

التوثيق العدلي في ضوء المستجدات التشريعية: مقارنة شرعية وقانونية

The *Adoul* Notary System in Light of Recent Legislative Developments: A *Shaaria* and Legal Perspective

د. عبد اللطيف الكلعي

أستاذ باحث بكلية العلوم القانونية والسياسية بطنجة

Dr. ELGUELIY Abdellatif

Associate Professor, Faculty of Legal and Political Sciences, Tangier, Morocco

abdellatifelgueliy@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.65040/remeye.2026.11.v02n30.03>



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

ملخص

يتناول المقال قضية أساسية تتمحور حول ضمانات الوثيقة العدلية، سواء على مستوى الجهة المحرة للوثيقة أو على مستوى البيانات التي اشترط المشرع توفرها في المحرر. ويكتسي الموضوع أهمية خاصة، بالنظر للضمانات القوية التي يقدمها التوثيق العدلي للمتعاقدين، والحماية اللازمة التي يوفرها للمتقاضين، والدور الفعال الذي يقوم به في حفظ الحقوق والأعراض والأموال والأنساب، والخدمات الجليلة التي يقدمها للقضاء. إلا أن تحقيق ذلك، يستدعي توفر الوثيقة العدلية على مجموعة من الشروط والبيانات، تضمن سلامتها من حيث المبنى والمعنى.

لأجل ذلك، عمل المشرع المغربي على سن مقتضى قانوني جديد، تضمن مجموعة من المقتضيات، تروم تحصين وتأمين الوثيقة العدلية، وجعلها دعامة أساسية لتحقيق الأمن التعاقدي.

كما حظي التوثيق العدلي بمكانة خاصة في الفقه الإسلامي، وأولاه الفقهاء المسلمون اهتماما كبيرا، خاصة فقهاء المغرب والأندلس، حيث اعتبروه مهنة شريفة، وتقلده أكابر العلماء والفقهاء والقضاة والمفتين.

الكلمات المفتاحية: التوثيق العدلي، الأمن التعاقدي، المحرر الرسمي، الموثق العدل، قاضي التوثيق.

Abstract:

This article examines the legal safeguards governing *Adoul* notarial instruments within the Moroccan legal system, with particular emphasis on the authority responsible for drawing up such instruments and the formal and

substantive requirements prescribed by Moroccan legislation. The significance of this subject lies in the essential role of the *Adoul* Notary System in protecting the rights and interests of contracting parties and litigants, safeguarding honour, property, and lineage, and contributing to the administration of justice. In particular, *Adoul* notarial instruments provide reliable documentary evidence in judicial proceedings, thereby reinforcing legal certainty and the protection of individual rights. The effective fulfilment of these functions, however, depends on compliance with specific legal requirements designed to ensure the formal and substantive validity of such instruments. Against this background, the article examines recent legislative developments in Morocco aimed at strengthening the legal safeguards applicable to *Adoul* notarial instruments and consolidating their role as a fundamental pillar of contractual security. The article further explores the historical and jurisprudential foundations of the *Adoul* Notary System within the Islamic legal tradition, highlighting the particular attention it has received from Muslim jurists, especially those of Morocco and *Al-Andalus*. Historically, the *Adoul* notarial profession has enjoyed considerable prestige, having been practised by distinguished scholars, jurists, judges, and *muftis*, reflecting its longstanding significance in Islamic jurisprudence and the administration of justice.

Keywords: *Adoul Notary System; Contractual Security; Adoul Notarial Instruments; Adoul Notary; Notarization Judge.*

مقدمة:

يعد الأمن التعاقدي من الحقوق الأساسية التي تسعى الدولة إلى ضمانها وحمايتها، وذلك عبر سن جملة من المقتضيات القانونية، الهدف منها تنظيم مهنة التوثيق وتخليقها وتحسينها وتأهيلها، حتى تبقى مهنة الائتمان على الحقوق والأمانة في الإجراءات والصدق في العمل.

وتكمن أهمية التوثيق العدلي في الضمانات القوية التي يقدمها للمتعاقدين، والحماية اللازمة التي يوفرها للمتقاضين والدور الفعال الذي يقوم به في حفظ الحقوق والأعراض والأموال والأنساب، والخدمات الجليلة التي يقدمها للقضاء، إلا أن هذا يبقى

رهين بمدى احترام الوثيقة العدلية لمجموعة من المقتضيات أو البيانات، سواء على مستوى الجهة المحررة للوثيقة، أو على مستوى البيانات التي يجب أن تتوفر فيها.

ومن المقتضيات القانونية التي تهدف إلى تحقيق الأمن التعاقدى، تلك النصوص المنظمة لتوثيق المعاملات التي تتم بين الأفراد، بدءاً بالقانون 03. 16 المتعلق بخطة العدالة، والمقتضى القانوني الجديد الذي ينتظر أن يدخل حيز التنفيذ بعد 90 يوماً من نشره في الجريدة الرسمية، الذي يشكل إطاراً قانونياً لممارسة مهنة العدول، محددًا شروط الولج إليها، وحقوق وواجبات العدول، وقواعد تلقي العقود والشهادات وحفظها وتسليم نسخها، إلى جانب تنظيم شهادة اللغيف، والمشاركة بين العدول، والمراقبة والتفتيش والتأديب، وحماية المهنة، وهيكلية الهيئة الوطنية والمجالس الجهوية، فضلاً عن أحكام انتقالية تنظم الانتقال من النظام القانوني السابق إلى النظام الجديد، الأمر يتعلق بالقانون رقم 26. 1051¹، حيث تضمن مجموعة من المقتضيات، تسير في اتجاه تحصين وتأمين الوثيقة العدلية، وجعلها دعامة أساسية لتحقيق الأمن التعاقدى.

ووعياً من المشرع المغربي بأهمية مؤسسة التوثيق ودورها في حماية الملكية العقارية، فقد عمد في القانون رقم 25. 041 إلى إلغاء المحرر الثابت التاريخ كما هو منصوص عليه في المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية، وجعل تحرير المحرر الرسمي من اختصاص الموثقين والعدول، وذلك بهدف تحصين وتأمين المحرر الرسمي، وجعله آلية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ولمعالجة هذا الموضوع ارتأيت تقسيمه إلى مطلبين، نتناول في محور أول حصر الجهة المحررة للوثيقة العدلية، على أن نتطرق في محور ثاني للبيانات التي يجب أن تتوفر فيها.

المحور الأول: حصر الجهة المحررة للوثيقة العدلية

اعتنى الفقه الإسلامي بمحرر الوثيقة العدلية، واشترط أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط، فمهنة العدل الموثق لا يمارسها أي كان، بل لابد أن يتصف بمجموعة من الصفات. وفي هذا الصدد يقول الإمام مالك: "لا يكتب الكتب بين الناس إلا عارف بها، عدل في نفسه، مأمون على ما يكتبه"².

وقال ابن فرحون: "ينبغي أن يكون في كاتب الوثائق من الأوصاف ما نذكره، وهو أن يكون حسن الكتابة، قليل اللحن، وعالماً بالأمور الشرعية، عارف بما يحتاج إليه من الحساب والقسمة الشرعية، متحلياً بالأمانة، سالكا طرق الديانة والعدالة، داخل في سلك الفضلاء، ماشياً على نهج العلماء الأجلاء"³.

قال الفقيه الغرناطي ابن عطية الأندلسي رحمه الله: "بالعدل معناه: بالحق والمعدلة" وفي وثائق الغرناطي: "يعتبر في الموثق عشر خصال، متى عرى عن واحدة منها لم يجوز أن يكتبها وهي:

¹ - قانون رقم 26. 051 المتعلق بتنظيم مهنة العدول، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 58. 26. 1، عدد 7533، الصادر في 13 صفر 1448 هـ الموافق 28 يوليوز 2026.

