



المملكة
المغربية
وزارة العدل
والحرريات

مشروع قانون رقم 88.12
يتعلق بتنظيم مهنة وكيل الأعمال محرر العقود ثابتة
التاريخ

مذكرة تقديم

اتجه المشرع المغربي في السنوات الأخيرة إلى تنظيم توثيق العقود المرتبطة بالمعاملات العقارية عبر ضمان المهنية والاحترافية في الفئات التي تتولى تحريرها، حفاظا وانسجاما مع ما تتطلبه عملية تحرير هذه العقود من دقة لتحقيق الأمن التوثيقي؛

وفي هذا الإطار صدرت عدة قوانين تفرض تحرير بعض العقود المرتبطة بالمعاملات العقارية إما في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان.

ويتعلق الأمر بالقوانين التالية:

- 1 - قانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية؛
- 2 - قانون 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود؛
- 3- قانون 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار.

وموازا مع ذلك، اشترط القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية في مادته الرابعة، تحت طائلة البطلان، تحرير جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك.

وقد ترتب عن تطبيق هذه المقتضيات القانونية الجديدة، الرامية إلى تحقيق الأمن التوثيقي، منع وكلاء الأعمال المرخص لهم في إطار ظهير 12 يناير 1945 من تحرير العقود ثابتة التاريخ.

لذلك ورعا للحقوق المكتسبة لفئة وكلاء الأعمال محرري العقود ثابتة التاريخ والتي يتعين الحفاظ عليها بصفة انتقالية واستثنائية، تم إعداد مشروع قانون يتعلق بتنظيم مهنة وكيل الأعمال محرر العقود ثابتة التاريخ من أجل توفير الإطار القانوني المنظم لهذه المهنة بما يسمح بحسن تأطيرها وتنظيمها ويحفظ حقوق المتعاملين معها.

ويهدف مشروع هذا القانون على الخصوص إلى ما يلي:

○ ضبط مهنة تحرير العقود ثابتة التاريخ من طرف وكيل الأعمال من خلال فرض التسجيل في جدول وكلاء الأعمال الممسوك لدى رئيس كتابة النيابة العامة لدى المحكمة الابتدائية التي يمارس وكيل الأعمال مهامه بدائرة نفوذها؛

○ التأكيد على الطابع الانتقالي لممارسة هذه المهنة من خلال بيان الشروط المطلوبة للتسجيل في الجدول ولا سيما الشرط المتعلق بأن يكون الشخص المرشح قد مارس بصفة اعتيادية مهنة وكيل أعمال مكلف بتحرير العقود وفقا لأحكام الفقرة الثالثة من الفصل الأول من ظهير 27 محرم 1364 (12 يناير 1945) وأن يثبت ذلك بالوثيقتين التاليتين:

✓ رخصة إدارية تثبت ممارسة المهنة؛

✓ شهادة من إدارة الضرائب تثبت ممارسة المهنة بصفة اعتيادية.

○ تعيين لجنة بوزارة العدل والحريات تختص بدراسة طلبات التسجيل في الجدول وكذا طلبات إعادة التسجيل والانتقال والإعفاء من ممارسة المهنة والحذف من الجدول بسبب الوفاة وغيرها، وإعداد جداول وكلاء الأعمال المقبولين على صعيد كل محكمة ابتدائية ومراجعتها سنويا؛

○ تنظيم حقوق وواجبات وكيل الأعمال؛

○ إخضاع وكلاء الأعمال المسجلين بالجدول للمراقبة والتفتيش من طرف وكلاء الملك لدى المحاكم الابتدائية وكذا لمراقبة أعوان الإدارة الجنائية؛

○ إمكانية تحريك المتابعة التأديبية في حق وكيل الأعمال المخل بواجباته من طرف وكيل الملك المختص إما مباشرة بناء على تحرياته أو بناء على شكاية المتضررين بصرف النظر عن إمكانية تحريك المتابعة الجنائية عند الاقتضاء؛

○ التأكيد على حقه في الحصول على أتعاب يحدد مبلغها وطريقة استيفائها بنص تنظيمي؛

○ منع وكيل الأعمال من تسلم أموال، بأي صفة كانت، تتعلق بالعقود التي يحررها.

○ تأطير المهنة وتنظيمها في إطار جمعية مهنية يسري عليها ظهير 15 نوفمبر 1958 المتعلق بتنظيم الحق في تأسيس الجمعيات.

