أيوب تابت
باحث

توثيق معاملات البنوك التشاركية

- المرابحة العقارية نموذجا -

- ✔ الأحكام العامة بتوثيق عقد المرابحة العقارية .
- ✔ الإطار العملي لتوثيق عقد المرابحة العقارية .
- ✔ الضمانات التوثيقية لعقد المرابحة العقارية .
- ✔ المسؤولية القانونية للموثق كضمانة لتوثيق عقد المرابحة العقارية .
- ✔ ملاحق في الموضوع .

DAR AL AFAK
COPY

تقديم :
الدكتورة بهيجة فردوس
أستاذ التعليم العالي
بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية
والاجتماعية - بفاس

دار الآفاق المغربية

الفـهرس

تقديم الدكتور بهيجة فردوس 3
مقدمة 7

الفصل الأول :
الأحكام العامة لتوثيق عقد المرابحة العقارية

المبحث الأول : أركان وشروط عقد المرابحة العقارية 16
المطلب الأول : أركان عقد المرابحة العقارية 17
الفقرة الأولى: الأركان العامة لعقد المرابحة العقارية 17
أولا : الأهلية والرضا 17
ثانيا : المحل والسبب 22
الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية لعقد المرابحة العقارية 25
أولا : تمييز عقد المرابحة العقارية عن النظم القانونية المشابهة 25
ثانيا : الطبيعة القانونية الخاصة لعقد المرابحة العقارية 29
المطلب الثاني : شروط إبرام عقد المرابحة العقارية 31
الفقرة الأولى: الشروط الموضوعية 31
أولا: تحديد الثمن وهامش الربح 32
ثانيا : تملك المؤسسة البنكية للعين 40
الفقرة الثانية: الشروط الشكلية 43
أولا : الكتابة في عقد المرابحة العقارية 44
ثانيا : شهر عقد المرابحة العقارية 45

DAR AL AFAK

المبحث الثاني : الجهات المؤهلة لتوثيق عقد المرابحة العقارية 48
المطلب الأول : الجهات المخول لها توثيق المحررات الثابتة التاريخ 49
الفقرة الأولى : المحامي 50
أولا : صلاحية المحامي في توثيق المعاملات العقارية 50
ثانيا: أوجه محدودية توثيق المحامي للمرابحة العقارية 52
الفقرة الثانية: وكلاء الأعمال 56
أولا: صلاحية وكيل الأعمال في توثيق المعاملات العقارية 57
ثانيا : أوجه محدودية توثيق وكيل الأعمال للمرابحة العقارية 59
المطلب الثاني: الجهات المخول لها توثيق المحررات الرسمية 61
الفقرة الأولى : العدل 62
أولا : صلاحية العدل في توثيق المعاملات العقارية 62
ثانيا : أوجه محدودية توثيق العدل للمرابحة العقارية 64
الفقرة الثانية: الموثق 69
أولا : صلاحية الموثق في توثيق المعاملات العقارية 69
ثانيا : إسناد اختصاص توثيق عقد المرابحة العقارية للموثق 70

الفصل الثاني :
الإطار العملي لتوثيق عقد المرابحة العقارية

المبحث الأول : الإجراءات العملية لتوثيق عقد المرابحة العقارية 76
المطلب الأول: الإجراءات القبلية لتوثيق عقد المرابحة العقارية 77
الفقرة الأولى: مرحلة المواعدة 77
أولا : تقديم العميل لطلب الشراء 78
ثانيا : إبرام الوعد الأحادي الجانب بالشراء لتمويل عقار 80
ثالثا : تملك البنك للعقار موضوع المرابحة العقارية 83
الفقرة الثانية: مرحلة التأكد من صحة طلبات المتعاقدين 85

DAR AL AFAK

أولا : قيام الموثق بالتأكد من سلامة الوثائق المدلى بها 85
ثانيا: قيام الموثق بالتبصير والإعلام 88
المطلب الثاني: الإجراءات التوثيقية أثناء وبعد توثيق عقد المرابحة العقارية 90
الفقرة الأولى : الإجراءات العملية أثناء توثيق عقد المرابحة العقارية 90
أولا : تلقي الموثق نموذج عقد المرابحة العقارية 91
ثانيا : إعلام الأطراف بمضمون العقد قبل توقيعه 93
الفقرة الثانية: الإجراءات العملية بعد توثيق عقد المرابحة العقارية..... 96
أولا : تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل والتنبر 96
ثانيا : تقييد العقد بالمحافظة العقارية 99
المبحث الثاني : الضمانات التوثيقية لعقد المرابحة العقارية..... 103
المطلب الأول: رقابة عمل الموثق كضمانة لتوثيق عقد المرابحة العقارية..... 104
الفقرة الأولى: الرقابة الداخلية..... 104
أولا : رقابة الهيئة الوطنية للموثقين..... 105
ثانيا: رقابة الهيئة الجهوية للموثقين..... 107
الفقرة الثانية: الرقابة الخارجية 110
أولا : الرقابة القضائية..... 110
ثانيا : الرقابة الإدارية..... 115
المطلب الثاني: المسؤولية القانونية للموثق كضمانة لتوثيق عقد المرابحة العقارية 117
الفقرة الأولى: المسؤولية المدنية 118
أولا : المسؤولية المدنية للموثق بين العقدية والتقصيرية 119
ثانيا : تجليات مسؤولية الموثق المدنية 124
الفقرة الثانية: المسؤولية التأديبية والجنائية للموثق 130
أولا : المسؤولية التأديبية للموثق..... 130
ثانيا : المسؤولية الجنائية للموثق..... 137