² - انظر: "المحور الوجيز في تفسير الكتاب العزيز" ج2/ 360 طبعة وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية عام 1395 هـ/ 1975.

³ - ابن فرحون، "تبصرة الحكام"، 1/ 200.

أن يكون مسلما عدلا مجتنباً للمعاصي سميعاً بصيراً متكلماً يقضاً عالماً بفقهِ الوثائق، سالماً من اللحن، وأن تصدر عنه بخط بين يقرأ بسرعة وسهولة وبألفاظ بيّنة غير محتملة ولا مجهولة.¹

وزاد بعضهم أن يكون عالماً بالترسل، لأنها صناعة إنشاء كما ينبغي له أن يكون لديه حظ من اللغة وعلم الفرائض والعدد ومعرفة النعوت والشيات...¹.

كما ينبغي أن يكون بصيراً بالأحكام مطلعاً على أجوبة المتأخرين وما جرى به العمل بين المفتين، إذ مدار التوثيق على معرفة الفقه والأحكام والفهم لمعاني الكلام، مع استحسان جودة اللفظ.²

وتأسيساً على ذلك، فإن الاهتمام بالتوثيق العدلي هو اهتمام بعلم وصناعة عليها تتوقف مصالح الناس، وبها تنتظم أمورهم وتضامن حقوقهم، وقد ارتبط التوثيق بفقهِ القضاء، وما الوثائق إلا ثمرة الفقه.³

يتضح من هذه التعاريف أن السلف الصالح أولى التوثيق العدلي أهمية خاصة، وذلك من خلال تحديد الشروط التي يتعين أن تتوفر في العدل الموثق، حيث جاءت جامعة شاملة للمواصفات التي يجب أن يتصف بها، باعتبارها تشكل صمام أمان لحفظ وصيانة حقوق ومصالح الأفراد والجماعات.

وقد سار المشرع المغربي في هذا الاتجاه، وذلك عبر تحديث هذه الوثيقة، حتى تسير التغيرات والتطورات التي يعرفها المجتمع المغربي، حيث اشترط في محرر الوثيقة العدلية شروطاً، يجب أن يتصف بها، منها ما يتعلق بسلوكه وأخلاقه، ومنها ما يتعلق بكفاءته ودرايته بقواعد التوثيق وأحكامه، وذلك في المادة 2 من القانون 26. 051 المتعلق بتنظيم مهنة العدول: "يتقيد العدل في سلوكه المهني بمبادئ الأمانة والنزاهة والتجرد والمروءة والشرف والوقار، وما تقتضيه الأخلاق الحميدة وأعراف المهنة. كما يلتزم بالمحافظة على السر المهني وعلى شرف المهنة".

واشترطت المادة الثالثة من نفس القانون المشار إليه أعلاه، توفر مجموعة من الشروط لولوج مهنة العدول، إذ لا يمكن لأي كان ممارسة المهنة، بل لا بد أن يكون حاملاً للجنسية المغربية مع أخذ بعين الاعتبار قيود الأهلية المشار إليها في قانون الجنسية المغربية.

كما اشترط المشرع أن يكون مسلماً، فلا يحق للشخص غير المسلم ولوج مهنة العدول. أضف إلى هذا شرط السن، حيث يتعين على المترشح أن يبلغ من العمر 21 سنة ولا يتجاوز 45 سنة في تاريخ إجراء المباراة. وقد استثنى المشرع بعض الفئات من هذا الشرط، ويتعلق الأمر بالموظفين الحاصلين على شهادة الدكتوراه، ويتوفرون على أقدمية عشر سنوات من الممارسة الفعلية بالوظيفة العمومية.

¹ - عمر الجيدي، "محاضرات في تاريخ المذهب المالكي في الغرب الإسلامي"، منشورات عكاظ ص: 117.

² - عمر الجيدي، محاضرات في تاريخ المذهب المالكي في الغرب الإسلامي، مرجع سابق، ص: 113.

³ - عمر الجيدي، نفس المرجع، ص: 119.

وينضاف إلى هذا، ضرورة حصول المترشح أو المترشحة على الإجازة تخصص الدراسات الإسلامية أو العلوم القانونية أو على شهادة الإجازة مسلمة من المعاهد والمؤسسات التابعة لجامعة القرويين أو شهادة العالمية، أو ما يعادل إحدى هذه الشهادات.

ما يلاحظ أن المشرع المغربي أحسن صنعا بفتح إمكانية ولوج مهنة العدول أمام تخصصات جديدة، تهدف بالأساس إلى جعل الولوج إلى مهنة العدول لا تقتصر على أشخاص تلقوا تكوينا قانونيا صرفا، بل إن النهوض بهذه المهنة، تستدعي فتح إمكانية الولوج إليها أمام أشخاص تلقوا تكوينا شرعيا وقانونيا، مادام أن المشرع اشترط توفر مجموعة من البيانات في المحرر الرسمي، ومن بينها ضبط الموثق العدل للضوابط التوثيقية، تمكنه من إنتاج وثيقة رسمية سليمة من حيث المبنى والمعنى. لذا حبذا لو اشترط المشرع ضرورة توفر العدل الموثق على ثروة لغوية، والتمكن من العلوم الشرعية. إذ لا يعقل أن يلج إلى المهنة أشخاص لا يميزون بين الألفاظ والمفردات والجمع والتأنيث...

وهذا يبين بجلاء مدى أهمية التوثيق العدلي، ودوره الفعال في تحقيق الأمن التوثيقي الذي يعد أحد فروع الأمن العقاري، وذلك من خلال التشديد على الشروط التي يتعين أن تتوفر في محرر الوثيقة العدلية، باعتباره الضامن الأساسي لسلامتها وعدالتها. إلا أن السؤال الذي يطرح نفسه بحدّة، خصوصا في الوقت الراهن، وأمام تزايد متطلبات المجتمع، والتطور السريع الذي تشهده الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فهل يتم مراعاة هذه الشروط في ولوج مهنة العدل الموثق؟ أم أن الأمر يقتصر فقط على شروط شكلية يتم أخذها بعين الاعتبار؟

جاء في الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود أن: "الورقة الرسمية هي التي يتلقاها الموظفون العموميون، الذين لهم صلاحية التوثيق في مكان تحرير العقد، وذلك في الشكل الذي يحدده القانون". ومادام أن العدول لا تتوفر فيهم هذه الصفة، إلا أن جميع القوانين التي تعاقبت على هذه المهنة اعتبرت أن العدول يقومون بتحرير الورقة الرسمية، ولا يمكنها أن تكتسب صفة الرسمية إلا بعد خطاب قاضي التوثيق، طبقا لما جاء في المادة 77 من قانون العدول، حيث نصت على أنه: "يخاطب القاضي المكلف بالتوثيق يدويا أو اليكترونيا على أصول ونظائر العقود أو الشهادات بعد مراقبتها والتأكد من استيفائها للشروط والإجراءات المطلوبة قانونا، وذلك داخل أجل ثلاثة أيام". فقبل ذلك لا تكون محررات العدول لا تامة و لا رسمية، وبذلك يمكن القول إن الوثيقة الصادرة عن العدول دون خطاب قاضي التوثيق تعتبر مجردة من طابعها الرسمي¹. وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 78: "لا تكتسب الوثيقة الصبغة الرسمية إلا بعد الخطاب عليها".

يتضح من المادة المشار إليها أعلاه، إن المشرع المغربي جاء بمقتضى تشريعي مهم، يتمثل في التوقيع الإلكتروني، إذ أصبح بإمكان قاضي التوثيق أن يخاطب على أصول ونظائر العقود أو الشهادات بعد مراقبتها والتأكد منها بطريقة إلكترونية. وهذا يفيد أن مؤسسة التوثيق العدلي واكبت التحول الرقمي والتطور التكنولوجي.