تلكم هي الغاية المتوخاة من مشروع هذا القانون.

مشروع قانون رقم 88.12

يتعلق بتنظيم مهنة وكيل الأعمال محرر العقود ثابتة التاريخ

الباب الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

تمارس -وفقا لأحكام هذا القانون- مهنة وكيل أعمال محرر العقود ثابتة التاريخ بصفتها مهنة حرة، من طرف كل شخص ذاتي يتكلف بتحرير العقود ثابتة التاريخ ما لم ينص قانون على خلاف ذلك.

يشار في هذا القانون إلى وكيل الأعمال محرر العقود ثابتة التاريخ بوكيل أعمال.

المادة 2

تتنافى مهنة وكيلأعمال، مع جميع الوظائف الإدارية والقضائية، كما تتنافى مع مهنة محام أو موثق أو عدل أو ناسخ أو مفوض قضائي أو ترجمان وكذا مع كل نشاط تجاري أو معتبر كذلك بمقتضى القانون.

المادة 3

يتقيد وكيل الأعمال في سلوكه المهني بمبادئ الأمانة والحفاظ على أسرار المتعاقدين.

الباب الثاني

التسجيل في جدول وكلاء الأعمال

المادة 4

يحدث جدول بالمحاكم الابتدائية لتسجيل وكلاء الأعمال المقبولين بدائرة نفوذها.

المادة 5

يشترط فيطالب التسجيل في جدول وكلاء الأعمال أن يكون:

1- مغربيا؛

2- متمتعا بحقوقه الوطنية والمدنية وذا مروءة وسلوك حسن؛

3- متمتعا بالقدرة اللازمة لممارسة المهنة مثبتة بشهادة طبية صادرة عن مصالح الصحة التابعة للقطاع العام؛

- 4- غير محكوم عليه من أجل جنائية أو جنحة، باستثناء الجرح الغير العمدية، ولو رد اعتباره؛
- 5- غير صادرة في حقه، في إطار الوظيفة العمومية أو المهن الحرة، عقوبة نهائية إدارية أو تأديبية بالإقالة أو التشطيب أو العزل أو الإحالة على التقاعد أو سحب الإذن أو الرخصة؛
- 6- غير محكوم عليه بإحدى العقوبات المتخذة ضد مسيري المقاولات المنصوص عليها في القسم الخامس من الكتاب الخامس من مدونة التجارة، ولو رد اعتباره؛
- 7- متوفرا على مكتب بدائرة المحكمة الابتدائية التي يرغب في ممارسة عمله بها؛
- 8- أن يكون قد مارس بصفة اعتيادية مهنة وكيل أعمال المكلف بتحرير العقود، وفقا لأحكام الفقرة الثالثة من الفصل الأول من ظهير 27 محرم 1364 (12 يناير 1945) وأن يثبت ذلك، بالوثيقتين التاليتين:

رخصة إدارية تثبت ممارسته للمهنة؛
شهادة من إدارة الضرائب تثبت ممارسته للمهنة بصفة اعتيادية.

المادة 6

يجب تقديم طلبات الترشيح للتسجيل في الجدول أمام وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرة نفوذها مكتب وكيل الأعمال، خلال ستة أشهر من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ؛ ولا يقبل أي طلب بعد انقضاء الأجل المذكور.

يجري وكيل الملك بحثا عن المترشح؛

يوجه وكيل الملك ملف الترشيح عند انتهاء البحث إلى وزارة العدل والحريات.

المادة 7

تحدث بوزارة العدل والحريات لجنة يعهد إليها بما يلي:

- دراسة طلبات التسجيل في الجدول وكذا طلبات إعادة التسجيل والانتقال والإعفاء من ممارسة المهنة والحذف من الجدول بسبب الوفاة وغيرها واتخاذ القرارات المتعلقة بها؛
- إعداد جداول وكلاء الأعمال المقبولين على صعيد كل محكمة ابتدائية ومراجعتها كل سنة.

المادة 8

تتكون اللجنة المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه من:

ممثل عن وزير العدل والحريات، بصفته رئيسا؛

رئيس محكمة ابتدائية أو نائبه؛

وكيل للملك لدى محكمة ابتدائية أو نائبه؛

رئيس الجمعية المهنية لوكلاء الأعمال محرري العقود ثابتة التاريخ أو من يمثله.

