



المملكة المغربية

البرلمان

مجلس النواب

مقترح قانون

يقضي بتغيير المالماتين 4 و319 من القانون رقم 39.08  
المتعلق بمكونة الحقوق العينية

تقدم به:

السيد أحمد تويزي والسيد النائب محمد صباري  
عن فريق الأصالة والمعاصرة.

رقم التسجيل: 75

تاريخ التسجيل: 2022/04/12



## مقترح قانون

يقضي بتغيير الملائتين 4 و 319 من القانون رقم 39.08

المتعلق بمداونة الحقوق العينية

تقدم به:

السيد أحمد تويزي والسيد النائب محمد صباري عن فريق الأصالة

والمعاصرة



## مذكرة تقديم

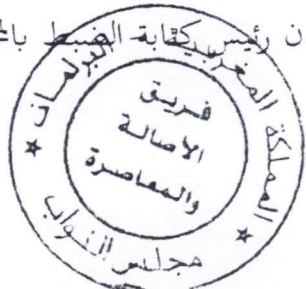
يهدف هذا المقترح إلى تعديل مقتضيات المادتين 4 و 319 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178، في 25 من ذي الحجة (22 نوفمبر 2011)، وذلك من أجل ملاءمة المادتين المذكورتين مع القانون المنظم للمحاماة وكذا قانون المسطرة المدنية.

يحصر مجلس هيئة المحامين الجدول في مطلع كل سنة قضائية ويطلع ويودع بوزارة العدل وكتابات الضبط لدى المجلس الأعلى والمحاكم الموجودة بالدائرة عملا بالمادة 24 من القانون المنظم لمهنة المحاماة. ويهيئ مجلس الهيئة في شهر أكتوبر من كل سنة قائمة بأسماء المحامين المقبولين للترافع أمام المجلس الأعلى، ويتولى النقيب تبليغ القائمة خلال شهر نونبر الموالي إلى الرئيس الأول للمجلس الأعلى - محكمة النقض - وتنشر القائمة الكاملة للمحامين المقبولين للترافع أمام المجلس الأعلى بالجريدة الرسمية، عملا بالمادة 34 من القانون المنظم للمهنة.

ومعلوم أن المادة 4 من مدونة الحقوق العينية خولت للمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض - ما لم ينص قانون خاص على خلاف ذلك - إمكانية تحرير جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها وكذا الوكالات الخاصة بها.

ونصت الفقرة الأخيرة من المادة 4 على تصحيح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المحلية

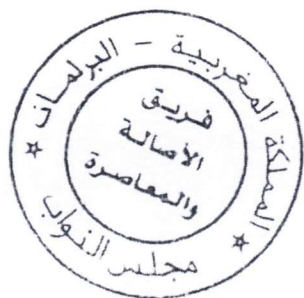
المختصة، ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي



يمارس بدائرتها، وهو اتجاه غير سليم لأن التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد يتعين أن يسند إلى نقيب هيئة المحامين المسجل بجدولها المحامي محرر العقد، لأن مجلس الهيئة هو الذي يهيئ سنويا جدول المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض، كما يكون على علم بوضعية المحامي وكذا وجود أي مانع من موانع ممارسة المهنة، وهي أمور لا تتحقق بالنسبة لرئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية الذي لا علاقة له بإعداد جدول المحامين ولا بالقرارات التأديبية التي يمكن أن يكون المحامي محرر العقد قد تعرّض لها، وما إذا كان المحامي قد أصبح ممنوعا من ممارسة مهام المهنة، ومن بينها تحرير التصرفات المشار إليها في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية.

كما يتعين التنصيص صراحة على اشتراط شكلية المادة الرابعة من المدونة في الوعد بالبيع العقاري ليصبح شأنه شأن العقد النهائي، يتعين أن يحجر بموجب محرر رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض لتحقيق فلسفة المشرع من إقرار مقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية.

كما أن الصيغة الحالية للمادة 4 تطرح التساؤل عن تاريخ إنجاز العقد، هل هو تاريخ التوقيع عليه من طرف المحامي والأطراف، أم من تاريخ المصادقة على توقيعات الأطراف من لدن السلطات المحلية، أو من تاريخ التعريف بتوقيع المحامي محرر العقد، لذا نقتراح الإشارة إلى أن تاريخ تصحيح الإمضاءات من طرف السلطات المختصة هو تاريخ إنجاز العقد.

