المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC
مجلس المنافسة
ⵓⵔⵜⴰⵔ ⵏ ⵜⵎⵙⴰⵡⴰⴹ
Conseil de la Concurrence

رأي

مجلس المنافسة

حول مجموعة من المسائل المتعلقة بالمنافسة الخاصة بمهنة العدول في ضوء مشروع القانون رقم 16.22 المنظم لها

ر/26/4

www.conseil-concurrence.ma

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC
مجلس المنافسة
ⵓⵔⵜⴰⵔ ⵏ ⵜⵣⵔⴼⵜ
Conseil de la Concurrence

رأي
مجلس المنافسة

حول مجموعة من المسائل المتعلقة بالمنافسة الخاصة بمهنة العدول في ضوء مشروع القانون رقم 16.22 المنظم لها

د/26/4

صاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله

وبنفس العزم، فإن التعاقد الاقتصادي الجديد، يقتضي الاهتمام بمنظومة الإنتاج الاقتصادي، وإذكاء روح المبادرة الحرة، خاصة من خلال تشجيع المقاولات الصغرى والمتوسطة، بما ينسجم مع روح الدستور الجديد، الذي يكرس دولة القانون في مجال الأعمال، ومجموعة من الحقوق والهيئات الاقتصادية، الضامنة لحرية المبادرة الخاصة، ولشروط المنافسة الشريفة، وآليات تخليق الحياة العامة، ولضوابط زجر الاحتكار والامتيازات غير المشروعة، واقتصاد الريع، والفساد والرشوة.

مقتطف من الخطاب الملكي السامي بمناسبة الذكرى الثانية عشرة لعيد العرش، بتاريخ
28 شعبان **1432** الموافق لـ **30** يوليو **2011**

طبقا لأحكام القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة، كما تم تغييره وتتميمه، توصل المجلس بطلب من لدن رئيس مجلس النواب للإدلاء برأي حول مجموعة من المسائل المتعلقة بالمنافسة الخاصة بمهنة العدول في ضوء مشروع القانون رقم 16.22 المنظم لها

وفي هذا الصدد، وبناء على مقتضيات القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة والقانون رقم 104.12 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة، كما تم تغييرهما وتتميمهما، وبعد الاستماع إلى المقرر العام ومقرري الموضوع، صادق مجلس المنافسة على هذا الرأي بالإجماع، خلال اجتماع هيئة المجلس السادس والسبعين المنعقد بتاريخ 14 محرّم 1448 الموافق لـ 30 يونيو 2026.

رأي مجلس المنافسة عدد ر/26/4

الصادر بتاريخ 4 محرم 1448 (الموافق لـ 30 يونيو 2026)

حول مجموعة من المسائل المتعلقة بالمنافسة الخاصة بمهنة العدول في ضوء مشروع القانون رقم 16.22 المنظم لها

إن مجلس المنافسة،

• بناءً على القانون رقم 104.12 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.116 الصادر في 2 رمضان 1435 الموافق لـ 30 يونيو 2014، كما تم تغييره وتتميمه؛

• وبناءً على القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.117 الصادر في 2 رمضان 1435 الموافق لـ 30 يونيو 2014، كما تم تغييره وتتميمه؛

• وبناءً على المرسوم رقم 2.14.652 الصادر في 8 صفر 1436 الموافق لفاتح دجنبر 2014 بتطبيق القانون رقم 104.12 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة، كما تم تغييره وتتميمه؛

• وبناءً على المرسوم رقم 2.15.109 الصادر في 16 شعبان 1436 الموافق لـ 4 يونيو 2015 بتطبيق القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة، كما تم تغييره وتتميمه؛

• وبعد تأكد رئيس مجلس المنافسة من توفر النصاب القانوني لأعضاء هيئة مجلس المنافسة طبقاً لمقتضيات المادة 14 من القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة، كما تم تغييره وتتميمه؛

• وبعد الاطلاع على الطلب الوارد من لدن رئيس مجلس النواب والمسجل لدى الأمانة العامة لمجلس المنافسة تحت عدد 013/ط.ر/2026 بتاريخ 08 شعبان 1447 الموافق لـ 28 يناير 2026، من أجل إبداء الرأي حول مجموعة من المسائل المتعلقة بالمنافسة الخاصة بمهنة العدول على ضوء مشروع القانون رقم 22.16 المنظم لها؛

• وبناء على قرار المقرر العام لمجلس المنافسة رقم 018/2026 بتاريخ 10 شعبان 1447 الموافق لـ 30 يناير 2026 القاضي بتعيين كل من السيدين خديجة صالحي و السعدية البهموت والسيد يوسف الحسوني مقررين في الموضوع طبقا لأحكام المادة 27 من القانون رقم 104.12 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة، كما تم تغييره وتتميمه؛

• وبعد تقديم عرض لمشروع الرأي من لدن المقرر العام والمقررين المكلفين بملف إبداء الرأي خلال اجتماع هيئة المجلس المنعقد 14 محرم 1448 لِـ 30 يونيو 2026؛

• وبعد المداولة في اجتماع هيئة المجلس المنعقد بتاريخ 14 محرم 1448 الموافق لِـ 30 يونيو 2026، طبقا لأحكام المادة 14 من القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة، كما تغييره وتتميمه،

أصدر الرأي التالي:

فهرس المحتويات

مقدمة عامة 13

1. السياق العام لطلب الرأي 13

2. إجراءات التحقيق والبحث المنجزة 14

المحور الأول: الإطار القانوني وتحديد سوق التوثيق 16

القسم الأول: الإطار الوظيفي لخدمات التوثيق 16

أولا: المحرار ت الرسمية 16

القسم الثاني: تحديد السوق المعنية وبنية العرض 22

أولا: تحديد السوق المرجعية والأسواق الفرعية 22

ثانيا: بنية السوق 25

المحور الثاني: تحليل الجوانب التنافسية ذات الصلة بمشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول 29

القسم الأول: مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول: الأهداف وأهم المستجدات 29

أولا: تقديم مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول 29

ثانيا: أهم مستجدات مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول 31

القسم الثاني: تحليل الجوانب التنافسية ودراسة المقارنة 32

أولا: تحليل الجوانب التنافسية في مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول 32

ثانيا: دراسة مقارنة للجوانب المتعلقة بالمنافسة 35

المحور الثالث: الخلاصات والتوصيات 40

القسم الأول: الخلاصات 40

القسم الثاني: التوصيات 43

مقدمة عامة

1. السياق العام لطلب الرأي

1.1 سياق طلب الرأي

تبعاً لطلب الرأي المسجل لدى مجلس المنافسة تحت عدد 013/ط.ر/2026 بتاريخ 28 يناير 2026، والمحال من طرف السيد رئيس مجلس النواب، استطلعت اللجنة الدائمة للمجلس المكلفة بالعدل والتشريع وحقوق الإنسان والحريات، رأي مجلس المنافسة بخصوص مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بتنظيم مهنة العدول."ويندرج هذا الطلب في إطار الاختصاصات الاستشارية المخولة لمجلس المنافسة بموجب المادة 2 من القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة كما تم تغييره وتتميمه، والتي تنص على إبداء المجلس لآرائه بشأن طلبات الاستشارة المنصوص عليها في نفس القانون، وكذا في القانون رقم 104.12 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة. كما يأتي كذلك استنادا إلى الصلاحيات المخولة للمجلس بموجب مقتضيات المادة 5 من القانون رقم 20.13 السالف ذكره، والتي تخول للجن الدائمة للبرلمان حق استشارة المجلس في مقترحات القوانين وكذا في كل مسألة متعلقة بالمنافسة.