يعين كل من رئيس المحكمة الابتدائية ووكيل الملك ونائبيهما من طرف وزير العدل والحريات؛

المادة 9

تتخذ اللجنة قراراً لها بأغلبية الأصوات، وفي حالة تعادلها يرجح الجانب الذي يكون فيه الرئيس.

المادة 10

يقيد بقرار لوزير العدل والحريات، وباقتراح من اللجنة المشار إليها في المادة 7 أعلاه، المترشح الذي يستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة 5 من هذا القانون في جدول إحدى المحاكم الابتدائية بصفته وكيل أعمال محرر العقود ثابتة التاريخ.

تبلغ القرارات الصادرة عن اللجنة المشار إليها في المادة 7 أعلاه، بواسطة وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية المختص.

تكون القرارات المتعلقة بعدم القبول أو الرفض معلة.

المادة 11

ينشر جدول وكلاء الأعمال بالجريدة الرسمية.

الباب الثالث

الحقوق والواجبات

المادة 12

يؤدي وكيل الأعمال، بعد قبول تسجيله بالجدول وقبل الشروع في مهامه، اليمين التالية أمام المحكمة الابتدائية المسجل بدائرتها:

"أقسم بالله العظيم على أن أقوم بمهامي بأمانة وإخلاص، وأن أحافظ على السر المهني، وأحترم كل الواجبات التي تتطلبها المهنة".

المادة 13

يمارس وكيل الأعمال مهامه داخل دائرة نفوذ المحكمة الابتدائية الموجود مقر عمله بها.

المادة 14

يفتح لدى وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية، ملف شخصي لكل وكيل من وكلاء الأعمال المسجلين بدائرتها، تحفظ فيه جميع المستندات والوثائق المتعلقة بحالته المدنية والمهنية، كما تضمن فيه نسخ جميع التقارير المحررة في شأنه والمقررات التأديبية أو الجزية المتخذة في حقه.

يضع وكيل الأعمال، نموذج توقيعه بكتابة النيابة العامة لدى المحكمة الابتدائية المسجل بدائرة نفوذها.

يجب على كل وكيل أعمال أن يشعر، فوراً، وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية التي يعمل بدائرتها بكل تغيير يطرأ على وضعيته.

المادة 15

يجب على وكيل الأعمال أن يمسك سجلاً خاصاً يضمن فيه لزوماً حسب الترتيب الرقمي، كل عقد أنجزه وتاريخه وأسماء الأطراف وهويتهم، وموجزاً عن موضوع المحرر، من غير بياض أو إقحام بين السطور أو شطب.

يجب قبل البدء في استعمال السجل، ترقيم جميع صفحاته، والتأشير عليها من طرف وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها مكتب وكيل الأعمال.

يراقب وكيل الملك السجل المشار إليه أعلاه كلما اقتضى الأمر ذلك وخاصة عند ختمه كل سنة.

المادة 16

يمنع -تحت طائلة البطلان- على وكيل الأعمال بصفة شخصية أو بواسطة الغير:

- أن تكون له أي مصلحة في عقد يباشر فيه مهامه؛
- أن يشارك في العقود التي ينجزها سواء لنفسه أو لحساب زوجه أو أصوله أو فروعته إلى الدرجة الرابعة؛
- أن يقنتي حقوقاً منازعاً فيها باشر إحدى إجراءاتها وذلك لنفسه أو لحساب زوجه أو أصوله أو فروعته أو أقاربه إلى الدرجة الرابعة.

المادة 17

لوكيل الأعمال الحق في أتعاب يحدد مبلغها وطريقة استيفائها بنص تنظيمي.

يمنع على وكيل الأعمال أن يطلب أو يتسلم مبالغ تفوق الأتعاب المحددة.

كل مخالفة لهذه المقتضيات تعرض مرتكبها للعقوبات المنصوص عليها في الفصل 243 من مجموعة القانون الجنائي.

المادة 18

باستثناء الأتعاب المنصوص عليها في المادة 17 من هذا القانون، يمنع على وكيل الأعمال أن يتسلم أموالاً، بأي صفة كانت، تتعلق بالعقود التي يحررها.

دون الإخلال بالمقتضيات الجنائية الأشد، يعاقب على مخالفة مقتضيات الفقرة السابقة بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 1.200 إلى 10.000 درهم.

