003/11/11 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، لا نجد المشرع المغربي يعرف المحرر الثابت التاريخ، الأمر الذي اختلف معه الفقه في تحديد المراد به، حيث ذهب البعض إلى تقسيم المحررات إلى رسمية وعرفية وثابتة التاريخ، في الوقت الذي لا يرى

³⁰ * عبد المجيد بوكير، مرجع سابق، ص: 100.

* خالد كردودي، مرجع سابق، ص: 163.

³¹ * محمد لشقار "الحماية القانونية للمشتري في عقود اقتناء السكن"، ص: 46.

³² * تنص المادة 12 من القانون 18.00 على "يجب أن تحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان".

³³ * تنص المادة الرابعة من القانون رقم 51.00 على أنه " يجب أن يحرر عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان".

فيه البعض الآخر مبررا لهذا التقسيم مكتفيا بالقول إن الدقة القانونية تقتضي اعتماد تقسيم ثنائي للعقود المكتوبة، بحيث هناك عقود رسمية وأخرى عرفية، أما مسألة ثبوت التاريخ فهي صفة تلحق الطائفة الأولى بصورة تلقائية، في حين أنها تلحق الطائفة الثانية عند تحقق أمور معينة نص عليها الفصل 425 من ق.ل.ع من بينها المصادقة على الإمضاءات بمعرفة السلطة الإدارية المختصة.³⁴

وعليه، فإن المحرر الثابت هو كل وثيقة عرفية يتم تحريرها وفقا للشروط التي بينها القانون من قبل محام مقبول للترافع أمام المجلس الأعلى، أو من قبل مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة ويحولها قانونها تحرير العقود وبعد اعتماده في لائحة سنوية يحددها وزير العدل.

والواقع أن المشرع المغربي لم ينظم مسألة ثبوت تاريخ الوثيقة العرفية المحررة وفقا للقواعد القانونية أعلاه، بحيث لا نجد إلا نص خاص يتعلق بثبوت تاريخ المحرر الذي يحضره محام مقبول للترافع أمام المجلس الأعلى، بتصحيح الإمضاءات لدى رئيس كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.

أما إضفاء الصفة الثبوتية للتاريخ على محرر عرفي موثق من قبل مهني معتمد بلائحة سنوية يحددها وزير العدل، ظل محل جدل بين من يميزون المحرر الثابت التاريخ عن الورقة العرفية، وبالتالي لا يمكن إعمال قواعد هذه الأخيرة لإثبات تاريخ المحرر المذكور، وبين من لا يعتبرون المحرر الثابت التاريخ سوى وثيقة عرفية ألحقت بها صفة ثبوت التاريخ بتحقيق أمور حددها الفصل 425 من ق.ل.ع³⁵ وهي:

- تسجيل الوثيقة، سواء كان ذلك في المغرب أم الخارج.
- إيداع الورقة بين يدي موظف عمومي.
- وفاة أو عجز من وقع الورقة بصفته متعاقدا أو شاهدا.

³⁴ عبد الحق صافي "بيع العقار في طور الانجاز" الطبعة الأولى 2011/1432هـ، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، ص: 128.

* إدريس فجر "فعالية نظام توثيق التصرفات العقارية بين التوحيد والتنوع" مجلة الأملاك، العدد الثاني 2007، ص: 90.

³⁵ * محمد لشقار "التعليق على حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2011/03/03"، مرجع سابق، ص: 93.

• التأشير أو المصادقة على الورقة من طرف موظف مأذون له بذلك أو من طرف قاض، سواء في المغرب أو في الخارج.

• وجود أدلة لها نفس القوة القاطعة من شأنها أن تضي على الوثيقة الصفة الثبوتية للتاريخ.

• التوقيع الإلكتروني المؤمن للوثيقة، حيث يعرف بالوثيقة وموقعها وفق التشريع الجاري به العمل.³⁶

وبعد أن تبين لنا أن المشرع المغربي أكد من خلال الفصل 618-3 على ضرورة إفراغ كل عقد، بيع محله عقار في طور الانجاز، في محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، كما اشترط تحرير هذين المحررين من قبل جهات حددها بنص القانون سنقف عند دراستها من خلال العنوان الموالي.