بهدف توضيح موضوع طلب الرأي وتحديد نطاقه، عقد المجلس بتاريخ 10 فبراير 2026 اجتماعا مع النواب البرلمانيين الممثلين للجنة البرلمانية مقدمة طلب الرأي. وقد شكل هذا الاجتماع الإطار المرجعي الذي تم من خلاله حصر نطاق تدخل مجلس المنافسة، إذ مكن من تحديد الجوانب التنافسية ذات الصلة بمشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بتنظيم مهنة العدول، ولا سيما مدى تأثيرها على شروط الولوج إلى المهنة وممارستها، وعلى بنية سوق الخدمات العدلية وجودة الخدمات المقدمة للمرتفقين، مع تقدير مدى مساهمة التعديلات المقترحة في تعزيز الشفافية والنجاعة الاقتصادية وتكافؤ الفرص ما بين المتنافسين داخل هذه السوق.

وانطلاقا من هذا الإطار، فإن رأي المجلس ينحصر في تحليل الأبعاد التنافسية للمسائل المثارة التي تم تحديدها خلال الإجتماع المذكورة، دون أن يمتد إلى تقييم الإختيارات التشريعية العامة لمشروع القانون المذكور.

2.1 قبول طلب الرأي

طبقا لأحكام المادة الخامسة من القانون رقم 20.13 المتعلق بمجلس المنافسة، كما تم تغييره وتتميمه، يمكن استشارة المجلس من طرف اللجن الدائمة للبرلمان في مقترحات القوانين وكذا في كل مسألة متعلقة بالمنافسة. كما تخول هذه المادة للمجلس صلاحية إبداء الرأي في مشاريع ومقترحات القوانين.

وفي هذا السياق، تم تحديد الجوانب التي طلبت اللجنة رأي المجلس بشأنها ضمن مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق مهنة العدول. والتي تشمل عدة جوانب ذات طبيعة تنافسية وهي كالآتي:

- شروط الولوج للمهنة؛
- استفادة العدول من إمكانية تلقي الودائع؛
- اكتساب العقود العدلية للصبغة الرسمية والقيود المسطرية على تحريرها؛

- ازدواجية الرقابة بالنسبة للمحررات العدلية؛
- تحديد التعريفة والأتعاب؛
- نظام مشاركة العدول في نفس المكتب وكيفيات الاشتغال.

وبالنظر للطبيعة التنافسية للمسائل المثارة، فإنها تقع ضمن الاختصاص الاستشاري لمجلس المنافسة. وعليه، يُعتبر طلب الرأي المقدم إلى المجلس مقبولا، ويحتفظ المجلس بصلاحية النظر في أي مسألة تنافسية أخرى قد يُسفر عنها فحص مقتضيات هذا المشروع.

2. إجراءات التحقيق والبحث المنجزة

بعد التأكد من استيفاء طلب الرأي للشروط الشكلية والموضوعية لقبوله، شرعت مصالح مجلس المنافسة المكلفة بالتحقيق والبحث في إنجاز إجراءاتها، من خلال دراسة نطاق ممارسة المهنة عملياً وتنظيمياً، مع التركيز على صلتها بمحيطها الاقتصادي والقانوني. وارتكزت هذه المقاربة على تنظيم جلسات استماع إلى عدد من الفاعلين المتدخلين، بشكل مباشر أو غير مباشر، في عمل العدول وفي منظومة خدمات التوثيق حيث مكنت هذه الجلسات من استخلاص المعطيات الإحصائية والاقتصادية والقطاعية ذات الصلة.

- **جلسات الاستماع**

شملت جلسات الاستماع المنجزة قطاعات حكومية، ومؤسسات عمومية، ومهناً منظمة، وذلك وفق الجدول الزمني الموضح أسفله:

الجهة المعنية	تاريخ الجلسة
لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان والحريات	10 فبراير 2026
الهيئة الوطنية للعدول	04 مارس 2026
المجلس الوطني للموثقين	05 مارس 2026
صندوق الإيداع والتدبير	13 مارس 2026
وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية	17 مارس 2026
وزارة العدل	18 مارس 2026
المجلس العلمي الأعلى	06 أبريل 2026
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة	14 أبريل 2026
المديرية العامة للضرائب	20 أبريل 2026
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية	20 أبريل 2026

وقد تمحورت هذه الجلسات حول النقاط التالية:

- الاختصاصات الموضوعية للعدول فيما يتعلق بعملية تحرير العقود وطبيعتها وتقاطعها مع مهن التوثيق ذات الصلة؛
- الممارسة المشتركة للمهنة من طرف العدول؛

- تقييم شروط الولوج إلى المهنة وممارستها في ضوء الضوابط التشريعية والتنظيمية؛
- الرقابة على الخدمات المقدمة من طرف العدول ونظام المسؤولية المطبق؛
- نظام الأتعاب المعمول به من طرف العدول؛
- تقدير الأثر التنافسي للتعديلات التشريعية المقترحة على:
  - المهنة بصفة عامة؛
  - علاقتها بالمهن ذات الصلة؛
  - التنافس بين العدول أنفسهم.

وتجدر الإشارة إلى أنه قد تم توجيه دعوة لجلسة الاستماع إلى ممثلي جمعية هيئات المحامين بالمغرب بتاريخ 10 مارس2026، غير أن هذه الجلسة لم تعقد بسبب تخلف الجهة المدعوة عن الحضور.