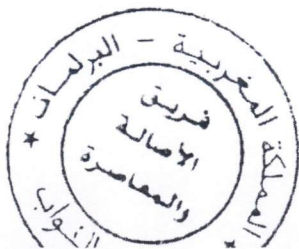


أما بخصوص المادة 319 من مدونة الحقوق العينية، فإنها تنص على أن البيع يتم بالمزاد العلني بعد استنفاذ الحكم القاضي بالقسمة، طرق الطعن العادية والنقض عند الاقتضاء، وهذا يخلق إشكالا كبيرا حول ما إذا كان الطعن بالنقض يوقف تنفيذ القرار الصادر عن محكمة الاستئناف القاضي بقسمة العقار قسمة تصفية وذلك ببيعه في المزاد العلني أم لا يوقفه.

وقد أثرت العديد من القضايا المتعلقة بالصعوبة القانونية في تنفيذ القرارات الصادرة عن محكمة الاستئناف ببيع العقارات بالمزاد العلني عندما يدلي مثير الصعوبة بما يفيد الطعن بالنقض.

إن عبارة (عند الاقتضاء) المشار إليها في المادة 319 من مدونة الحقوق العينية قد يعتبرها البعض بأنها تفيد بأن الطعن بالنقض في القرار القاضي بقسمة التصفية يوقف التنفيذ وهو ما يتطابق مع الفصل 361 من قانون المسطرة المدنية، بينما يعتبره البعض بأنها تفيد الجواز، وهو الأمر الذي يخلق مشاكل كبيرة لمعرفة الجهة التي لها الصلاحية لإعمال الإمكانية المشار إليها في المادة 319 من مدونة الحقوق العينية، والقول بأن التنفيذ يتوقف على الإدلاء بما يفيد عدم النقض.

إن البيع بالمزاد العلني والقيام بإجراءات التنفيذ يترتب عنه إنجاز محضر مزادة يعتبر سند ملكية لصالح الراسي عليه المزاد عملا بالفصل 480 من ق.م.م والمادة 220 من مدونة الحقوق العينية، وبالتالي ينتقل الحق العيني إلى الراسي عليه المزاد، وعند تقييد محضر المزادة بالرسم العقاري يصبح هو المالك عملا بالفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري ولا يمكن بأي حال من الأحوال التمسك بإبطال التقييد في مواجهته لأنه غير حسن النية، وأن النقض سيصبح غير ذي معنى فيما لو تم النقض بإبطال القرار



القاضي ببيع العقار بالمزاد العلني، وسيصبح إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدور القرار الذي تم تنفيذه أمرا مستحيلا وتضيع حقوق الأطراف.

لذلك فمن العدالة اعتبار أن الطعن بالنقض في قضايا قسمة العقارات قسمة التصفية، وذلك ببيعها في المزاد العلني له أثر موقف للتنفيذ للحفاظ على حقوق الأطراف في انتظار معرفة مال طلب النقض مما يستوجب تعديل مقتضيات المادة 319 من مدونة الحقوق العينية وحذف عبارة عند الاقتضاء.



## مقترح قانون

يقضي بتغيير المادتين 4 و319 من القانون رقم 39.08

المتعلق بمدونة الحقوق العينية

### المادة الأولى

تغير على النحو التالي أحكام المادتين 4 و319 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، كما وقع تغييره وتتميمه:

### المادة 4

يجب أن تحرر-تحت طائلة البطلان-جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بما في ذلك الوعد بالبيع العقاري وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقص ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك.



يجب أن يتم توقيع العقد المحرر ..... حررته.

تصحح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المحلية المختصة ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها نقيب هيئة المحامين المقيّد بجدولها.

يعتبر تاريخ تصحيح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المختصة هو تاريخ إنجاز العقد.

### المادة 319

يتم البيع بالمزاد العلني بعد استنفاذ الحكم القاضي بالقسمة طرق الطعن العادية والنقض عند الاقتضاء، وتطبق على المحضر المتعلق به مقتضيات المادة 221 من هذا القانون.

### المادة الثانية

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