الفقرة الثانية: الجهات المؤهلة لتحرير عقد البيع الابتدائي

إن المشرع المغربي ومن خلال الفصل 618-3 أسند اختصاص تحرير عقود بيع العقار في طور الانجاز إلى مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة يخولها قانونها تحرير العقود. وبناء عليه، أوجب المشرع إبرام عقد بيع العقار في طور الانجاز بواسطة جهة مكلفة قانونا بتحرير العقود الرسمية، أو بموجب عقد ثابت التاريخ محرر من قبل جهات يخولها القانون تحرير العقود الثابتة التاريخ، وذلك تحت طائلة البطلان.

أولاً: اختصاص العدول والموثقين بتحرير المحرر الرسمي

بالرجوع إلى الفصل 618-3 يتبين أن الفصل المذكور، وكغيره من فصول القوانين العقارية الحديثة والتي تمت الإشارة لها سالفاً، جعل تحرير المحررات الرسمية من اختصاص العدول والموثقين.

1) العدول

³⁶ * لمزيد من التفصيل حول الإجراءات التي يثبت بها تاريخ المحرر العرفي ينظر محمد شيلح "قراءة ميتودولوجية لصيغة الكراء المفضي لتملك الربع المبنى لغرض السكنى في ضوء القانون 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار" توثيق التصرفات العقارية، المطبعة والوراقة الوطنية، سنة 2005، ص: 133

نظم المشرع المغربي مهنة العدول بمقتضى القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة³⁷، الصادر بتطبيقه المرسوم رقم 208.378،³⁸ حيث جاء في مادته الأولى "تمارس خطة العدالة بصفقتها مهنة حرة حسب الاختصاصات والشروط المقررة في هذا القانون وفي النصوص الخاصة، ويعتبر العدول من مساعدي القضاء".

وتحدد اختصاصات العدول في تلقي الشهادة وتحريرها وفق ما هو منصوص عليه فقها وقانونا (المواد من 27 إلى 35)، شريطة أن يكون موضوعها مما يجوز التعامل به، سواء تعلقت هذه الشهادات بموضوعات المعاملات التجارية والمدنية، أو تعلقت بالتصرفات العقارية.³⁹

ولا يكتسب المحرر العدلي صفة الرسمية إلا إذا خوطب عليه من قبل قاضي التوثيق بعد أن يتأكد من سلامتها وتوفرها على الشروط والأركان المحددة بنص القانون.

(2) الموثقون

يخضع الموثق في ممارسته لمهامه للقانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق،⁴⁰ الذي خصه بمقتضى المادة 35 منه بتلقي العقود التي يفرض القانون إعطاءها الصبغة الرسمية المرتبطة بأعمال السلطة العمومية أو التي يرغب الأطراف في إضفاء هذا الطابع عليها، ويقوم بإثبات تاريخها وضمان حفظ أصولها وتسليم نظائر ونسخ منها.

³⁷ * ظهير شريف رقم 1.06.56 الصادر بتاريخ 15 محرم 1427 هـ الموافق لـ 14/02/2006 بتنفيذ القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة، الجريدة الرسمية عدد 5400 الصادر بتاريخ فاتح صفر 1427 هـ الموافق لـ 02/03/2006، ص: 566.

³⁸ * مرسوم رقم 208.378 الصادر في 28 شوال 1429 هـ الموافق لـ 28/10/2008 بتطبيق القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة، الجريدة الرسمية عدد 5687 الصادر بتاريخ 02 ذي الحجة 1429 هـ الموافق لـ 01/12/2008، ص: 4403.

³⁹ * مرزوق آيت الحاج "الوجيز في التوثيق العدلي بين النظر والتطبيق" مطبعة طوب بريس، الطبعة الثانية 1427 هـ/2006م، ص: 105.

⁴⁰ * ظهير شريف 1.11.179 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 هـ الموافق 22 نونبر 2011م، بتنفيذ القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 5998 الصادر بتاريخ 27 ذي الحجة 1432 الموافق 24 نونبر 2011، ص: 5611.

وحسب نص المادة 48 من القانون المذكور، تعتبر رسمية كل وثيقة احترام الموثق في تلقيها وتحريرها الشروط المنصوص عليها قانونا، وإلا اعتبرت وثيقة عرفية فاقدة لصفة الرسمية في حال تخلف أحد الشروط التي أوجبها المشرع لإضفاء هذه الأخيرة على ما يحره الموثق.⁴¹

ثانيا: الجهات المختصة بتحرير المحرر الثابت التاريخ

إن الجهات التي خصها المشرع المغربي بتحرير العقود الثابتة التاريخ على صنفين، فهي إما جهات مقيدة بحكم القانون في اللائحة السنوية للمهنيين المقبولين لتحرير العقود، أو جهات مقيدة باللائحة بناء على شروط حددها الفصل 618-3 من ق.ل.ع.