- **طلبات المعلومات والوثائق**

بهدف إرساء تحليل قائم على أسس موضوعية، قام المجلس بتوجيه طلبات معلومات تفصيلية إلى مختلف الجهات المستمع إليها، والتي شملت على وجه الخصوص:

- بيانات حول المهن (العدول، الموثقون، المحامون): تطور العدد الإجمالي للممارسين وتوزيعهم الجغرافي خلال الفترة الممتدة ما بين 2020 و2025؛
- بيانات السوق والنشاط الاقتصادي: تطور رقم المعاملات الإجمالي التقديري لقطاع التوثيق بما فيه خدمات العدول، وحجم النشاط السنوي (عدد العقود)، مع تصنيفها حسب نوع العقود؛
- إحصائيات حول الرسوم والشهادات العدلية على الصعيد الوطني برسم سنة 2025، مع بيان توزيعها حسب محاكم الدوائر القضائية وحسب طبيعة العقود؛
- عدد الحسابات المفتوحة حسب كل مهنة، وإحصائيات ومعطيات بخصوص الحجم الإجمالي للمبالغ المودعة (2020-2025)، وتصنيف عمليات الإيداع؛
- إحصائيات ومعطيات حول عمليات التوثيق المنجزة في إطار برنامج دعم السكن خلال الفترة 2024-2025 لاسيما عدد العمليات، وتوزيعها جغرافيا حسب جهة التوثيق، وكذا القيمة الإجمالية لهذه المعاملات؛
- إحصائيات حول عدد وقيمة العقود والوثائق التوثيقية حسب كل فئة، مع تحديد القيمة الإجمالية.

ولتحقيق هذه الغاية، اعتمدت مصالح مجلس المنافسة المكلفة بالتحقيق والبحث مقاربة منهجية جمعت بين التأطير الموضوعي لسوق خدمات التوثيق وتحليل الجوانب التنافسية المثارة في مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول، وذلك من خلال تحديد مفهوم التوثيق ومختلف المسالك والفاعلين المعنيين به، وجمع وتحليل المعطيات المتعلقة ببنية السوق العامة والأسواق الفرعية وقابلية تبادل الخدمات بينها، ثم تقييم المقتضيات التي قد تؤثر على شروط الولوج إلى مهنة العدول وممارستها، ولا سيما ما يتعلق باكتساب المحررات العدلية للصبغة الرسمية، وتلقي الودائع، ونظام المشاركة والمسؤولية، وتحديث المهنة ورقمنتها، بما أفضى إلى صياغة خلاصات وتوصيات تروم تعزيز الشفافية والنجاعة الاقتصادية وتكافؤ الفرص، مع مراعاة الضمانات القانونية والشرعية المؤطرة للمهنة.

المحور الأول: الإطار القانوني وتحديد سوق التوثيق

يقصد بالتوثيق بمفهومه العام ذلك الفعل الذي بموجبه يُثبت تصرف أو حدث قصد العودة إليه عند الاقتضاء، تجنبا لضياع الحقوق بين الناس. ويُقصد بالتوثيق في مدلوله الاصطلاحي القانوني والوظيفي "خدمة منظمة ترمي إلى إضفاء الرسمية كتابة على التصرفات القانونية وتقوية حجيتها منجزة من قبل جهات مخولة قانونا لذلك"، بما يضمن الأمن القانوني والتعاقدي واستقرار المعاملات وذلك وفق شكليات وبعد استيفاء إجراءات محددة.

يُستفاد من هذا التعريف الشامل للتوثيق أن دوره الأساسي يكمن في إضفاء الرسمية على التصرفات القانونية، من خلال محررات عرفها القانون المغربي في الفصل 418[1] من قانون الالتزامات والعقود، كما تم تغييره وتتميمه، بالورقة الرسمية، حيث عرفها بكونها "تلك التي يتلقاها الموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق"، وتعتبر الورقة الرسمية حجة قاطعة (الفصل419 [2]من نفس القانون) لا يطعن فيها إلا بالزور.

القسم الأول: الإطار الوظيفي لخدمات التوثيق

يتشكل الإطار الوظيفي لخدمات التوثيق من محددين متلازمين: (1) الغاية: إضفاء الحجية القانونية على التصرفات والوقائع؛ (2) المشمولات: المحررات الرسمية التي تتخذ أشكالاً متعددة بحسب المسلك التوثيقي المعتمد.

أولا: المحررات الرسمية

إن تحديد نطاق التوثيق بمفهومه الوظيفي، يتحدد بمشمولاته وهي المحررات الرسمية والتي يمكن حصرها في المحررات الرسمية العدلية والمحررات الرسمية التوثيقية والمحررات الرسمية ثابتة التاريخ والمحررات التوثيقية العبرية.

[1] الفصل 418 الورقة الرسمية هي التي يتلقاها الموظفون العموميون الذين لهم صالحية التوثيق في مكان تحرير العقد، وذلك في الشكل الذي يحدده القانون.

[2] الفصل 419 الورقة الرسمية حجة قاطعة، حتى على الغير في الوقائع والاتفاقات التي يشهد الموظف العمومي الذي حررها بحصولها في محضره وذلك إلى أن يطعن فيها بالزور. الفصل 419 الورقة الرسمية حجة قاطعة، حتى على الغير في الوقائع والاتفاقات التي يشهد الموظف العمومي الذي حررها بحصولها في محضره وذلك إلى أن يطعن فيها بالزور.

ويتوزع إنتاج المحررات الرسمية بين عدة فاعلين بناءً على طبيعة تدخل كل واحد منهم في حدود اختصاصه، مما يحدد طبيعة المنافسة بينهم.

1. المحررات الرسمية العدلية

يخضع إنتاج المحرر الرسمي العدلي لإطار قانوني منظم بالقانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة والقانون رقم 49.00 المتعلق بتنظيم مهنة النساخة ونصوصهما التنظيمية. ويتميز إنتاج المحرر الرسمي العدلي بطبيعة مسطرية خاصة ومركبة، حيث إن المحرر الرسمي العدلي يخضع لشكليات ترقى لمرتبة شكليات صحة، تؤثر في كيفيات الإنجاز وفي تاريخ اكتساب الرسمية وبالتالي اكتساب الحجية، ولا تكتمل رسميته إلا عبر مراحل متتابعة من التلقي الثنائي ثم التحرير ثم التضمين ثم الخطاب (مصادقة قاضي التوثيق).

أ. اكتساب رسمية المحرر العدلي

- **التلقي الثنائي**

تنص المادة 27 من القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة، على أن يتلقى الشهادة في آن واحد عدلان منتصبان للإشهاد. وتعد شكلية "التلقي الثنائي بمجلس" لإنتاج المحرر الرسمي العدلي شكلية صحة، تقوم على إلزامية حضور عدلين اثنين في مجلس واحد عند تلقي الإشهاد من المتعاقدين، وهو ما يهدف إلى تحقيق أقصى درجات الضمان والثقة.

تترتب على خاصية التلقي الثنائي مسؤولية مشتركة بين العدلين. فطبقا للمادة 33 من القانون رقم 16.03 السالف ذكره " تكتب الشهادة تحت مسؤولية العدلين في وثيقة واحدة دون انقطاع أو بياض أو بشر أو إصلاح أو إقحام أو إلحاق أو تشطيب أو استعمال حرف إضراب...»، وبالتالي يتقاسم العدلان المسؤولية القانونية عن صحة الإشهاد والمحرر المنجز، إلا ما كان متعلقا بتقصير فردي من أحدهما.