¹ - محمد بن أحمد بونبات، بيع العقار بين حرية اختيار المحرر إلى تقييد هذا الاختيار، مقال منشور بسلسلة الندوات والأيام الدراسية، العدد 23، تحت عنوان توثيق التصرفات العقارية، الطبعة الثانية، ص: 103.

كما منح المشرع المغربي للعدلين إمكانية التظلم من رفض قاضي التوثيق الخطاب على العقد أو الشهادة أمام رئيس المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرة نفوذها مكتب العدلين¹. وهذا مقتضى مهم من شأنه التخفيف من سلطة قاضي التوثيق في الحالة التي يتخذ فيها قرار الرفض، إذ أصبح ملزما بتعليله، مما يضيفي شرعية على قرارات قاضي التوثيق. وجدير بالذكر، إن المشرع المغربي اعتبر العدول من مساعدي القضاء، يمارس مهنة حرة، ويلزمه بالتقيد بمبادئ الأمانة والنزاهة والتجرد والشرف والوقار. لكن هل هذه الشروط التي اشتراطها المشرع كافية لضمان الأمن التوثيقي أم من الضروري مراعاة ضوابط تحرير الوثيقة العدلية؟

المحور الثاني: بيانات وضوابط الوثيقة العدلية كضمانة أساسية لتعزيز الأمن التوثيقي

لا يمكن الحديث عن الشروط التي يتعين توفرها في الموثق العدل، دون الحديث عن ضوابط تحرير الوثيقة العدلية، نظرا للعلاقة الوطيدة بين الموثق والوثيقة التي يحررها، فلا يكفي أن يكون الموثق متوفرا على الشروط اللازمة ويكون مع ذلك جاهلا بكيفية تحرير الوثيقة، كما لا يكفي أن يتقن صناعة التوثيق ويكون متهما في دينه، فالأول يفسد على الناس معاملاتهم، والثاني لا يؤمن من التزوير². لذا فسلامة الوثيقة العدلية مرتبط بمدى توفرها على مجموعة من الضوابط، يلتزم الموثق العدل باحترامها، وإلا فقدت الوثيقة قوتها ومصداقيتها في إثبات المعاملات والتصرفات العقارية، وذلك من منطلق أن الوثيقة المستوفية للشروط وسليمة من حيث المبنى والمعنى، لها قوة ثبوتية، ولا يمكن الطعن فيها إلا بالزور.

ولأجل ذلك، اشتراط المشرع المغربي مجموعة من الضوابط والبيانات يجب أن تتوفر في الوثيقة العدلية، بها تقاس مدى صدقيتها وعدالتها وفعاليتها، بحيث يجب أن تكون ألفاظ الوثيقة واضحة الدلالة وافية بالغرض المقصود منها، مشتملة على كل ما يلزم أن يكون مذكورا فيها منعا للإنكار وتفاذي ما قد ينشأ عنها من نزاع بين الأطراف المتعاقدة حول موضوع الوثيقة أو بند من بنودها، وذلك بهدف جعل الوثيقة العدلية آلية أساسية لحماية الحقوق، وليست مصدرا للنزاعات والمشاكل التي تنشأ بين الأطراف المتعاقدة بسبب رداءتها وغموضها.

ومن هذا المنطلق، فإن جودة الوثيقة العدلية رهين بمدى التزام الموثق بالبيانات والمقتضيات المنصوص عليها في القوانين المؤطرة للوثيقة، بغية ضمان صدقيتها ونجاعتها في إثبات المعاملات.

أولا: تحرير الوثيقة بكيفية واضحة لا لبس فيها

إن العدل الموثق في عمله يتعامل مع اللغة والمصطلحات، فعليه أن يعلمها حق العلم، وأن يعلم أسرار ألفاظها ومخارجها واشتقاقها ومرادفات وأضدادها، ثم نظامها في مقتضى الأسماء والصفات والأفعال والضمائر والحوالف والظروف والأدوات، ومقتضى الجملة الخبرية في الإثبات والنفي والتأكيد، والجملة الإنشائية في الطلب والشروط والإفصاح، ومباني التصريف والإعراب

¹ - تنص الفقرة الثالثة من المادة 77 من قانون العدول: "يمكن للعدلين التظلم من هذا الرفض أمام رئيس المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرة نفوذها مكتب العدلين".

² - عبد السلام الزباني، توثيق التصرفات العقارية" مرجع سابق، ص: 291.

والقرائن اللفظية في المتكلم والمخاطب والغائب والإفراد والتثنية والجمع والتذكير، والتأنيث والتعريف والتنكير والتوكيد، والزيادات بالسین والتاء وغيرها¹.

ومن هذا المنطلق، فالعدل الموثق يجب أن تكون لديه ثروة لغوية، وقدرة على انتفاء الألفاظ المناسبة، وذلك عبر كتابة وثيقة لا غموض فيها، ولا تحتمل أكثر من معنى، وفي هذا الصدد يقول ابن كوثر: "ينبغي للموثق أن يكتب الوثيقة بخط واضح وسط، لا دقيق خاف، ولا غليظ جاف، وليتوسط في السطور بين التوسيع والتضييق، ولتكن بعبارة واضحة صحيحة تفهمها العامة، ولا تزديها الخاصة"².

واشترط المشرع المغربي في قانون خطة العدالة، مجموعة من البيانات يجب تضمينها في الوثيقة العدلية، تأخذ بعين الاعتبار الضوابط التوثيقية والقواعد الفقهية واللغوية، حيث جاء في المادة 57 من قانون العدول الجديد أنه: "يجر العقد أو الشهادة تحت مسؤولية العدلين في أصل ونظائر وفق مقتضيات هذا القانون. يجزأ أصل العقد أو الشهادة في وثيقة واحدة دون انقطاع أو بياض أو إصلاح أو إقحام أو إلحاق أو تشطيب أو استعمال حرف إضراب.

إذا بقي من السطر ما لا يكفي للكلمة التالية أو ترك جزء منه للبدء بسطر جديد، وجب ملؤه بخط بارز.

ترقم جميع صفحات الوثيقة، ويشار إلى عددها في آخر الصفحة.

يجب أن يجزأ العقد أو الشهادة بواسطة الحاسوب على ورق جيد يتميز بخاصية الضمان الكامل للحفظ".

يتضح من المادة المشار إليها أعلاه، أن المشرع المغربي اشترط ضرورة تقيد العدل الموثق بمجموعة من الشكليات على مستوى تحرير الوثيقة، تفاديا لكل ما من شأنه أن يغير مضمون الوثيقة، سواء بإضافة حرف أو كلمة أو وجود غموض بها. كما أكد في نفس المادة في الفقرة الأخيرة ضرورة تحرير العقد أو الشهادة بواسطة الحاسوب على ورق جيد يتميز بخاصية الضمان الكامل للحفظ. ولقد أحسن المشرع صنعا، عندما اشترط كتابة الوثيقة بالحاسوب، لأن هذا سيسهم لا محالة في تجويد وتطوير الوثيقة العدلية، وجعلها تستفيد من مشروع التحول الرقمي الذي تبناه المغرب.

ولعل الهدف من وراء ذلك، هو إنتاج وثيقة عدلية سليمة من حيث المبنى والمعنى، لا يشوبها الخطأ والخلل واللبس، حتى تؤدي الدور المنوط بها، المتمثل بشكل أساسي في حفظ وحماية الحقوق والأعراض والأموال والأنساب، والخدمات الجليلة التي قدمها للقضاء، حيث تسهل الطريق أمام القاضي ليحكم بين الناس، ويبت في النزاعات التي قد تقع بينهم، ومن ثم تصبح الوثيقة العدلية آلية أساسية لتحقيق النماء والازدهار الاقتصادي.