1) المحررون المقيدون باللائحة بحكم القانون

نصت الفقرة الثالثة من الفصل 618-3 من ق.ل.ع على أنه "يقيّد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام المجلس الأعلى طبقا للفصل 34 من الظهير الشريف رقم 162.93.1 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 هـ الموافق 10 شتنبر 1993 المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتنظيم مهنة المحاماة".

وبقراءة النص المذكور يتضح أن الأشخاص المخول لهم تحرير عقود البيع الابتدائي لبيع العقار في طور الانجاز، والذين تم قيدهم بقوة القانون باللائحة السنوية للمهنيين المقبولين لتحرير العقود، هم المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض.

ومن ثم، فإن المادة 30 من القانون رقم 28.08 المتعلق بتنظيم مهنة المحاماة، قد خولت المحامي صلاحية تحرير العقود دون قيد أو شرط، إلا أن الفصل 618-3 من ق.ل.ع قد ضيق في المقابل من نطاقها عندما أوكل

⁴¹ الشروط المنصوص عليها في المواد 30-31-32-37 والمواد من 36 إلى 49 من القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.

مهمة تحرير عقود بيع العقار في طور الانجاز للمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض،⁴² وهذه الصفة لا يكتسبها طبقا للمادة 33 من القانون رقم 28.08 المذكور سوى:

- المحامون المقيدون بالجدول منذ خمس عشرة سنة كاملة على الأقل.
- المحامون الذين سبق أن عملوا كمستشارين أو محامين عامين بصفة نظامية في محكمة النقض.
- قدماء القضاة، وقدماء أساتذة التعليم العالي المعفون من شهادة الأهلية ومن التمرين، عقب انصرام خمس سنوات من تاريخ تقييدهم في بالجدول.

ومن ثم، يقتصر اختصاص توثيق عقد بيع العقار في طور الانجاز على المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، إذ ألزمه المشرع على احترام شكليات العقد وبياناته تحت طائلة البطلان، كما أنه ومن أجل إضفاء ثبوتية التاريخ على المحرر الذي يوثقه لابد من تصحيح الإمضاءات لدى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يزاول مهامه ضمن دائرتها،⁴³ وهو الإجراء الذي لا يتوفر رؤساء كتابات الضبط على أي معلومة بخصوصه، أو نماذج له مما يعطل العمل بنص الفصل 618-3 من ق.ل.ع.⁴⁴

وقد أثار اختصاص المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض بتحرير عقد بيع العقار في طور الانجاز جملة من الإشكاليات في مقدمتها: تقييد اختصاص المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض بخصوص تحرير عقد البيع الابتدائي موضوع الدراسة بضرورة صدور اللائحة السنوية المحددة من طرف وزير العدل،⁴⁵ الأمر الذي علق قبول العقود الذي يوثقها هؤلاء المحامون بالمحافظات العقارية على صدور هذه اللائحة.

⁴² سعيد الوجدي "الحماية القانونية لمشتري العقار في طور الانجاز" رسالة لنيل الماستر في القانون الخاص، جامعة عبد المالك السعدي، كلية الحقوق، طنجة 2010، ص: 31.

⁴³ عبد الحق صافي، مرجع سابق، ص: 118.

* محمد بلهاسمي التوسلي "المحامي وتحرير العقود" سلسلة القانون في خدمة المجتمع، العدد 13، المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش، الطبعة الأولى 1427هـ/ 2006م، ص: 46.

⁴⁴ * محمد بلهاسمي التوسلي، مرجع سابق، ص: 60.

⁴⁵ * عبد الحفيظ مشماشي، مرجع سابق، ص: 76.

* Bouchra NADIR, op.st, p : 17.

وهو ما دفع المشرع المغربي إلى إصدار المرسوم رقم 2.03.583، الذي أقر من خلاله أهلية المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض لتحرير هذا النوع من العقود حالهم في ذلك حال العدول والموثقين ودون حاجة إلى انتظار صدور اللائحة السنوية التي سيحددها وزير العدل.