- **مصادقة قاضي التوثيق (خطاب القاضي)**

يعتبر القاضي المكلف بالتوثيق حلقة مؤسسية في سلسلة إنتاج المحرر الرسمي العدلي، بالنظر إلى أن الخطاب هو الإجراء الذي تكتمل به الصبغة الرسمية للوثيقة. وتترتب عن هذا التدخل آثار مباشرة على وتيرة الإنجاز، حيث أن خطاب القاضي هو الفارق بين محرر عدلي عادي والمحرر العدلي الرسمي المنتج لآثار قانونية وذي حجية لدى الأغيار.

تنص المادة 34 من القانون المتعلق بخطة العدالة السالف الذكر، على أن يؤدي العدلان الشهادة لدى القاضي المكلف بالتوثيق بتقديم وثيقتها إليه مكتوبة وفق المقتضيات المقررة في هذا القانون، وفي النصوص التنظيمية المتعلقة بتطبيقه بقصد مراقبتها والخطاب عليها.

كما تنص المادة 35 من نفس القانون على كون الوثيقة لا تكون تامة إلا إذا كانت مذيلة بالخطاب، وتعتبر حينه وثيقة رسمية. وبالتالي فخطاب القاضي يعتبر هو المحطة المفصلية التي انطلاقا منها يكتسب المحرر العدلي صفته الرسمية.

■ **الآجال القانونية لإنتاج المحرر الرسمي العدلي**

تتسم مسطرة إنتاج المحررات العدلية الرسمية بآجال قانونية، يمكن أن يصل مجموعها إلى عشرين يوما منذ تاريخ التلقي، وتتوزع على النحو التالي:

- ستة أيام كحد أقصى لإتمام مرحلتي التلقي والتحرير منذ تاريخ الإشهاد، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 27 من مرسوم تطبيق القانون رقم 16.03[3].
- ثمانية أيام كحد أقصى لإنجاز مرحلة التضمين (نسخ الوثيقة في السجل الرسمي)، وهذا الأجل محدد بموجب المادة 11 من القانون رقم 49.00 المتعلق بمهنة النساخة.
- ستة أيام كحد أقصى لإنجاز مرحلة الخطاب من طرف القاضي المكلف بالتوثيق، ويبدأ احتساب هذا الأجل من تاريخ التضمين، وذلك وفقاً للمادة 37 من مرسوم تطبيق القانون رقم 16.03.

ب. نطاق المحررات الرسمية العدلية.

يمكن إثبات الوقائع والتصرفات القانونية عبر محررات رسمية عدلية في مختلف المجالات (العقارية، المالية، التجارية، الأحوال الشخصية...) باستثناء المجالات التي ورد فيها نص خاص يقصر التوثيق فيها على مسلك آخر بصفة حصرية. ويعتد بحجية المحررات الرسمية العدلية ما لم يتم التنصيص على إقامة الحجة بمحرر رسمي آخر غير المحرر الرسمي العدلي.

الجدول 1 : مشمولات المحررات الرسمية العدلية

طبيعة المحرر	العقود/الخدمات الواردة في اللائحة
الأحوال الشخصية	**عقد الزواج؛** **وثيقة الطلاق**
التركات والإراثة	**إثبات الموت وعدة الورثة؛** **الفريضة (تعيين أنصبة الورثة)؛** **إحصاء التركة**
العقار والملكية	**شهادة ثبوت الملكية أو استمرارها (في العقار وفي غير العقار)**
المعاملات المدنية والعقارية	**عقد البيع (العقار/غير العقار)؛** **المقايضة/المعاوضة؛ التصيير؛** **القسمة/المخارجة؛ بيع السَّلم**
المعاملات ذات الطابع الاقتصادي/التجاري	**رسم شركة؛ القراض؛** **المحاسبة**
الشهادات	**باقي الشهادات (بناءً على ما يمليه المشهود عليهم)؛** **باقي الشهادات اللفيفية**

المصدر: ملحق المرسوم رقم 2.08.378 صادر في 28 شوال 1429 بتطبيق أحكام القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة

[3] مرسوم تطبيق القانون رقم 16.03.

■ **الاختصاص النوعي**

• **الأحوال الشخصية للمسلمين**

يتم اثبات الوقائع المرتبطة بالأحوال الشخصية للمسلمين، حصريا من خلال المحررات الرسمية العدلية، حيث نص القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة الصادر بالظهير الشريف رقم 1.04.22 في 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004 (، أن من شروط صحة عقد الزواج سماع العدلين للتصريح بالإيجاب والقبول من الزوجين وتوثيقه[4]، وهو ما يجعل توثيق الزواج—كقاعدة—عملا عدليا صرفا.

كما ترسخ المدونة حضور العدول في إنهاء ميثاق الزوجية، إذ تلزم من يريد الطلاق بطلب الإذن من المحكمة للإشهاد به لدى عدلين[5] منتصبين لذلك، وتؤكد أنه بمجرد استيفاء الإجراءات وتأدية المستحقات تأذن المحكمة بتوثيق الطلاق لدى العدلين داخل دائرة نفوذها. ويتعزز هذا المعطى من خلال البيانات الإلزامية التي يتضمنها عقد الزواج، حيث ينص على اسم العدلين وتوقيع كل واحد منهما وتاريخ الإشهاد، مع خطاب القاضي على رسم الزواج، إضافة إلى ترتيب آثار التسجيل والتسليم فور الخطاب، بما يكرس الطابع الرسمي للمحرر العدلي داخل قضاء الأسرة. فضلا عن اثبات الزواج (المادة 158 من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة) وتصفية التركة (المادة 374 من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة)، .... إلخ.

• **الشهادات اللفيفية**

علاوة على الاختصاص الحصري في مجال الأحوال الشخصية للمسلمين، ينفرد المحرر العدلي باختصاص نوعي في توثيق الوقائع القانونية والشهادات اللفيفية عبر شهادة مجموعة من الناس في الوقائع أو الحقوق التي لا ينص القانون على وجوب ثبوتها بوسيلة خاصة. فالمجالات التي ترد فيها الشهادة اللفيفية غير محصورة. فعلى سبيل المثال لا الحصر إثبات الحقوق ورسوم تأسيس الملكيات العقارية، وإثبات الحيازة الاستحقاقية، ومعاينة حيازة التبرعات.

• **الصلاحيات الدينية والاجتماعية الخاصة**

بالإضافة إلى الوظائف التعاقدية، تنفرد المحررات العدلية بمهام ذات طابع ديني واجتماعي لا ترتبط بالمنافسة التجارية المباشرة، ومن أهمها: تلقي شهادات اعتناق الإسلام، ومراقبة الأهلة، وتوثيق عقود الحبس والوقف، بالإضافة إلى الوساطة في النزاعات الأسرية وتوثيق زواج المعسر (والتي غالباً ما تُقدم خدماتها مجاناً).