المادة 19

يمنع على وكيل الأعمال- مع مراعاة المقتضيات القانونية المخالفة - أن يسلم أي محرر أو عقد أو نظير أو وثيقة من وثائق المتعاقدين، إلا لأصحابها أو ورثتهم الشرعيين أو من ينوب عنهم بتفويض كتابي، ولا تسلم نسخ منها للغير إلا بأمر قضائي.

المادة 20

يتم تحرير العقود التي ينجزها وكيل الأعمال على ورق يحمل اسمه الشخصي والعائلي وعنوان مكتبه ورقم تعريفه الجبائي ورقم قرار تعيينه.

المادة 21

تحرر العقود في وثيقة واحدة دون انقطاع أو بياض أو بشر أو إصلاح أو إقحام أو إلحاق أو تشطيب، مع ذكر تاريخها بالساعة واليوم والشهر والسنة بالحروف والأرقام، متضمنة وجوبا الأسماء الكاملة للمتعاقدين، مع بيان مواطنهم وحالتهم المدنية، وأرقام وتواريخ بطاقات تعريفهم.

ينص في الوثيقة على المستندات اللازمة طبقا للقواعد المعمول بها مع ذكر رقمها وتاريخها والدائرة التي أقيمت فيها ومراجع التسجيل.

إذا تعلق الأمر بعقار غير محفظ يجب عليه أن يتأكد بواسطة شهادة صادرة عن السلطة المحلية من كونه ليس ملكا جماعيا أو حبسيا وليس من أملاك الدولة وغيرها أو كونه يمنع التصرف فيه قانونا.

تحدد بالأرقام والحروف المساحات التي يجب تعيينها بالمقاييس الرسمية أو المصطلح عليها وكذا الأمر بالنسبة للمبالغ المالية.

تحرر العقود بخط واضح بدون إقحام، وتستدرك الأخطاء الإملائية من طرف وكيل الأعمال، بإشهاد مختوم بخاتمه وإمضائه ومصادق عليه من طرف السلطات المختصة ولا يمس الحق والتمن المتعاقد عليه.

يصرح الأطراف أنهم فهموا ووافقوا على مضمون العقد.

تحمل العقود توقيعات الأطراف، وتوقيع وكيل الأعمال، وكذا توقيع الجهة التي قامت بتصحيح الإمضاء، وطابعها وتاريخ المصادقة ومراجعتها.

يستدرك الخطأ في الأسماء والحقوق وثن البيع بعقد تصحيحي، يوقع عليه جميع الأطراف، ووكيل الأعمال، ويصادق عليه لدى السلطات المختصة.

المادة 22

يجب توقيع العقد المحرر من طرف وكيل الأعمال والتأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررتة.

تصح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المحلية المختصة ويتم التعريف بإمضاء وكيل الأعمال المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة النيابة العامة لدى المحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها.

المادة 23

يتعين على وكيل الأعمال، إذا تعلق الأمر بعقود تخضع لواجبات التسجيل:

- تحرير العقد بمجرد تلقيه، والسهر على المصادقة عليه، وتوجيه نسخة منه إلى مكتب التسجيل المختص؛

- إشعار المتعاقدين وحثهم على أداء واجبات التسجيل لدى الجهة المختصة داخل الأجل القانوني.

يقوم المتعاقدون بالإجراءات المتعلقة بإدارة التسجيل وإدارة الضرائب والمحافظة العقارية وغيرها، ويمنع تكليف وكيل الأعمال بالقيام بالإجراءات المذكورة.

المادة 24

يعتبر كل تأخير غير مبرر في إنجاز المهمة، مخالفة مهنية تعرض وكيل الأعمال للعقوبة التأديبية.

المادة 25

يتحمل وكيل الأعمال، مسؤولية الأضرار والإخلالات الناتجة عن أخطائه المهنية، وأخطاء مساعديه، طبقاً لقواعد المسؤولية المدنية.

الباب الرابع

المراقبة والتأديب

المادة 26

يراقب وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية المختصة، أعمال وإجراءات وكلاء الأعمال المسجلين بدائرة نفوذه.

يخضع وكيل الأعمال محرر العقود ثابتة التاريخ، كذلك، لمراقبة أعوان الإدارة الجبائية كلما طلب منه ذلك ودون نقل أي مستند.

المادة 27

يقوم وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية المختصة بتفتيش مكاتب وكلاء الأعمال المسجلين بدائرة نفوذه مرة في السنة على الأقل، وكلما اقتضت المصلحة ذلك.