¹ - تمام حسان، اللغة العربية بمعناها ومبناها، دار الثقافة، الدار البيضاء، أشار إليه عبد الرحمان بلعكيد، وثيقة البيع بين النظر والعمل، الطبعة الثانية 1995، ص: 297.

²² - الالاق لمعلم الوثائق، 1 / 17، أورده عبد السلام الزباني، شروط الموثق وضوابط تحرير الوثيقة العدلية، مقال منشور بسلسلة كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية مراكش، تحت عنوان "توثيق التصرفات العقارية، العدد 23، الطبعة الثانية، المطبعة والوراقة الوطنية الحبي المحمدي - الداوديات - ص: 297.

ومن هنا، حبذا لو اشترط المشرع المغربي ضرورة توفر العدل الموثق على تكوين مزدوج، شرعي وقانوني، يمكنه من ضبط الضوابط التوثيقية والقواعد الفقهية واللغوية، ومن ثم إنتاج وثيقة سليمة من حيث المبنى والمعنى.

ثانيا: الاحتياطات التي يجب أخذها بعين الاعتبار بعد تحرير الوثيقة

مما لا شك فيه أن عملية تحرير الوثيقة العدلية تستدعي من العدل الموثق، أن يجنب الوثيقة الشك والخلاف والنقصان والزلل، وذلك حتى لا يسهل تزويرها، فالكلمة الواحدة قد تغير العلاقة بين المتبايعين، وكذا الحقوق والواجبات. وإذا ما حصل نزاع بين المتبايعين يجهدان النفس في قراءة بنود المحرر وإعادة قراءتها عسى أن يبلغا المرامي أو أن يعثرا على منفذ للخلاص¹.

ولأجل ذلك، يتعين على العدل الموثق وهو محرر الوثيقة أن يميز بين الألفاظ المتشابهة، حتى لا يتم تزويرها، مع ضبط الأسماء ضبطا محكما، بهدف جعل الوثيقة بعيدة كل البعد عن كل تحريف أو تزوير أو تعديل. فهو بمثابة الحارس الأمين على حقوق وممتلكات الناس، فكلما انتاب الوثيقة عيب من العيوب، إلا وتحولت إلى مصدر للنزاعات والمشاكل، مما يؤثر بشكل سلبي على تحقيق مبدأ الأمن التوثيقي، الذي يعتبر بمثابة صمام أمان لتعزيز المعاملات العقارية، وإحاطتها بأكبر قدر من الضمانات، وذلك نظرا لأهمية العقار ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. فلا أمن عقاري بدون أمن تعاقدية، إذ يشكلان وجهان لعملة واحدة.

وعلاوة على ذلك، يجب على العدل الموثق أن يؤكد الأعداد، من خلال وصفها أو ذكر نصفها، وهذا الإجراء من شأنه أن يحصن المحرر من أي تزوير في الأعداد. ولضمان شفافية الأعداد يجب كتابتها بالأرقام والحروف²، حتى لا تتاح الفرصة لذوي النيات السيئة من أجل التلاعب بها، ومن ثم الاستيلاء على أموال وممتلكات الناس بدون وجه حق. وأعتقد أن هذا إجراء مهم من شأنه أن يجنب الوثيقة العدلية ما يمكن أن يشوبها من شكوك حول قيمة العقار بالضبط، ولقد أحسن المشرع صنعا حينما نص على ضرورة كتابة الأعداد بالأرقام والحروف.

كما أنه يجب تفادي ترك البياض بين الكلمات أو في آخر السطر، منعاً لأي زيادة في الحروف، حتى وإن كان هناك بياض في السطر الأخير يجب أن يملأ الفراغ بكلمة "حسبي الله" أو "الحمد لله"³.

ويمكن القول، إنه كلما تم أخذ هذه الضوابط بعين الاعتبار، كلما استطعنا تفادي العديد من النزاعات التي غالبا ما يكون مصدرها اللبس والخلل الذي ينتاب الوثيقة العدلية، فلا يمكن الحديث عن أمن تعاقدية، إذا لم نستطع تفادي مثل هذه العيوب، التي تشكل عائق يحول دون أداء الوثيقة للأدوار المنوطة بها، مما يقلل من أهميتها في الإثبات. لذا كان بالأحرى أن ينص المشرع على عقوبات أشد في حق كل من ثبت في حقه تزوير أو تحريف الوثيقة العدلية.

¹ - عبد الرحمان بلعكيد، مرجع سابق، 297.

² - تنص المادة 59 من قانون العدول: "علاوة على البنات المنصوص عليها في النصوص التشريعية الجاري بها العمل، تتضمن الوثيقة على الخصوص ما يلي:

....

- كتابة المبالغ المالية والمساحات بالحروف والأرقام.

³ - تبصرة الحكام لابن فرحون: 1/ 201.

وإذا كان العدل لا يكتب الوثيقة لنفسه بل يكتبها غيره، فينبغي أن تصدر عنه بخط بين يقرأ بسرعة وسهولة وألفاظ بينة غير محتملة ولا مجملة¹.

ثالثا: وصف المتعاقدين

كما لا يخفى على أحد أهمية هذا الإجراء، المتمثل في ضبط أسماء المتعاقدين في صلب الوثيقة العدلية، خصوصا أمام تنامي ظاهرة تشابه الأسماء، فالعدل الموثق ملزم بوصف المتعاقدين وصفا ينفي الجهالة، حيث يعرف بكلا الطرفين ويميزه حتى لا يختلط بغيره، وذلك من خلال ذكر نسبه وقبيلته، وقد جاء في قوله تعالى: "ادعوهم لأبائهم هو أفسط عند الله"². وقوله أيضا: "وجعلناكم شعوبا وقبائل لتعارفوا"³.

وهذا ما نصت عليه المادة 59 من قانون العدول، حيث جاء فيها: "... الأسماء الكاملة للأطراف بما فيها اسم الأب والأم وباقي الموقعين على الشهادة أو العقد، ولا يسمح باختصارها إلا إذا سبق ذكرها في الشهادة أو العقد مرة واحدة على الأقل، وبيان موطنهم، وتاريخ ومكان ولادتهم، وجنسياتهم، ومهنتهم، ونوع الوثيقة الرسمية التي تثبت هويتهم ومراجعتها، وحالتهم العائلية، والنظام المالي للزواج بالنسبة للأطراف عند الاقتضاء، أو تسمية الشخص الاعتباري وبيانات تعريفه ومثله القانوني...". وأعتقد أن هذا ضابط مهم من شأنه أن يحصن الوثيقة العدلية من أي تزوير أو تحريف قد يصيبها من ذوي النيات السيئة، فكم من حقوق اغتصبت من يد أصحابها لمجرد تشابه الأسماء. لذا يتعين وصف المشهود عليهم وصفا دقيقا نافيا للجهالة، وأن لا يقتصر الأمر على ذكر الاسم الشخصي والعائلي، بل يجب تمييزه عن غيره، من خلال ذكر اسم أبيه وأمه، وباقي الموقعين على الشهادة أو العقد.

كل ما هنالك، أن كل بيان من البيانات المنصوص عليها في المادة 59 من قانون العدول، إلا ويحوز أهمية قصوى، إذ يساهم في تأمين وتحصين الوثيقة العدلية، وجعلها أداة محورية في تحقيق الأمن التعاقدية.