■ **الاختصاص المشترك**

يشترك المحرر العدلي في اثبات عدد من الوقائع والتصرفات القانونية مع مسالك توثيقية أخرى:

[4] المادة 13 من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة؛

[5] المادة 79 من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة؛

• **المعاملات العقارية:**

- العقارات بمختلف أنواعها: توثيق العقود المتعلقة بالعقارات المحفظة، والتي في طور التحفيظ، أو غير المحفظة.

- الحقوق العينية: توثيق حق الملكية، الارتفاق، الانتفاع، العمري، الاستعمال، السطحية، الكراء طويل الأمد، الحبس، والزينة...

- التصرفات العقارية: عقود البيع، الشراء، الوعد بالبيع، تقديم العقار كحصة في شركة، وقضايا الشفعة.

• **المعاملات المالية والتمويلية:**

- عقود الرهن: الرهن الرسمي والرهن الحيازي.

- الالتزامات المالية: الاعتراف بالدين، القرض، السلف، والقراض.

- التمويل التشاركي: توثيق عقود المرابحة، المشاركة، الإيجار، السلم، والاستصناع.

• **المجال التجاري والمدني:**

- الشركات والأصول: إنشاء الشركات التجارية، تفويت الأصول التجارية، وعقود التسيير الحر.

- العقود المدنية المسماة وغير المسماة: الوكالات، القسمة، الهبة، الوديعة، والكراء، وسائر الالتزامات المدنية

2. المحررات التوثيقية

المحرر الرسمي التوثيقي هو المحرر الذي ينتجه الموثقون من خلال مسطرة توثيقية تخضع لإطار قانوني وتنظيمي محدد بالقانون رقم 32.09 المتعلق بمهنة التوثيق ونصوصه التنظيمية، بما يحدد شروط الولوج للمهنة ومقتضيات ممارستها ومجال تدخلها. ويمارس الموثق مهامه في إطار حر مع تفويض من السلطة العمومية لإضفاء الرسمية على العقود، وهو ما يحدد طبيعة الخدمة المقدمة باعتبارها خدمة رسمية ذات آثار قانونية خاصة.

أ. اكتساب رسمية المحرر التوثيقي:

تتحقق رسمية المحرر التوثيقي بموجب مسطرة قانونية مقتضبة قوامها تلقي الموثق لتصريحات الأطراف بعد التحقق من هويتهم وصفاتهم وأهليتهم، ثم تحرير العقد وفق الشكليات والبيانات الإلزامية، لتكتسب الوثيقة صفتها الرسمية بمجرد توقيع الأطراف أمام الموثق وتوقيعه وختمه، مع حفظ الأصل وتسليم النظائر أو النسخ عند الاقتضاء، ثم استكمال الإجراءات اللاحقة اللازمة لترتيب الآثار القانونية للتصرف، ولا سيما التسجيل وأداء الرسوم والإشهار/التقييد متى تطلب القانون ذلك.

وتعد هذه الرسمية المنفردة والفورية ميزة إجرائية رئيسية، حيث لا تتوقف صحة العقد أو نفاذه على تدخل مراحل لاحقة.

ب. نطاق المحررات التوثيقية

يعتبر المحرر الرسمي التوثيقي وسيلة إثباتية ذات حجية في عدد من المجالات ما لم يتعارض ذلك مع مجال حصري لمسلك توثيقي آخر. ويهم نطاق المحررات التوثيقية أساسا العقود المرتبطة بنقل الملكية أو إنشاء الحقوق العينية أو تعديلها أو إسقاطها، والحقوق العينية الأصلية والتبعية (ومنها الرهن الرسمي والامتيازات)، إضافة إلى عقود تأسيس الشركات ومحاضر جموعها وبيع الحصص والتعديلات، وبيع الأصول التجارية وغيرها من المعاملات ذات الطابع الاقتصادي.

ت. خصوصية تلقي الودائع

يمتاز المحرر التوثيقي بضمانات معززة تتيحها آلية تلقي الودائع، وتتمثل هذه الآلية في تمكين الموثق—بمقتضى القانون رقم 32.09—من تلقي الودائع المرتبطة بالعمليات التي ينجزها، مع إلزامه بإيداعها لدى صندوق الإيداع والتدبير وفق نظام خاص. وقد أحال المشرع تنظيم وتسيير الحساب المفتوح باسم الموثق لدى الصندوق على نص تنظيمي، وصدر في هذا الشأن المرسوم رقم 2.14.289 الذي أحدث لكل موثق حساباً للودائع والأداءات لدى صندوق الإيداع والتدبير، مع فتح إيداعات فرعية مرتبطة بكل عملية تُنجز أمامه، مما يجعل هذه المكنة—بصيغتها المؤسسية المنصوص عليها—مرتبطة بمسلك التوثيق على وجه التخصيص.

3. الأشكال الأخرى ذات الصلة بتحرير العقود

أ. المحررات ثابتة التاريخ

يقر التشريع المغربي بأشكال أخرى ذات صلة بتحرير العقود تتدخل في نطاقات محددة ولا تقوم مقام الرسمية إلا ضمن حدود موضوعية مضبوطة. وفي هذا الإطار، يندرج اختصاص المحامي المقبول للترافع لدى محكمة النقض، بحسب المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، كما تم تغييره وتتميمه، في تحرير عقود معينة منصبة على الحقوق العينية ضمن الحدود المقررة قانوناً، إلى جانب تدخلات مؤطرة بقوانين خاصة أخرى. وتصنف هذه الأشكال ضمن بدائل جزئية داخل السوق بالنظر إلى ارتباطها بنصوص خاصة وبنطاقات محدودة.

وفيما يتعلق بالإجراءات الشكلية الخاصة بتحرير العقود من طرف المحامي، ينص الفصل 618-3 من قانون الالتزامات والعقود، على أنه يتم تصحيح جميع الإمضاءات المتعلقة بالعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يزاول المحامي مهامه داخل دائرتها، وذلك ضمن سجل خاص يُحدد تنظيمه بموجب قرار صادر عن وزير العدل.

ب. محررات الأحوال الشخصية العبرية

يستند اختصاص القاضي العبري إلى أساس تشريعي صريح في مدونة الأسرة، التي تقرر في نطاق تحديد مجال تطبيقها أنه "أما اليهود المغاربة فتسري عليهم قواعد الأحوال الشخصية العبرية المغربية" (المادة 2). وبمقتضى هذا الإحالة التشريعية، تُعالج قضايا الأحوال الشخصية الخاصة باليهود المغاربة وفق قواعد خاصة متميزة عن أحكام المدونة، وهو ما يبرر إسناد النظر فيها إلى مسار قضائي متخصص (قاض/غرفة عبرية) داخل التنظيم القضائي.