يمكنه في حالة وقوع إخلالات مهنية خطيرة إيقاف وكيل الأعمال مؤقتاً عن العمل وتحريك متابعة تأديبية في حقه.

في حالة توقف البت في المتابعة التأديبية على مآل المتابعة الجنائية، يمتد مفعول الإيقاف المؤقت عن العمل إلى حين الفصل النهائي فيها .

يمكن لوكيل الأعمال أن يلجأ إلى غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية المختصة قصد المطالبة برفع حالة الإيقاف المؤقت عن العمل داخل أجل ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه بقرار التوقيف.

يتعين على غرفة المشورة البت داخل أجل لا يتعدى ثلاثين يوماً من تاريخ وضع الطلب.

المادة 28

ينتهي مفعول الإيقاف المؤقت، بالبت في المتابعة التأديبية المقامة ضد وكيل الأعمال.

المادة 29

يحرك وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية المختصة المتابعة التأديبية ضد وكيل الأعمال، على إثر تحرياته التي يقوم بها مباشرة، أو بناء على شكاية.

المادة 30

تختص غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية التي يقع مكتب وكيل الأعمال بدائرة نفوذها، بالبت في المتابعة التأديبية المثارة بشأن كل إخلال بالواجبات المهنية المنصوص عليها في هذا القانون، وذلك بصرف النظر، عند الاقتضاء، عن المتابعة الجنائية.

المادة 31

العقوبات التأديبية هي:

- الإنذار؛
- التوبيخ؛
- المنع المؤقت من ممارسة المهنة لمدة لا تزيد عن سنة؛
- التشطيب من الجدول .

المادة 32

تستدعي غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية المختصة وكيل الأعمال قبل عشرة أيام من تاريخ الجلسة للاستماع إليه وتقديم ملاحظاته ومستنتاجاته حول موضوع المتابعة مع حقه في الاستعانة بمحام.

يصرف النظر عن حضور وكيل الأعمال الذي تغيب رغم توصله قانونيا بالاستدعاء.

يكون حضور النيابة العامة بالجلسة وجوبيا.

يتعين على غرفة المشورة البت داخل أجل ستين يوما ابتداء من تاريخ إحالة الملف إليها.

المادة 33

يستأنف المقرر التأديبي الصادر في حق وكيل الأعمال، أمام غرفة المشورة بمحكمة الاستئناف المختصة، داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ المقرر، وفقا للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون وفي قانون المسطرة المدنية.

يسهر وكيل الملك المختص على تنفيذ المقرر التأديبي.

تخصم مدة الإيقاف المؤقت عند الاقتضاء من مدة المنع المؤقت من ممارسة المهنة.

المادة 34

لا يحول قبول استقالة وكيل الأعمال دون متابعته تأديبيا عن الأفعال التي ارتكبها قبل تقديم استقالته.

المادة 35

لا تحول المتابعة التأديبية دون تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة المختصة أو المتضررين.

الباب الخامس

حماية المهنة

المادة 36

كل من استعمل صفة وكيل أعمال محرر العقود ثابتة التاريخ، دون أن يكون مسجلا بجدول وكلاء الأعمال بإحدى المحاكم الابتدائية، يعتبر منتحلا لمهنة نظمها القانون ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في القانون.

الباب السادس

الجمعية المهنية

المادة 37

يجب على جميع وكلاء الأعمال أن ينضموا إلى جمعية مهنية واحدة تسري عليها أحكام الظهير الشريف الصادر في 3 جمادى الأولى 1378 (15 نوفمبر 1958) بتنظيم الحق في تأسيس الجمعيات.

يجب أن يصادق وزير العدل والحريات على النظام الأساسي للجمعية المهنية المذكورة وعلى كل تغيير يطرأ على هذا النظام.

تسهر الجمعية المهنية المذكورة على تقييد أعضائها بأحكام هذا القانون.

المادة 38

إلى حين تأسيس الجمعية المهنية لوكلاء الأعمال محرري العقود ثابتة التاريخ، تعقد اللجنة المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه، اجتماعاتها فقط بحضور ممثل وزير العدل والحريات ورئيس المحكمة الابتدائية أو نائبه ووكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية أو نائبه.

الباب السابع

مقتضيات ختامية

المادة 39

تتسخ جميع المقتضيات المخالفة لهذا القانون.

المادة 40

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.