رابعا: وصف المشهود فيه والمستندات اللازمة

يتعين أن تشمل الوثيقة العدلية تعيين المشهود فيه، والمقصود به العقار، على أساس أن التأكد من وضعية العقار سواء كان محفظا أو غير محفظ، من صميم الالتزامات الملقاة على عاتق العدل، حيث يتوجب عليه تحديد وضعية العقار القانونية، وذلك من خلال بيان مرجعه العقاري، وتعيين ووصف مشتملاته وذكر مساحته، وموقعه وحدوده إلخ. فإذا كان العقار محفظا يتعين الرجوع إلى الرسم العقاري، وإلى مطلب التحفيظ في حالة ما إذا كان العقار في طور التحفيظ، كما يتعين عليه الالتزام بنصح الأطراف المتعاقدة، بعد التأكد والتحري عن الوضعية القانونية للعقار، أي التعرف على التحملات والرهون التي تثقل العقار، فإذا

¹ - أبو إسحاق الغرناطي، "الوثائق المختصرة" مركز إحياء التراث المغربي، الطبعة الأولى، لسنة 1989، ص: 13.

² - سورة الأحزاب: الآية 5.

³ - سورة الحجرات: الآية: 13.

كان العقار مثقل برهن رسمي، فيتعين عليه أن يشعر الأطراف بذلك، حتى يكون الأطراف على علم بكل التصرفات المنصبة على العقار.

كما يتعين على العدل أن يتأكد من أصل التملك، أي سند ملكية الطرف المفوت، ومن شأن هذا الإجراء أن يساهم لا محالة في حماية شخص المفوت له، وهذا بدوره يعكس أمنا عقاريا واستقرارا في المعاملات التي تتم بين الأفراد، وذلك من خلال إفراغ مضمون هذه التصرفات في الوثيقة العدلية.

وعلاوة على ذلك فالعدل ملزم بالتأكد من الملكية والشروط المطلوبة فيها، من يد ونسبة وطول مدة الحياة، وعدم العلم بخروج الملك من يد المشهود له، بأي وجه من وجوه التفويت، حسب ما جاء في الفصل السادس من المنشور الصادر عن وزير العدل عدد 14714 الذي ألزم العدول قبل تحرير عقود البيع بالتأكد من الملكية والشروط المطلوبة فيها.

وهذا ما أكدته القضاء في العديد من القرارات الصادرة عنه، التي اعتبر فيها عدم تضمين سند الملكية في العقود المتعلقة بتفويت الحقوق العقارية مخالفة تستوجب متابعة العدل تأديبيا¹.

وجاء في قرار آخر مفاده أن: "وحيث الثابت من وثائق الملف أن العدلين المتابعين أنجزا رسم شراء يتعلق بتفويت حقوق عقارية دون أن يضمنوا في صلب الرسم سند الملكية ومراجعته وكذا بقية الوثائق المطلوبة في هذا الباب والتي لا تستقيم الشهادة بدونها... ومن ثم فإن خلوها من مراجع الملكية يجعل منها شهادة غير كافية، وغير كاملة شرعا في بابها². ومن هذا المنطلق، فإن أي إخلال بهذه البيانات وعدم التنصيص عليها في صلب الوثيقة العدلية، إلا ويثير مسؤولية العدل عن كل تقصير بهذا الخصوص، وهذا ما يجسد مكانة الوثيقة العدلية ودورها في تعزيز الأمن التوثيقي.

خامسا: تاريخ الوثيقة العدلية

لتاريخ الوثيقة أهمية كبيرة في مجال التوثيق، إذ كثيرا ما يحسم التاريخ نزاعات تنشأ عن الوثيقة، ويرفع شبهات واحتمالات تتطرق للوثيقة³.

وقد أشار كل من الرقاق في لاميته والشيخ خليل في مختصره في معرض حديثهما عن المرجحات بالقول: "والتاريخ أو تاريخ، فالبينة التي تذكر تاريخا للملك تقدم على مقابلتها الحالية منه، فإذا تنازع شخصان في ملكية عقار معين، فإن البينة المؤرخة تقدم على التي لم يتم فيها ذكر التاريخ، حيث جاء في قرار للمجلس الأعلى (محكمة النقض): "خلافا لما جاء في الوسيلة، فإن محكمة الاستئناف لم تصرح بأن كلا الرسمين لا يتوفر على قوة الإثبات، بل صرحت بأن الرسمين إن كان معا أقيما من أجل

¹ - قرار صادر عن استئنافية فاس بتاريخ 3 / 30 / 2005 ، في الملف عدد 3 / 05 / 61 غير منشور.

² قرار صادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 8 / 6 / 2005 في الملف عدد 355 / 05 / 3 غير منشور.

³ - د محمد جميل، التوثيق والإثبات بالكتابة ص: 148 .

الاحتجاج بهما في النزاع، فإن الرسم المدلى به من طرف المطلوب في النقض له تاريخ ثابت وسابق مما جعل محكمة الموضوع ترجحه على الآخر¹.

إلا أن ما يلاحظ أن الوثيقة العدلية تحمل عدة تواريخ بالنظر إلى المراحل التي تمر بها وصولاً إلى يد صاحبها، ومن بينها تاريخ الإشهاد من لدن العدلين ويتم إدراجه في مقدمة الوثيقة وتاريخ تضمين الشهادة بأحد السجلات بالحكمة ويدرج في طرة الرسم وتاريخ التحرير والخطاب ويدرجان في أسفل الوثيقة²، فأى هذه التواريخ يؤخذ بعين الاعتبار؟ وقد أجاب المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) عن هذه الإشكالية المتعلقة بتعدد تواريخ الوثيقة العدلية، وذلك من خلال التمييز بين حالتين:

- الحالة الأولى: وهي عندما يتعلق الأمر بأطراف الوثيقة فإن التاريخ المعتمد به هو تاريخ تلقي الشهادة، حيث قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) أن: "سريان أمد التقادم بالنسبة لبطلان عقد البيع الذي يتم بين الأطراف يبدأ لا من تاريخ تدوين المحرر العدلي بسجلات المحكمة، بل من تاريخ الإشهاد"³.

- الحالة الثانية: وتتعلق بالحالة التي يتم فيها الاحتجاج بالوثيقة في مواجهة الغير، حيث يتم الأخذ بالتاريخ المضمن بسجلات المحكمة، وهذا ما أكدته المجلس الأعلى في إحدى قراراته، وقضى بأن: "العقود التي يتلقاها العدول تكتسب تاريخاً صحيحاً ويمكن أن تكون حجة على الغير منذ تاريخ تسجيلها بدفاتر المحكمة"⁴.

وجاء في قرار آخر مفاده أن: "إذا كان البائع لطالب التحفيظ والمتعرض شخص واحد، وكان شراء المتعرض أسبق تاريخاً على شراء طالب التحفيظ، اعتبر شراء المتعرض صحيحاً لأن الشراء الثاني وقع على شيء لم يعد البائع يملكه"⁵.

وبالرجوع إلى المادة 62 من نفس القانون المشار إليه أعلاه، نجد نص على أن: "يذيل أصل العقد أو الشهادة، تحت طائلة البطلان، بالأسماء الكاملة للأطراف وتوقيعاتهم وأسماء وتوقيعات الشهود، وكذا أسماء وتوقيعات الأشخاص الذين تمت الاستعانة بهم عند الاقتضاء، ثم اسمي العدلين وتوقيعيهما مع خاتمهما يوقع الأطراف على كل صفحة من صفحات العقد أو الشهادة، ويكتب تاريخ توقيع كل طرف، ويؤشر العدلان على كل صفحة بتوقيعيهما المختصر".

¹ - قرار عدد 79 بتاريخ 14 أبريل 1972، ملف مدني، عدد 19968 و 198 24، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى الغرفة الإدارية 1971. 1972، الطبعة الأولى 1983، ص 133، أشار إليه عبد المجيد الكتاني، "الترجيح بين البيّنات في ضوء الفقه المالكي، ومدونة الحقوق العينية ص 160.