ويفهم نطاق هذا الاختصاص، من حيث الموضوع، باعتباره مرتبطاً بالقضايا التي تدخل ضمن قواعد الأحوال الشخصية العبرية المغربية، وعلى رأسها ما يتصل بالزواج وآثاره، وإنهاء العلاقة الزوجية وآثاره، والمسائل الأسرية المترتبة عنها، وكذا ما يرتبط بالإرث حيثما أحالت القواعد الخاصة على ذلك. وبناءً عليه، فإن القاضي العبري يُدرج ضمن فاعلي السوق الفرعية للأحوال الشخصية، لا باعتباره مهنيّاً توثيقياً بالمعنى الضيق، بل باعتباره جهة اختصاص نوعي تساهم في إضفاء المشروعية والاعتماد القضائي على تصرفات ووثائق الأحوال الشخصية الخاصة بهذه الفئة وفق قواعدها الخاصة.

القسم الثاني: تحديد السوق المعنية وبنية العرض

بعد التطرق في القسم الأول إلى الإطار القانوني والوظيفي لخدمات التوثيق وطبيعة المحررات الرسمية ومسالك إنتاجها، وحتى يتأتى تحديد الجوانب التنافسية بدقة وتقييم أثرها على الولوج وجودة الخدمة والنجاعة، يتعين أولاً ضبط السوق المعنية وحدودها وتمييز والأسواق الفرعية بحسب طبيعة التصرفات وشروط النفاذ، ثم بيان بنية العرض داخل هذه الأسواق من خلال تحديد الفاعلين وانتشارهم ومؤشرات حجم النشاط المتاحة، باعتبارها عناصر مرجعية لازمة لتقدير الحصة النسبية لكل مسلك ورصد مجالات التقاطع وقابلية الاستبدال عملياً.

أولاً: تحديد السوق المرجعية والأسواق الفرعية

إن تحديد النطاق الموضوعي لسوق خدمات التوثيق ينطلق من الوظيفة الجوهرية التي تضطلع بها هذه الخدمات، والتي تتمثل في إنتاج "محرر رسمي" يتمتع بحجية قانونية، فإن تحديد هذه السوق يتجاوز مجرد "الكتابة" أو الصياغة بمعناها العام، بل ينصرف بشكل حصري إلى المسالك والإجراءات المُنظّمة لإنتاج هذه الوثيقة الرسمية.

1. السوق العامة لخدمات التوثيق:

يحدد نطاق سوق خدمات التوثيق انطلاقا من الوظيفة القانونية للخدمة، حيث يتحدد السوق من خلال التقاء العرض التوثيقي بالطلب التوثيقي وذلك بغية إنتاج "محرر رسميي" يرتب حجية وآثاراً قانونية. وبالتالي فإن رسمية المحرر هي الحد الفاصل بين تحرير عقد أو وثيقة عرفية لا تُنتج نفس الأثر وبين محرر رسمي منتج للأثر القانوني.

إن سوق التوثيق لا يتوقف عند التحرير "الكتابة" بمعناها العام، وإنما إلى مسالك إنتاج الورقة الرسمية وما يرتبط بها من ضمانات مسبقة (التحقق من الهوية والأهلية والرضا والمشروعية) ومن إجراءات لاحقة (الحفظ، الإيداع، التسجيل، الإشهار/التقييد، وغيرها بحسب طبيعة التصرف وبحسب طبيعة المسلك التوثيقي).

وباعتبار أن المحرر الرسمي قد ينتج عبر مسالك مهنية مختلفة، فإن السوق العامة للتوثيق تشمل ثلاث مسالك توثيقية رئيسية تتمثل في العدول والموثقون والمحامون المقبولون أمام محكمة النقض ضمن الحدود التي يسمح بها القانون فضلا عن التوثيق العبري بالنسبة لمحررات الأحوال الشخصية العبرية.

إن هذه المسالك، وإن كانت تلتقي في غاية "التوثيق" أي إنتاج المحرر الرسمي، فإنها تختلف في المسطرة وفي عدد الفاعلين المتدخلين وفي مدة الإنجاز وفي طبيعة الإجراءات اللاحقة، وهو ما يؤثر

عملياً على قابلية تعويض الخدمات التي يقدمها كل واحد من هؤلاء المهنيون، واختيار مسلك محدد على حساب الآخر.

2. قابلية التبادل وأثر اختلاف المساطر على الطلب

يترتب عن اختلاف المسالك التوثيقية أن قابلية التبادل (substituabilité) بينها لا تُبنى فقط على "موضوع العقد"، بل على توافر نفس الأثر القانوني النهائي (الرسمية، النفاذ، وترتيب الآثار تجاه الغير)، وعلى تكلفة وأجل المسطرة، وعدد الفاعلين المتدخلين، ومدى قابلية استكمال الإجراءات اللاحقة. وبناءً عليه، تظل قابلية التبادل قائمة في عدد من التصرفات القانونية متى كان بالإمكان بلوغ النتيجة القانونية نفسها عبر أكثر من مسلك، غير أن هذه القابلية لا تتحقق عملياً بصورة تلقائية، لأنها تتأثر بثلاث محددات مترابطة:

- **العرض التوثيقي بما يوفره كل مسلك من انتشار وتغطية وإمكانات هيكلية؛**
- **الحدود القانونية للاختصاص بما تفرضه من مجالات حصرية أو مشتركة؛**
- **سلوك الطلب الذي يتشكل وفق ما تفضي إليه المساطر فعلياً من سرعة في الإنجاز.**

وبذلك، فإن معيار "النتيجة القانونية" يظل حاسماً، لأن اختيار المسلك لا يُقاس بموضوع العقد في حد ذاته، بل بقدرة كل مسلك على إنتاج الوثيقة الرسمية وترتيب آثارها ضمن شروط متقاربة، وبمدى قابلية استكمال الإجراءات اللاحقة التي تجعل الأثر نافذاً تجاه الغير، خاصة في التصرفات التي تتطلب إجراءات تسجيل أو تقييد أو نشر.

- **فعلى مستوى العرض**، يؤدي تفاوت التغطية الترابية وكثافة الفاعلين وتوزيعهم إلى اختلاف فعلي في شروط الولوج إلى الخدمة، بما يجعل عامل القرب وتوفر المكاتب والموارد البشرية محدداً عملياً للاختيار، لاسيما في المجالات المشتركة التي لا تُحسم فيها المسطرة حصرياً لفائدة مسلك واحد.

- **وعلى مستوى الحدود القانونية للاختصاص**، حيث تقوم مجالات حصرية أو شبه حصرية، تضيق قابلية الاستبدال بحكم طبيعة المحرر نفسه ومتطلبات صحته والرقابة المفروضة عليه، في حين تتسع نظرياً في المجالات التي يسمح فيها القانون بتحقيق أثر قانوني مقارب عبر أكثر من قناة.

