الأستاذ سليمان أدخول
عدل باحث
رئيس المجلس الجهوي لعدول استئنافية تطوان
رئيس لجنة الشؤون العلمية والقانونية للهيئة الوطنية لعدول المغرب

التدريب على الصياغة العصرية للعقود العدلية

- تطبيقات وفق متطلبات التشريعات الحديثة بالمغرب -

DAR AL AFAK
COPY

تقديم الدكتور أحمد الوجدي
أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بتطوان
رئيس شعبة القانون الخاص بكلية الحقوق بتطوان سابقا
منسق مسلك القانون سابقا
منسق ماستر العقار والمعاملات الإئتمانية سابقا

الطبعة الثانية 2022

الفهرسة

تقديم فضيلة الدكتور أحمد الوجدي 3
تقديم الطبعة الثانية 5
تقديم الكتاب 7
مقدمة 9
مرتكزات تحديث صياغة العقود العدلية 12
آليات تطوير صياغة العقود العدلية 13
مستندات عملية صياغة العقود العدلية 16
الفصل الأول عقود مدونة الأسرة 19
عقد الزواج 21
أولا: الإجراءات الإدارية والشكلية لإبرام عقد الزواج 21
1 – ملف عقد الزواج: "المادة 65" 21
2 – بيانات عقد الزواج: "المادة 67" 22
3 – تسجيل نص عقد الزواج: "المادة 68" 23
4 – تسليم أصل عقد الزواج ونظير منه للزوجين: "المادة 69" 24
نموذج تطبيقي لعقد زواج الراشدة بالتفويض لأبيها 25
نموذج تطبيقي لعقد زواج الراشدة بنفسها 28
نموذج تطبيقي لعقد زواج القاصرة 31
نموذج تطبيقي لعقد المراجعة 34
نموذج تطبيقي لعقد الزواج بوكالة 37
نموذج تطبيقي لعقد الزواج بوكالتين 40
نموذج تطبيقي لعقد زواج حاملي السلاح 43
نموذج تطبيقي لعقد الزواج المختلط 46

DAR AL AFAK
COPY

عقد الطلاق 49
أولا: إجراءات الإشهاد على الطلاق: "المادة 138" 49
ثانيا: بيانات وثيقة الطلاق: "المادة 139" 49
ثالثا: تسليم أصل رسم الطلاق للزوجة ونظير منه للزوج: "المادة 140" 50
رابعا: تسجيل نص عقد الطلاق: "المادة 141" 50
نموذج تطبيقي لعقد طلاق اتفاقي بعد البناء 51
نموذج تطبيقي لعقد طلاق اتفاقي قبل البناء 54
نموذج تطبيقي لعقد طلاق خلعي 57
نموذج تطبيقي لعقد طلاق رجعي 60
عقد الوصية 62
أولا: توثيق الوصية للوارث: "المادة 280" 62
ثانيا: إلغاء الوصية والرجوع فيها: "المادة 286" 62
ثالثا: شكل الوصية: "المادة 295" 63
رابعا: تنفيذ الوصية: "المادة 298" 63
نموذج تطبيقي لعقد الوصية 64
اتفاق تدبير الأموال المكتسبة خلال فترة الزواج 66
نموذج تطبيقي لعقد تدبير الأموال المكتسبة خلال فترة الزواج 68
الفصل الثاني عقود مدونة الحقوق العينية 71
الهبة 73
نموذج تطبيقي لعقد الهبة 74
نموذج تطبيقي لعقد إثبات الحوز للعقار الموهوب 78
اعتصار الهبة 81
نموذج تطبيقي لعقد إعتصار الهبة 83
عقد الصدقة 88