² - محمد بن أحمد بونبات، مرجع سابق، ص: 103.

³ - قرار صادر عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 31 سنة 1980، ص: 52، أشار إليه محمد بن أحمد بونبات، نفس المرجع، ص: 104.

⁴ - قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 24 دجنبر 1958، تحت رقم 54، في الملف عدد 615، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى في التحفيظ خلال أربعين سنة، الطبعة الأولى، 1419. 1999، ص: 21.

⁵ - قرار رقم 2415 في الملف المدني عدد 574 / 1 / 98، بتاريخ 7 / 6 / 2000.

وبهذا، فإن تلقي الشهادة يعد المرحلة الأولى لإنشاء الوثيقة العدلية، وتلقي الشهادة يجب أن يتم من طرف عدلين، أو بعبارة أخرى يجب أن يكون ثنائياً، لكن في حالة تعذر ذلك، فإنه يجوز التلقي الفردي شريطة الحصول على إذن من القاضي المكلف بالتوثيق، كما أن التلقي يجب أن يتم طبق المادة 50 من قانون العدول¹. وفي حالة ما إذا كان المشهود عليه عاجز عن الكلام أو السمع، يجوز الإشهاد عليه بالكتابة، وإلا بالإشارة المفهمة، مع التنصيص على ذلك في العقد، ويمكن للعدل أن يستعين بترجمان مقبول لدى المحاكم، عند وجود صعوبة في التلقي مباشرة من المشهود عليهم، طبقاً لما جاء في المادة 53 من نفس القانون²، وفي الحالة التي لم يتم فيها العثور على ترجمان، يسوغ للعدل أن يستعين بكل شخص يراه أهلاً للقيام بهذه المهمة بعد قبول المشهود عليه له، ويشترط في الترجمان أن لا تكون له مصلحة في الشهادة.

والمحصلة أن تذييل الوثيقة بتاريخ تحريرها يشكل ضماناً قوياً بالنسبة للمتبايعين، سواء على مستوى تحديد أهلية الأطراف المتعاقدة، أو على مستوى الآجال، أو على مستوى الترجيح بين الحجج، كما أنه يعتبر مرجعاً لتطبيق القانون الجاري به العمل.

وتجدر الإشارة أن ذكر مكان تحرير الوثيقة يعد من البيانات الأساسية التي تساهم في التعرف على مدى احترام العدل للمقتضيات القانونية التي تفرض عليه الاشتغال بدائرة تعيينه، ومن ثم يجب أن يذكر مكان تحرير الوثيقة بوضوح، وأي خلل يتم على هذا المستوى، إلا ويعتبر تزويراً، مما يعرض العدل للمساءلة من طرف الجهات المختصة. وباعتقادي فهذا ضابط مهم يتعين على العدل الالتزام أثناء تحرير الوثيقة العدلية، ومن شأنه أن يساهم لا محالة في تعزيز الأمن التعاقدي.

سادساً: إفراغ الشهادة في الوثيقة

يتعين على العدل الموثق أن يضمن شهادته في الوثيقة بطريقة تميزه عن غيره من الموثقين، وذلك لكونه شاهداً وكتابتاً، ومن ثم يتوجب عليه أن يضع علامته الخاصة به، ويكتب اسمه واضحاً، لأن هذا يعد سداً منيعاً، حتى لا يتم تزوير الوثيقة. وتأتي الشهادة بعد كتابة التاريخ³.

¹ - نص المادة 50 من قانون العدول على أن: "يتعين على العدلين تلقي الشهادة في آن واحد بمجلس العقد.

يسوغ للعدلين عندما يتعذر عليهما تلقي العقد أو الشهادة بصفة ثنائية في آن واحد، أن يتلقيا ذلك بصفة منفردة في تواريخ مختلفة بإذن من القاضي المكلف بالتوثيق المختص. ويتعين في هذه الحالة على كل واحد منهما أن ينص في سجل البيانات الخاص به على مراجع إذن القاضي وتاريخ تلقي العقد أو الشهادة مع الإشارة إلى سبب عدم التلقي في آن واحد".

² - نص المادة 53 على أن: "يتلقى العدلان العقد أو الشهادة مباشرة من العاجز عن الكلام أو السمع بالكتابة إن أمكن، وإلا بالإشارة المفهمة، مع التنصيص على ذلك في العقد.

يستعين العدلان بترجمان محلف أو خبير قضائي في لغة الإشارة، في التلقي المباشر من المشهود عليهم في إطار الفقرة الأولى أعلاه، أو ممن يتكلمون لغة أو لهجة يصعب على العدل فهمها.

يشترط في الترجمان أو الخبير ألا يكون شاهداً، وألا تكون له مصلحة في الشهادة".

³ - جواهر العقود ومهن القضاة والموقعين والشهود، محمد بن أحمد الصنهاجي الأسبوطي 2/ 447، 1 (1374 هـ / 1955)، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة.

ولأهمية هذا البيان، فقد اهتم المشرع المغربي بمسألة تحرير الوثيقة وشكلياتها، إذ لم يتركها لاختيارات العدول وفقاً لهواهم ومزاجهم الشخصي، بل عمل على تبيان كيفية تحرير الوثيقة بشكل منظم ومضبوط، طبقاً لما جاء في المادتين 57 و 59 من قانون العدول.

وهذا يبين بجلاء مدى وعي المشرع المغربي بأهمية تحرير الوثيقة العدلية بشكل دقيق ومضبوط، وذلك حتى يتم قراءتها بسهولة، وحذا لو تدخل المشرع المغربي بنص تشريعي يمنع تحرير الوثائق بخط اليد، وإقرار إلزامية التحرير المعلوماتي¹. وهذا ما تحقق بصور القانون الجديد للعدول². ومن شأن هذا أن يجنب الأطراف العديد من المشاكل التي هم في غنى عنها، التي تكون مصدراً للعديد من المنازعات، وذلك أثناء استعمال الوثيقة. إذ تسهل مهمة القاضي وتنبئ له سبيل الحق، وتمكنه من الفصل في المنازعات على أساس سليم يطمئن إليه ضميره³. ومن هنا يحق لنا أن نتساءل عن دور خطاب القاضي، هل هو مجرد إجراء شكلي أم أنه إجراء جوهري تتوقف عليه صحة المحررات التي تتم بواسطة العدول؟

سابعاً: خطاب القاضي المكلف بالتوثيق على الوثيقة العدلية

إن خطاب القاضي المكلف بالتوثيق على الوثيقة العدلية يعد إجراء جوهرياً وأساسياً، طبقاً لما جاء في المادة 77 من قانون العدول، حيث نصت على أنه: "يخاطب القاضي المكلف بالتوثيق يدوياً أو إلكترونياً على أصول ونظائر العقود أو الشهادات، بعد مراقبتها والتأكد من استيفائها للشروط والإجراءات المطلوبة قانوناً، وذلك داخل أجل أقصاه ثلاثة أيام". يتضح من المادة أعلاه أن الوثيقة العدلية لا تأخذ صفة الرسمية إلا بعد خطاب قاضي التوثيق عليها، وبهذا فالخطاب يشكل إجراء شكلي جوهري، كما يتعين على القاضي ضرورة تفحص مجموعة من الشروط يتعين تضمينها في الوثيقة قبل الخطاب عليها، والمتمثلة في:

- 1 - أن تكون الشهادة تامة، بمعنى أن تكون صحيحة من حيث المبنى والمعنى.
 - 2 - أن تحمل الرسوم الخاضعة للتسجيل، تأشيرة مصلحة التسجيل.
 - 3 - أن تكون الشهادة مدرجة بمذكرة الحفظ لأحد العدلين المتلقين.
 - 4 - أن تكون الشهادة مضمنة بسجلات التضمنين، ودليل تضمينها هو أن تكون حاملة لمراجع التضمنين.
 - 5 - أن يكون الرسم منجزاً من طرف عدلين اثنين⁴.
- ونصت المادة 38 من المرسوم التطبيقي لخطة العدالة قانون 03 - 16 على خمسة عناصر يشتمل عليها الخطاب وهي:
- 1 - نص الخطاب أو صيغة الخطاب: "الحمد لله أعلم بأدائها ومراقبتها".