- **أما على مستوى الطلب**، فإن الاختيار بين المسالك لا يتوقف على إمكانية إنجاز التصرف قانوناً، بل على نتيجة المسطرة كالزمن اللازم لاكتساب الرسمية والنفاذ، وعدد المتدخلين والرقابات المرافقة، وطبيعة الإجراءات اللاحقة اللازمة لاستكمال الآثار القانونية والمالية، فضلاً عن مستوى الضمانات العملية المتاحة لتأمين المعاملة إلى غاية اكتمال نفاذها. وبذلك، تعمل الفوارق المسطرية كـ«حواجز غير مباشرة» لا تمنع الاستبدال بالضرورة، لكنها تضيق نطاقه وتوجه الطلب عملياً نحو المسلك الذي يحقق نفس النتيجة بأقصر أجل وأقل عبء إجرائي وأعلى درجة من اليقين، خاصة في المعاملات ذات القيمة العالية أو المرتبطة بآثار تجاه الغير.

3. الأسواق التوثيقية الفرعية:

يمكن تجزئة السوق العامة لخدمات التوثيق إلى أسواق فرعية بناءً على معيارين أساسيين:

- وجود الاختصاصات الحصرية التي تمنح لبعض المسالك التوثيقية دون غيرها؛
- درجة التباين في قابلية التبادل بين مسالك التوثيق المختلفة لكل نوع من المعاملات.

وتتمثل هذه الأسواق الفرعية فيما يلي:

i. **سوق الأحوال الشخصية (للمسلمين):** تُعد هذه سوقاً حصرية بامتياز، حيث يشكل التوثيق العدلي المسلك الأصلي والوحيد لإنتاج المحررات المتعلقة بالزواج والطلاق والنسب والوصايا وغيرها من قضايا الأحوال الشخصية للمسلمين... إلخ. هذا الاختصاص الحصري يجعل قابلية التبادل مع المسالك التوثيقية الأخرى ضعيفة جدا أو منعدمة عمليا، مما يضع هذه السوق خارج نطاق المنافسة المباشرة بين العدول والموثقين وباقي المسالك التوثيقية الأخرى.

ii. **سوق الأحوال الشخصية العبرية:** تعد سوقاً فرعية مستقلة تماما بحكم خصوصية القواعد القانونية المنظمة لها والاختصاص القضائي العبري. وتسند معالجة وتوثيق وثائق الأحوال الشخصية للطائفة اليهودية المغربية إلى القناة القضائية المختصة، وهي القاضي العبري، وفقاً لقواعد خاصة ومستقلة. هذه الخصوصية القانونية والتنظيمية تجعلها خارج نطاق المنافسة المهنية في سوق التوثيق العام.

iii. **سوق الأملاك العقارية:** بالإضافة إلى المنافسة العامة، يشكل القانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية إطارا قانونيا يؤكد على إلزامية التوثيق الرسمي أو الثابت التاريخ في هذا السوق. فالمادة 12 [6] منه تنص على أن جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء أو تعديل أو إسقاط الحقوق العينية عليها يجب أن تحرر بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ من طرف مهني مؤهل، تحت طائلة البطلان. ويُعد هذا النص سنداً قانونياً إضافياً يؤطر المنافسة بين الموثقين والعدول والمحامين (في حدود اختصاصهم) في توثيق هذه المعاملات. تشهد هذه السوق تداخلاً وتنافساً ما بين العدول والموثقين، إلا أن توزيع الحضور يميل إلى التخصص النسبي:

- **العقار المحفظ:** يميل عمليا ليكون نطاقاً أوسع لحضور الموثقين، نظراً للإجراءات والضمانات التي يوفرها هذا المسلك والتي تتلاءم مع متطلبات المحافظة العقارية؛
- **العقار غير المحفظ:** يبرز فيه حضور العدول بشكل أكبر، نظراً للتاريخ القانوني والاجتماعي لهذا المسلك في التعامل مع المعاملات العقارية غير المحفظة وكذلك التوزيع والتغطية الترابية للعدول.

[6] المادة 12 تنص على وجوب تحرير جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان.

iv. سوق بيع وتفويت الأصل التجاري: تُعد هذه سوقاً فرعية مستقلة بسبب اشتراط المادة 81 [7] من القانون رقم 15-95 المتعلق بمدونة التجارة لإجراء خاص يتعلق بثمن البيع. ففي هذا النوع من المعاملات، يشترط القانون إيداع ثمن البيع لدى "جهة مؤهلة قانوناً للاحتفاظ بالودائع" (كصندوق الإيداع والتدبير أو حساب خاص بالودائع)، مما يضيف بعداً تنظيمياً وإجرائياً خاصاً يميزها عن باقي المعاملات التجارية والمدنية

v. باقي المعاملات المدنية والتجارية: وهي سوق كبيرة تتسع فيها قابلية التبادل نسبياً بين المسالك التوثيقية المختلفة (العدول والموثقين والمحامون في حدود اختصاصهم). ومع ذلك، يبقى التمايز قائماً في هذه السوق تبعاً لدرجة الرسمية التي يطلبها المتعاقدون، ونوع الإجراءات اللاحقة المطلوبة (كالتسجيل أو التقييد في سجلات معينة) والتي قد تكون أكثر يسراً أو تعقيداً حسب المسلك المختار.

ثانيا: بنية السوق

يهدف تحليل بنية السوق إلى تقييم الأهمية النسبية لمختلف الفاعلين في سوق التوثيق بصفة عامة، من خلال مؤشرات العرض المتاحة (كعدد المهنيين) ومؤشرات الطلب المتمثلة في حجم النشاط المنجز، وصولا إلى الحصة النسبية لكل مسلك داخل السوق الكلية للتوثيق.

1. مسلك العدول

بالنظر إلى عدم توفر معطيات وطنية مجمعة، تم اعتماد إحصائيات القضاة المكلفين بالتوثيق[8] بوصفها مؤشراً يعكس حجم الوثائق التي استكملت مسطرة الرسمية عبر الخطاب.

أ. بنية العرض

يبلغ عدد السيدات والسادة العدول المزاولين للمهنة، وفق المعطيات المحينة إلى حدود 2024-2025 ما مجموعه 3399 عدلاً، منهم 3081ذكراً و 318 أنثى. ويتوزع العرض العدلي ترابياً وفق الدوائر القضائية (محاكم الاستئناف والمحاكم الابتدائية و مقرّات المكاتب العدلية)، بما يُظهر تباينات بين الدوائر حيث بلغ عدد المكاتب 1387 مكتبا بما يشكل ما يناهز نصف عدد العدول على المستوى الوطني.

وتبرز المعطيات المتوفرة تباينات على مستوى محاكم الاستئناف، من خلال تسجيل أرقام مرتفعة في بعض الدوائر مثل فاس 332، طنجة 330، الدار البيضاء 316، الرباط 271، مقابل دوائر أقل كثافة (مثل الداخلة 15، كلميم 43، العيون 45) بما يعكس تمركزاً نسبياً للعرض في بعض الأقطاب الحضرية مقابل كثافة أقل في بعض المراكز.