وتجب الإشارة إلى أنه لا دعي لتقييد المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض بهذه اللائحة، مادامت محكمة النقض تقوم بنشر اللائحة السنوية بأسماء المحامين المقبولين للترافع أمامها بالجريدة الرسمية، وبالتالي لا مبرر لهذا النشر المزدوج.⁴⁶

ومن الإشكاليات التي يثيرها تحرير المحامي لعقد البيع الابتدائي كذلك، مسألة الاختصاص المكاني للمحامي، خاصة إذا كان الأصل هو أن المحامي يقيد بجدول الهيئة داخل دائرة محكمة الاستئناف وليس المحكمة الابتدائية كما جاء في نص الفصل 618-3 من ق.ل.ع، وهو ما يثير مجموعة من الإشكاليات بخصوص الاختصاص المكاني للمحامي بخصوص تحرير العقد الابتدائي، هل يتحدد بحدود دائرة محكمة الاستئناف التي يزاوّل بها مهامه، أم بحدود دائرة المحكمة الابتدائية التي يصحح بكتابة ضبطها إمضاءه، ثم ما هي آثار عدم احترام المحامي للقواعد المؤطرة لاختصاصه المكاني على عقد البيع الابتدائي الذي قام بتحريره.

كما أن جعل تصحيح الإمضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي، من اختصاص رئيس كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها، قد تعرض لجملة من الانتقادات لمخالفته النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لكتابة الضبط، وكذا لنظام التحفيظ العقاري، فضلا على كونه جعل أمر تحرير العقود من قبل المحامي خاضعا لرقابة القضاء، في الوقت الذي يرى بعض المحامين أن عملية المصادقة يجب أن تكون شأنا داخليا من اختصاص النقابة على غرار باقي التشريعات العربية المقارنة.⁴⁷

(2) المحررين المقيدون باللائحة بناء على شروط

⁴⁶ * عبد الحفيظ المشمشي، مرجع سابق، ص: 77.
⁴⁷ * إدريس فجر "فعالية نظام توثيق التصرفات العقارية بين التوحيد والتنوع" مجلة الأملاك، العدد الثاني 2007، ص: 124 وما بعدها.

نص الفصل 618-3 من ق.ل.ع على أن وزير العدل هو المختص بتحديد اللائحة السنوية بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير عقود بيع العقار في طور الانجاز، معلقا أمر تحديد شروط التقييد في هذه اللائحة على صدور نص تنظيمي.

وبالرجوع إلى المادة الأولى من مرسوم 07 يونيو 2004 المتعلق بتطبيق أحكام الفصلين 618-3 و 618-16 من ق.ل.ع، نجده قد أكد على أن تحديد المهن القانونية والمنظمة المخول لها تحرير عقود بيع العقار في طور الانجاز، وكذا تحديد شروط تقييد أعضائها في اللائحة الاسمية المحددة سنويا، يتم بقرار مشترك لوزير العدل ووزير الفلاحة والتنمية القروية والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير.

وفي انتظار تدارك التأخير الحاصل، وصدور اللائحة الاسمية عن وزارة العدل يمكن التمييز ضمن محوري العقود بين من يمتنعون هذه المهنة بصورة أصلية وبين من يأخذ بها عن طريق التبعية.

فبصورة أصلية يمتنع تحرير هذه العقود وكلاء الأعمال والمستشارون القانونيون والائتمانيون والخبراء والمحاسبون والمهندسون المعماريون الطبوغرافيون والكتاب العامون.⁴⁸

وبصفة تبعية نجد فئة الخبراء في الشؤون العقارية والشركات العامة التابعة للدولة التي بدورها تتولى تحرير عقود بيع العقارات التي تنجزها مثل المؤسسات الجهوية للبناء والتجهيز والشركة العامة العقارية، والوكالة الوطنية لمخابرة السكن غير اللائق وغيرها من المتدخلين في مجال انجاز العقارات.⁴⁹

وفي الختام، لا بد من الإشارة إلى أن عقد البيع الابتدائي كغيره من العقود، يرتب مجموعة من الآثار القانونية في حق طرفيه، ففي الوقت الذي يصبح البائع بمقتضاه ملزما بتشديد العقار موضوع العقد وبضمان استرداد الأقساط المدفوعة من قبل المشتري، يكون المشتري ملزما في المقابل بأداء الثمن.

48 * عمر بكاري " الإشهاد على صحة توقيعات ونسخ الرسوم العرفية الواردة على البيوعات العقارية على ضوء الفقه المالكي والتشريع المغربي" مجلة محاكمة، العدد الرابع، يونيو 2008، ص: 99.

49 * محمد بن أحمد بونبات "بيع العقار في طور الانجاز - دراسة في ضوء القانون 44.00" مطبعة الوراقة بمراكش، الطبعة الأولى 2003، ص: 112.