¹ - سليمان أذول، المركز القانوني للوثيقة العدلية في نظام السجلات العقارية، الطبعة الأولى، 2015، ص: 78.

² - نص الفقرة الأخيرة من المادة 57 على أن: "يجب أن يحرر العقد أو الشهادة بواسطة الحاسوب على ورق جيد يتميز بخاصية الضمان الكامل للحفظ".

³ - محمد الربيعي، مرجع سابق، ص: 106.

⁴ - محمد البوشواري، التوثيق العدلي (مبادئ أولية)، مطبعة طوب بريس الرباط، الطبعة الأولى 2005، ص: 54 و 55.

- 2 - التوقيع: ويقصد به في لغة التوثيق شكل القاضي المكلف بالتوثيق، ويكون بمداد أسود.
 - 3 - اسم القاضي: ويجب أن يقتزن بتوقيع القاضي الذي قام بالخطاب حسب المادة 38 المشار إليها أعلاه.
 - 4 - الطابع: والمقصود به هنا طابع المحكمة الذي يشير إلى صفة صاحب التوقيع.
 - 5 - التاريخ: اقتصر المشرع على الإشارة فقط إلى "التنصيب على تاريخ الخطاب" ولم يحدد المقصود به بالضبط، إلا أن العمل جرى داخل المحاكم على التنصيب على التاريخ بالتقويم الهجري والميلادي، وانطلاقاً من هذا التاريخ تأخذ الوثيقة صفة الرسمية¹.
- وقد أثار هذا البيان نقاشاً فقهيًا واسعاً في أوساط الباحثين والمهتمين بالشأن التوثيقي بالمغرب، والذي تمحور حول الأساس الذي يستند عليه الخطاب، فإذا كان له ما يبرره في فترة ما، فإنه في الوقت الراهن لم تعد لهذه المبررات أي أساس، فماذا يعني أن تستمر هذه الوثيقة المحررة من طرف العدول خاضعة لهذا الإجراء الشكلي؟ ولماذا لم يتم الاستغناء عن خطاب القاضي؟ مادامت الظروف تغيرت وأصبح العدول والقضاة لهم ثقافة قانونية مشتركة، ويحملون درجات علمية متساوية. ألا يعتبر هذا حيفاً في حق العدول، إذا ما أخذنا وثائق أخرى تحرر من جهات أخرى، ولا تخضع لهذا الإجراء الشكلي، التي تأخذ صفة الرسمية بمجرد التوقيع. ومن هنا فإن الرقابة الشكلية على الوثيقة العدلية يجب أن تكون للقانون وليس للقاضي². وفي هذا الصدد يقول الحسن مسؤول أنه: "الحقيقة أن إبداء الرأي في هاته القضية ليس أمراً هيناً نظراً لأهميته وخطورته. كما أن إبداء الرأي فيه تتحكم فيه مفاهيم أساسية ثابتة وأخرى مرتبطة بواقع الممارسين لخطة العدالة في كل مرحلة تاريخية وبناء على ما ذكر يمكن الإشارة إلى ما يلي:

- 1 - سيرا على قول من يقول بأن خطاب القاضي فرضته ظروف تاريخية وأن تلك الظروف التاريخية التي تحدث عنها من بحثوا في هذا الموضوع ليست قائمة الآن. فلا معنى لإبقاء خطاب القاضي مع انتفاء أسبابه كما تقول القواعد الفقهية:
 - إذا زال القيد زال المقيد.
 - انتفاء الشرط يستلزم انتفاء المشروط.
 - زوال الحكم بزوال علته.
- 2 - ضرورة استقلال الوثيقة العدلية عن خطاب القاضي للمستوى العلمي (شرعي، قانوني) الذي أصبح يتمتع به العدول الممارسين اليوم لخطة العدالة وليس كما كان الشأن بالأمس. بحيث أن جل من كانوا يمارسون خطة العدالة لم يكونوا يتوفرون على شهادات علمية.

¹ - محمد مومن، المراقبة الإدارية والقضائية على أعمال الموثق، ص: 51.

² - محمد المنور، بعض الإشكالات التوثيقية وأثرها على الالتزامات التعاقدية، دراسة نقدية، مقال منشور بندوة التوثيق المغربي، واقع وآفاق، أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف مسلك القانون الخاص بالكلية المتعددة التخصصات بتازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، يومي 24-25 أبريل 2008، تنسيق عبد المجيد بوكير، مكتبة دار السلام، الطبعة الأولى، 2010، ص: 227.

3 - أن خطاب القاضي ليس شكلا ثابتا لا يمكن مساسه وليس أمرا شرعيا يجب الالتزام به وعدم مخالفته وإنما هو وسيلة أحدثت للتعريف بالعدول المنتصبين للإشهاد بدائرة نفوذ القاضي الذي يخاطب على الرسم. وفي هذا السياق أشار ابن عاصم الأندلسي قائلا:

ثم الخطاب للرسوم إن طلب حكم على القاضي وإلا لم يجب
وإن يمت مخاطب أو عزلا رد خطابه سوى ما سجلا

إضافة إلى ما ذكر، فإنه في حالة الطعن في الوثيقة العدلية بمختلف الطعون القانونية، يكون العدل هو المسؤول وحده دون مساءلة قاضي التوثيق الذي خاطب عليها.

وخلاصة القول، فإنه آن الأوان لكي يتحمل العدل مسؤوليته الكاملة على الوثيقة العدلية، كما هو الشأن عند الموثق العصري الذي تعتبر وثيقته رسمية من غير خطاب القاضي عليها¹. فالوثيقة التي يتم تحريرها من طرف الموثق تأخذ صفة الرسمية بمجرد توقيعها عليها، وبالتالي لا يخضع لأية وصاية من أي كان، وهذا ما يدفعنا إلى التساؤل عن الجدوى من خطاب القاضي المكلف بالتوثيق؟

وهذا ما خلص إليه الأستاذ محمد المنور، حيث اعتبر أن خطاب قاضي التوثيق على الوثيقة العدلية لا يمكن اعتباره من محاسن التوثيق العدلي كما كان في زمان ظهوره، ولا من إيجابيات الرقابة القضائية على العدول².

وبناء على كل هذا فإنني أتفق مع ما ذهب إليه الفقه المغربي، الذي يرى ضرورة التخلص من خطاب قاضي التوثيق على الوثيقة العدلية، وذلك حتى يتمتع العدل بالاستقلالية ويتحمل مسؤوليته كاملة عن أي خلل أو عيب يشوب الوثيقة. فكيف يعقل أن يتحمل العدل المسؤولية دون أن يتحملها القاضي المكلف بالتوثيق، مع العلم أنها لا يمكن أن تكون رسمية إلا بعد خطاب قاضي التوثيق عليها. ومن هنا فإن الخطاب ليس له ما يبرره لا من الناحية الواقعية ولا من الناحية الشرعية وليس له أي معنى، وذلك للأسباب التالية:

- إذا كان خطاب القاضي له ما يبرره في فترة تاريخية معينة، فإن هذه المبررات لم يعد لها أثر في وقتنا الراهن، خصوصا أنه أصبح لدينا عدول حاصلون على شواهد علمية تفوق شواهد القضاة، وبالتالي لا داعي للإبقاء على هذه الرقابة، ومن ثم حان الوقت كي يتحمل العدل مسؤوليته كاملة.