DAR AL AFAK
COPY

نموذج تطبيقي لعقد الصدقة 90
عقد القسمة 94
نموذج تطبيقي لعقد القسمة (بدون مدرك) 96
نموذج تطبيقي لعقد القسمة (بمدرك) 101
عقد المغارسة 106
أولا: عدم جواز اشتراط أجل يقل أو يفوق حد الإطعام: "المادة 266" 106
ثانيا: أثر بلوغ الشجر المغروس حد الإطعام: "المادة 267" 106
ثالثا: تعيين نوع الشجر وتحديد الحصة المتفق عليها للتمليك في العقد: "المادة 268" 107
رابعا: تحديد تاريخ بدء عملية الغرس: "المادة 269" 107
نموذج تطبيقي لعقد المغارسة 108
نموذج تطبيقي لعقد الإشهاد بتحقق الإطعام 112
حق الملكية العقارية 115
حق الملكية العقارية المفرزة 116
نموذج تطبيقي لإنشاء حق الملكية العقارية المفرزة 117
حق الملكية العقارية المشتركة 121
نموذج تطبيقي لإنشاء حق الملكية العقارية المشتركة 122
حق الملكية العقارية الشائعة 127
نموذج تطبيقي لإنشاء حق الملكية العقارية الشائعة 128
هبة حق الرقبة في عقار محفظ 132
نموذج تطبيقي لعقد هبة حق الرقبة مع الإحتفاظ بحق الإنتفاع 133
حق الإرتفاق 137
نموذج تطبيقي لإنشاء حق الإرتفاق 139
حق الإنتفاع 143

المطلب الأول: المحقق الخاص مهنة حرة ببعد أمني ---------- 189
الفقرة الأولى: التطور التاريخي ومستقبل وكالات الأبحاث الخاصة ----- 189
الفقرة الثانية: الإطار القانوني والتنظيمي لوكالات الأبحاث الخاص ARP ---------- 197
المطلب الثاني: الأنشطة العملياتية للمحقق الخاص والمسؤولية المترتبة عن مزاولة المهنة ---------- 204
الفقرة الأولى: الأنشطة العملياتية لوكالات الأبحاث الخاصة ---------- 205
الفقرة الثانية: المسؤولية المترتبة عن أعمال المحقق الخاص ---------- 214
المبحث الثاني: التطوع في الاحتياط المدني التابع للشرطة ---------- 221
المطلب الأول: النظام القانوني للتطوع في عمل الشرطة ---------- 221
الفقرة الأولى: الوضعية الإدارية للمتطوع في عمل الشرطة ---------- 222
الفقرة الثانية: التدبير العملياتي للتطوع في الاحتياط المواطن للشرطة -- 227
المطلب الثاني: الضمانات القانونية والمسؤولية المترتبة عن التطوع في عمل الشرطة ---------- 231
الفقرة الأولى: الضمانات القانونية المخولة للمتطوع ---------- 232
الفقرة الثانية: المسؤولية القانونية المترتبة عن التطوع ---------- 234
خاتمة ---------- 235

DAR AL AFAK

نموذج تطبيقي لإنشاء حق الإنتفاع مع الإحتفاظ بحق الرقبة 145
حق الإستعمال 150
نموذج تطبيقي لإنشاء حق الاستعمال 152
حق العمرى 157
نموذج تطبيقي لإنشاء حق العمرى 158
حق السطحية 163
نموذج تطبيقي لإنشاء حق السطحية 164
حق الكراء الطويل الأمد 168
نموذج تطبيقي لإنشاء حق الكراء الطويل الأمد 170
حق الحبس 175
أولا: تعريف الحبس (الوقف 175
ثانيا: أركان الحبس 175
ثالثا: شخص المحبس أو الواقف 175
رابعا: شروط الشخص المحبس 176
خامسا: جواز التوكيل في الحبس 176
سادسا: شروط صحة الحبس 176
سابعا: إمكانية الإستغناء عن الحوز في بعض الحالات 176
ثامنا: اعتصار الملك الحبسي 177
تاسعا: حدود طبقات الوقف المعقب 177
عاشرا: الجهة المختصة في صياغة عقد الوقف 177
نموذج تطبيقي لإنشاء حق الحبس 179
حق الزينة 183
نموذج تطبيقي لإنشاء حق الزينة 185
حق الهواء والتعلية 190