DAR AL AFAK
COPY

خاتمة : 147
الملاحق..... 151
لائحة المصادر والمراجع..... 229
الفهرس 243

DAR AL AFAK
COPY

هذا المؤلف:

إن البنوك التشاركية هي مؤسسات مالية تقدم خدمات مشابهة لغيرها من البنوك التقليدية وذلك من قبيل تقديم القروض وتمويل المشاريع وإصدار الشيكات ومنح بطائق السحب وصرف العملات، إلا أنها تختلف عنها من زاوية أدبيات المهنة حيث إن البنوك التشاركية تقوم على العمل وفق الشريعة الإسلامية وعدم التعامل بالفائدة.

لإن كان خروج البنوك التشاركية إلى حيز الوجود في القانون والوقع المغربيين قد عرف بعض التأخر، مقارنة بعدد من دول الخليج العربي والشرق الأوسط وحتى بالولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا، فإن هذا التأخير كان له أثر إيجابي حيث أتاح الفرصة للاستفادة من تجارب الآخرين وإخراج تشريع بنكي تشاركي مبني على أسس متينة.

وتعتبر المرابحة العقارية من بين المنتوجات الجديدة التي أتى بها النظام البنكي التشاركي، هذه الصيغة التي تعد من أكثر الصيغ التمويلية استخداما في البنوك التشاركية. الشيء الذي يؤكد الأهمية البالغة التي تحظى بها سواء من الناحية الاقتصادية أو من الناحية الاجتماعية.

إن موضوع الكتاب الذي بين أيدينا يتمحور حول توثيق المعاملات التشاركية واتخذ كنموذج لهذه المعاملات المرابحة العقارية نموذجا. إذن فهذا المؤلف يجمع بين نقطتين أساسيتين بين التوثيق من جهة وبين عقد المرابحة من جهة ثانية. بالنسبة للتوثيق فقد عرفه القانون رقم **32.09** المنظم لمهنة التوثيق في مادته الأولى بأنه: «مهنة حرة تمارس وفق الشروط وحسب الاختصاصات المقررة في هذا القانون وفي النصوص الخاصة». أما بالنسبة لعقد المرابحة العقارية فقد عرفه المشرع المغربي في المادة **58** من القانون رقم **103.12** على أنه: «كل عقد يبيع بموجبه بنك تشاركي، منقولا أو عقارا محددا وفي ملكيته، لعميله بتكلفة اقتنائه مضاف إليها هامش ربح متفق عليه مسبقا بين طرفي العقد».

إن موضوع توثيق عقد المرابحة العقارية يعد موضوعا مهما سواء من الناحية النظرية أو العملية. فمن الناحية النظرية نجد بأن الموضوع يخضع فيه لعدة نصوص قانونية مختلفة المشارب أما من الناحية العملية فقد تمت الملاحظة من خلال هذا البحث ارتفاع عدد المتعاملين مع الأبناك في إطار المرابحة العقارية وهذا من خلال الإحصائيات الواردة بالبحث.

لقد حاول الباحث معالجة هذا الموضوع من خلال إشكالية محورية تتمركز حول مدى قدرة المشرع المغربي في خلق بيئة توثيقية آمنة من جهة وأيضا توفير الحماية اللازمة لمختلف أطراف العقد. هذه الإشكالية التي حاول الإجابة عنها من خلال تصميم متوازن تطرق فيه للأحكام العامة لتوثيق عقد المرابحة العقارية وأيضا للتطبيقات العملية لهذا النوع من العقود الذي عرف سوق التمويلات التشاركية بالمغرب من خلالها تطورا سريعا بالنظر إلى تزايد الطلب خاصة في الشق المتعلق بتمويل السكن، وهو ما سيساهم في تطوير القطاع، وتخفيض هامش الربح.

إن هذا المؤلف وما تضمنه من معلومات قانونية هامة، وإحصائيات دقيقة تمتاز بالراهنية في هذا النوع من المعاملات العقارية، ليعتبر بحق مرجعا قانونيا هاما في هذا الإطار. وإذ نهنئ المؤلف على توفيقه في إصدار كتاب من هذا المستوى الذي يعتبر بحق إضافة نوعية للخزانة القانونية الوطنية وكذا الدولية على أساس أن المرابحة العقارية هو منتوج تشاركي ولكن تأخذ مجموعة من الدول سواء العربية منها أو الغربية.

ختاما نسأل الله . عزوجل للباحث أيوب تابت التوفيق والسداد في مؤلفه الأول، آملين أن يسير في نفس الدرب وتظهر له مؤلفات أخرى في المستقبل إن شاء الله تعالى.

الدكتورة بهيجة فردوس
أستاذ التعليم العالي
بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية - بفاس

دار الآفاق المغربية للنشر و التوزيع

الدار البيضاء ـ صندوق البريد : 14909
الهاتف : +212522-83-33-99
الفاكس : +212808-50-24-91
البريد الإلكتروني : daralafak@gmail.com
الموقع الرسمي : www.daralafak.com

9 789920 996198