- ومن الناحية الشرعية خطاب القاضي لم يكن موجودا من ذي قبل، بل كانت الوثيقة العدلية تأخذ صفة الرسمية بدون خطاب القاضي، وأنا أتساءل ما القيمة المضافة التي يمثلها خطاب القاضي مادام لا يتحمل المسؤولية عن ما ضمن بالوثيقة؟

¹ - الحسن مسؤول، الوثيقة العدلية بين الاستمرارية والزوال " ندوة التوثيق المغربي: واقع وآفاق، مرجع سابق، ص: 228. نقلا عن سليمان أدخول، المركز القانوني للوثيقة العدلية في نظام السجلات العقارية، مرجع سابق، ص: 58 و 59.

² - محمد المنور، مرجع سابق، ص 228.

- إذا كان المشرع المغربي من خلال التعديلات الجديدة التي أدخلها على نظام التوثيق يهدف إلى تسريع توثيق المعاملات العقارية، ألا يمكن اعتبار خطاب القاضي يعرقل تداول الملكية العقارية، ومن ثم يجد من فاعليتها في تحقيق النماء والازدهار الاقتصادي، خصوصا أن توثيق المعاملات العقارية تتطلب السرعة في إنجازها.

ومن هنا، فإن المشرع المغربي مازال حريص كل الحرص على أن يكون العدل الموثق تحت رقابة القضاء، وأنه قاصر لا يستطيع ممارسة عمله بمنأى عن هذه الرقابة، وإلا كيف يمكن تفسير ذلك، ألم يحن الوقت للحديث عن وثيقة عدلية عوض الحديث عن وثيقة قضائية. وكانت الآمال معقودة على هذا القانون الجديد لرفع الرقابة على الوثيقة العدلية. إلا أنه لم يأت بجديد بخصوص هذه الرقابة، ومنح لقاضي التوثيق إمكانية التوقيع الإلكتروني على الوثائق المحررة من طرف العدول، مع تحديد أجل للتوقيع، والمتمثل في ثلاثة أيام. وهذا مقتضى مهم من شأنه التسريع بتوثيق المعاملات في أجل معقول.

والمحصلة، إذا تمت صياغة الوثيقة العدلية بصورة قانونية، واستنادا إلى القواعد الشرعية والقانونية، فإنها تساهم في صيانة الحقوق، وتسد أبواب المنازعات، وتستقر المعاملات العقارية، فيكون المواطنون في مأمن على حقوقهم ومصالحهم¹، إلا أن تحقيق هذا يبقى متوقف على مدى احترام العدل للبيانات والضوابط المنصوص عليها قانونا وشرعا، وبالتالي لا يمكن تصور أمن تعاقدى إذا لم تحرر الوثيقة العدلية وفق الكيفية المطلوبة، أو وفق الشكل الذي حدده القانون.

ويمكن القول إن أي بيان تم تضمينه بالوثيقة العدلية إلا ويحوز أهمية قصوى، ويشكل ضمانا قوية بالنسبة للمتعاقدين، ومن شأن إهماله أو نسيانه أن يؤدي إلى نشوب نزاعات ومشاكل بين الأطراف المتعاقدة. ولهذا يتعين على العدل أن يكون أكثر حذرا وحيطة أثناء تحرير الوثيقة العدلية، خاصة تلك المرتبطة بالعقار، باعتباره أصبح يشكل الأرضية الصلبة لانطلاق كل المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، بدء بتلقيها إلى غاية إنشائها وإخراجها إلى حيز الوجود. فكلما اشتملت الوثيقة العدلية على جميع البيانات المنصوص عليها قانونا، إلا وأصبحت حجة أساسية في مواجهة الأطراف مع بعضهم البعض وفي مواجهة الغير. وإذا لم تراعى الضوابط القانونية المشترطة في الوثيقة العدلية، فإنها تفقد صفة الرسمية، ويمكن أن تقبل كورقة عرفية إذا كانت موقعة من المشهود عليهما، على أساس أن المشهود عليهما يوقعان في مذكرة الحفظ فقط.

خاتمة:

إن التفكير في تطوير وتحديث مهنة العدول يقتضي أولا الاهتمام بالفاعلين الأساسيين في هذا القطاع، إذ لا يمكن تعزيز الأمن التعاقدى دون أخذ هذه الشريحة الواسعة بعين الاعتبار، وذلك من خلال إعادة النظر في تكوينهم والرقى بهم إلى مصاف الموثقين العصريين، فكيف يعقل أن نميز بين فئتين لهم نفس الشواهد العلمية، جهة بإمكانها أن تمنح الرسمية للوثائق الصادرة عنها بمجرد تحريرها، وجهة ليست لها هذه الإمكانية، بل تتوقف على جهة أخرى، ألا يتعارض هذا مع مبدأ المساواة في مجال تحرير المحررات الرسمية.

¹ - محمد الربيعي، الأحكام الخاصة بالموثقين والمحررات الصادرة عنهم، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الأولى 2008 ص: 135.

كما يتعين إعادة الاعتبار إلى مقررات التوثيق العدلي بأقسام قضاء الأسرة، وخصوصا أماكن الحفظ الخاصة بسجلات تضمين الرسوم العدلية، وتحديث وسائل المحافظة عليهم، وتدير ذلك وفق الرؤيا التي سيتم اعتمادها بمراكز الحفظ الوطنية التابعة لوزارة العدل، التي تم إحداثها مؤخرا بعدد من جهات المملكة¹.

هذا إلى جانب إخضاع العدول للتكوين المستمر، الذي يؤهلهم لمواكبة المستجدات التي يشهدها هذا القطاع بين الفينة والأخرى، خصوصا أمام الثورة المعلوماتية التي يشهدها العالم في الآونة الأخيرة، إذ لا يعقل أن تبقى الوثيقة العدلية غير مواكبة للتغيرات والتطورات التي يشهدها العالم في السنين الأخيرة.

والمحصلة، إن الوثيقة العدلية لا يمكن أن تكون رسمية، إلا بعد توفرها على مجموعة من البيانات الإلزامية، واحترامها للآجال المسطرية المنصوص عليها قانونا، بدء بستة أيام بالنسبة لمرحلة التلقي والتحرير، وستة أيام بالنسبة للقاضي المكلف بالتوثيق أثناء مرحلة الخطاب، وثمانية أيام بالنسبة للناسخ أثناء مرحلة التضمنين، إلا أن يلاحظ أن هذه الآجال طويلة إذا ما قارناها بآجال الوثيقة العصرية، التي تمتاز بالسرعة والدقة المتناهية، وهنا يحق لنا أن نتساءل لماذا هذا التمييز بين الوثيقتين على مستوى الآجال؟ ألا يعد هذا حيفا في حق الوثيقة العدلية؟

وفي هذا الإطار أدعوا المشرع المغربي إلى تطوير وتأهيل التوثيق العدلي، حتى يواكب المستجدات التي تعرفها الساحة الدولية، حيث أصبحنا نعيش في عصر المعلومات والعقد الإلكتروني وثورة التكنولوجيات الجديدة، وهذا ما يفرض عليه التأقلم مع هذه المتغيرات، وذلك حتى يتم تحرير الوثيقة العدلية في آجال معقولة إسوة بنظيرتها المحررة من طرف الموثق. وبالتالي تتحول الوثيقة العدلية إلى رافد أساسي من روافد نهج التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

¹ - الحسن مسؤول: "إقرار رسمية العقود وأثرها على استقرار المعاملات العقارية" مقال منشور بمجلة القيس المغربية، ملف العدد قراءة في النظام العقاري الجديد" العدد الثالث يوليوز 2013، المطبعة الأورومتوسطية للمغرب، ص: 248.