DAR AL AFAK
COPY

نموذج تطبيقي لإنشاء حق الهواء والتعلية 192
الرهن الحيازي 197
نموذج تطبيقي لإنشاء الرهن الحيازي العقاري 200
الرهن الرسمي 205
نموذج تطبيقي لإنشاء الرهن الرسمي العقاري 207
الفصل الثالث عقود التشريعات العقارية الخاصة 211
بيع العقار في طور الإنجاز 213
عقد التخصيص لأجل اقتناء عقار في طور الإنجاز 214
نموذج تطبيقي لعقد التخصيص لأجل اقتناء عقار في طور الإنجاز 216
العقد الإبتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز 220
نموذج تطبيقي لعقد بيع العقار في طور الإنجاز- العقد الإبتدائي - 222
العقد النهائي لبيع العقار في طور الإنجاز 228
نموذج تطبيقي لعقد بيع عقار في طور الإنجاز- العقد النهائي - 230
الإيجار المفضي إلى تملك العقار 235
الإيجار المفضي إلى تملك العقار- العقد الإبتدائي – 236
نموذج عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار في نطاق القانون 51.00- العقد الإبتدائي 238
العقد النهائي للإيجار المفضي إلى تملك العقار 246
نموذج عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار في نطاق القانون 51.00- العقد النهائي 247
الفصل الرابع عقود قانون الالتزامات والعقود 251
عقد المعاوضة 253
أولا: جواز تكميل الفرق نقدا في حالة تجاوز قيمة أحد العقارين لقيمة العقار الآخر 253

ثانيا: أداء واجبات عقد المعاوضة بين القانون والإتفاق 253
ثالثا: تمديد أحكام البيع إلى عقد المعاوضة 254
رابعا: مستندات توثيق عقد المعاوضة 254
نموذج تطبيقي لعقد المعاوضة 256
عقد البيع 260
عقد بيع عقار مع تمويل بنكي 262
نموذج تطبيقي لعقد بيع عقار غير محفظ "مع تمويل بنكي لجزء من الثمن 263
بيع عقار محفظ مع ملاحظة تطاول على رسمين عقاريين مملوكين للغير 267
نموذج تطبيقي لعقد بيع عقار محفظ "مع ملاحظة تطاول على رسمين عقاريين مملوكين للغير 269
بيع عقاري أحد طرفيه شخص معنوي 273
نموذج تطبيقي لعقد بيع عقاري أحد طرفيه شركة 274
بيع عقار محفظ قبل تفريع الرسم العقاري الأم 279
نموذج تطبيقي لعقد بيع عقاري قبل تفريع الرسم العقاري الأم 281
بيع قطعة أرضية من طرف جماعة ترابية 285
نموذج تطبيقي لعقد بيع قطعة أرضية أحد طرفيه جماعة ترابية 286
العقود التمهيدية 290
العربون 291
نموذج تطبيقي لعقد العربون 292
الوعد التبادلي 295
نموذج تطبيقي لعقد الوعد التبادلي 296
الوعد بالبيع 300
نموذج تطبيقي لعقد الوعد بالبيع 301

DAR AL AFAK
COPY

الوعد بالشراء 305
نموذج تطبيقي لعقد الوعد بالشراء 306
الفصل الخامس عقود التشريعات الكرائية 311
عقد الكراء التجاري 313
نموذج تطبيقي لعقد الكراء التجاري 314
عقد الكراء السكني 320
نموذج تطبيقي لعقد الكراء السكني 322
الفصل السادس عقود شهادة اللفيف 329
شهادة اللفيف 331
نموذج تطبيقي لعقد اثبات احتياج سكن 333
تطبيقي لعقد إثبات استمرار الزوجية 337
نموذج تطبيقي لعقد إثبات تشييد البناء 341
نموذج تطبيقي لعقد إثبات تحمل عائلي 345
نموذج تطبيقي لعقد إثبات الخطبة 349
نموذج تطبيقي لعقد إثبات ضرر معنوي ناتج عن اسم عائلي 353
نموذج تطبيقي لعقد إثبات غيبة زوج 357
نموذج تطبيقي لعقد إثبات النسب ببينة السماع 361
نموذج تطبيقي لعقد إثبات الملكية 364
نموذج تطبيقي لعقد إثبات الموت وعدد الورثة 368
الفصل السابع عقود خاصة بالوكالات 373
عقد الوكالة 375
أولا: التعريف التشريعي للوكالة 375
ثانيا: الأهلية المتطلبة في طرفي عقد الوكالة 375
ثالثا : الأسباب المبطلة للوكالة 375

DAR AL AFAK

رابعا: إنشاء الوكالة 376
خامسا: الصلاحيات المقيدة بالإذن الصريح من الموكل 376
سادسا: الأسباب المؤدية إلى انقضاء الوكالة 376
سابعا: شكل الوكالة المتطلبة في إبرام التصرفات العقارية 377
ثامنا: شكل الوكالة المتطلبة في إبرام عقود الزواج 378
نموذج تطبيقي لعقد الوكالة الخاصة بإجراء القسمة 379
نموذج تطبيقي لعقد الوكالة الخاصة بإدارة عقار 383
نموذج تطبيقي لعقد الوكالة الخاصة بالعمليات البنكية 387
نموذج تطبيقي لعقد الوكالة الخاصة بإبرام الزواج 390
نموذج تطبيقي لعقد الوكالة الخاصة ببيع عقار غير محفظ 393
نموذج تطبيقي لعقد الوكالة الخاصة بشراء عقار غير محفظ 396
نموذج تطبيقي لعقد الوكالة المفوضة في التركة 399
نموذج تطبيقي لعقد الوكالة المفوضة 403
نموذج تطبيقي لعقد إلغاء وكالة 406
الفصل الثامن نماذج عقود متنوعة 409
بيع الأصل التجاري 411
أولا: تعريف الأصل التجاري 411
ثانيا: مكونات الأصل التجاري 411
ثالثا: تفويت الأصل التجاري 412
رابعا: بيانات عقد الأصل التجاري 412
خامسا: جزاء إغفال أو عدم صحة أحد بيانات عقد بيع الأصل التجاري 412
سادسا: إجراءات الإيداع والنشر المتعلقين بعقد تفويت الأصل التجاري 413
سابعا: ضوابط انتقال بعض العناصر المفوتة ضمن الأصل التجاري 414
نموذج تطبيقي لعقد شراء الأصل التجاري 415

DAR AL AFAK
COPY

رفع اليد عن رهن 419
نموذج تطبيقي لعقد رفع اليد عن الرهن 420
اعتراف بالشركة في عقار 422
نموذج تطبيقي لرسم اعتراف بالشركة في عقار 423
عقد التصيير 425
نموذج تطبيقي لعقد التصيير 427
خاتمة 433
قائمة المراجع المعتمدة 437
الفهرسة 439

DAR AL AFAK
COPY



ذ. سليمـــان أدخـــول

إن الدارس للنصوص التشريعية والقواعد التوثيقية الجاري بها العمل والمنظمة لمؤسسة العدول بالمغرب، لينبهر بهدا النظام الذي تأسس وساهم في دفع أوزار الإستعمار وإثبات الوحدة الترابية للمملكة المغربية أمام القضاء الدولي، وترسيخ مؤسسة إمارة المؤمنين، وساير التقدم دون الحياد عن الثوابت الحضارية للأمة المغربية.

إن مؤسسة العدول بالمغرب ما فتئت تتطور بتطور المجتمع ذاته سعيا إلى التوازن بين الحقوق والواجبات. وهذا الكتاب : « التدريب على الصياغة العصرية للعقود العدلية» - تطبيقات وفق متطلبات التشريعات الحديثة بالمغرب . ، يتناول - في منهج علمي دقيق، وأسلوب بليغ مشرق. اتجاه المشرع المغربي نحو تحديث مضامين العقود العدلية، باعتبارها سندات توثيقية رسمية، قابلة لمواكبة التطور التشريعي الحديث الذي اتخد من مبدأ التحديد المسبق والواضح لمحتويات العقود، المرتكز الأساس في صناعة الوثائق العصرية، بشكل يتلاءم مع المقتضيات التشريعية ذات الصلة بالمنظومة التعاقدية، تحقيقا لمبدأ الأمن التعاقدي والتوثيقي.

مقتطف من تقديم فضيلة الدكتور أحمد الوجدي

DAR AL AFAK
COPY

صـــدر للمـــؤلـــف



مكتبة دار السلام

الثمن 170 درهم

9 789920 567527

الهاتف - الفاكس : 05 37 72 58 23
Site web : www.darassalam.ma
E-mail : contact@darassalam.ma