[7] المادة 81 يتم بيع الأصل التجاري أو تفويته وكذا تقديمه حصة في شركة أو تخصيصه بالقسمة أو بالمزاد، بعقد رسمي أو عرفي. ويودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانونا للاحتفاظ بالودائع.

[8] تقرير المجلس الأعلى للسلطة القضائية حول نشاط القضاة المكلفين بالتوثيق برسم سنة 2024

الجدول 2 : جدول التوزيع الوطني للعدول

محكمة الاستئناف	الإناث	الذكور	العدد الإجمالي
فاس	20	312	**332**
طنجة	35	295	**330**
الدار البيضاء	25	291	**316**
الرباط	35	236	**271**
تطوان	32	200	**232**
مراكش	29	198	**227**
بني ملال	3	175	**178**
أكادير	40	123	**163**
مكناس	12	130	**142**
سطات	15	124	**139**
وجدة	20	113	**133**
القنيطرة	2	122	**124**
الجديدة	7	114	**121**
آسفي	11	101	**112**
الناضور	9	96	**105**
الرشيدية	2	87	**89**
تارودانت	4	62	**66**
تازة	2	60	**62**
خريبكة	0	61	**61**
ورزازات	0	49	**49**
العيون	6	39	**45**
الحسيمة	0	44	**44**
كلميم	6	37	**43**
الداخلة	3	12	**15**
المجموع	**318**	**3081**	**3399**

المصدر: معطيات مجمعة من الهيئة الوطنية للعدول والمديريةالعامة للضرائب ووزارة العدل

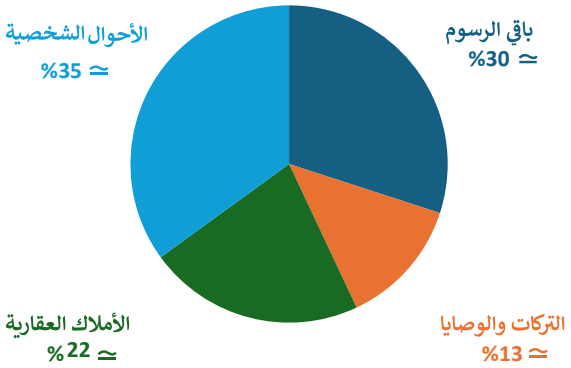
ب. بنية الطلب

فيما يخص حجم النشاط والعقود المنجزة، تم اعتماد إحصائيات القضاة المكلفين بالتوثيق كما سلف ذكره. وفي هذا الإطار، تُظهر معطيات سنة 2024 أن مجموع الرسوم والشهادات العدلية المخاطب عليها بلغ 845545 على الصعيد الوطني، ويتوزع حسب الفروع إلى: الزواج بكل أنواعه (263.938)، وملحقات الزواج (التعدد 936، والرجعة 218، والمراجعة 2.754)، والطلاق بكل أنواعه (27.286)، والأملاك العقارية (189.087)، والتركات والوصايا (110.518)، إضافة إلى الرسوم المختلفة (245.249) ورسوم اعتناق الإسلام (4.579) والشهادات العلمية (980).

وتُبرز بنية هذه الأرقام أن النشاط العدلي الرسمي المخاطب عليه يتوزع وفق أربع كتل رئيسية من حيث الأهمية كالتالي:

- في الصدارة تأتي الأحوال الشخصية بما مجموعه: 295.132 الزواج بكل أنواعه 263.938 + ملحقات الزواج 3.908 + الطلاق بكل أنواعه 27.286)، أي نحو 34,9% من إجمالي الرسوم والشهادات العدلية المخاطب عليها؛
- تليها باقي الرسوم (الرسوم المختلفة + اعتناق الإسلام + الشهادات العلمية) بما مجموعه 250.808، ما يمثل نحو 29,7% من إجمالي الرسوم والشهادات العدلية المخاطب عليها؛
- في المرتبة الموالية تأتي رسوم الأملاك العقارية بما مجموعه 189.087، أي نحو 22,4%، مما يؤكد الوزن المعتبر للمحررات ذات الأثر المالي والعيني ضمن نشاط التوثيق العدلي؛
- ثم رسوم التركات والوصايا بما مجموعه 110.518، أي نحو 13,1%، بما يعكس حضوراً مستقراً لقضايا الإرث والوصايا ضمن الطلب على الوثائق العدلية الرسمية.

الرسم البياني 1 : توزيع الرسوم والشهادات العدلية المخاطب عليها[9]



المصدر: بناء على معطيات تقرير المجلس الأعلى للسلطة القضائية حول نشاط القضاة المكلفين بالتوثيق برسم سنة 2024

2. مسلك الموثقون

يشكل التوثيق مسلكا توثيقيا ذو أهمية في المنظومة التوثيقية، سواء من حيث العرض التوثيقي أو حجم المعاملات المنجز من قبل هذا المسلك.

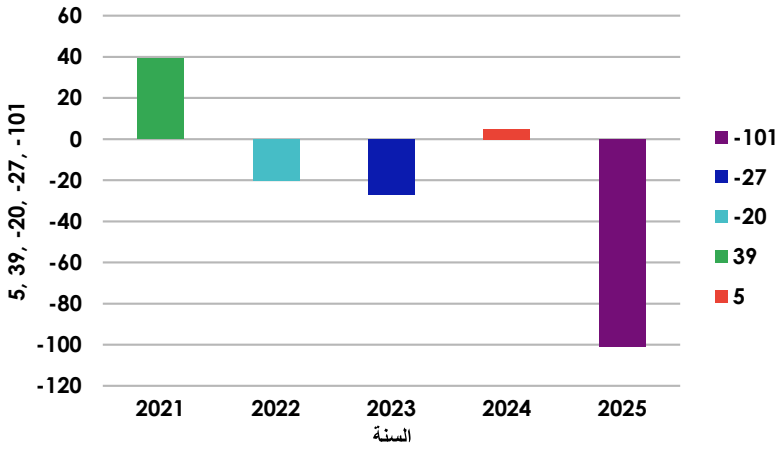
أ. بنية العرض

حسب المعطيات المتوصل بها من المجلس الوطني لهيئة الموثقين بالمغرب فقد يبلغ عدد الموثقين، 1735 موثقاً برسم سنة 2025، موزعين حسب المجالس الجهوية للموثقين.

وبخصوص التطور العددي، تفيد نفس المعطيات بأن عدد الموثقين قد بلغ عدد الموثقين ذروته سنة 2021، إذ وصل إلى 1878 موثقاً، ثم عرف تراجعاً تدريجياً حتى بلغ 1735 موثقاً سنة 2025.ويُعزى هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى حالات المغادرة، ولاسيما التقاعد والوفاة.

[9] تقرير المجلس الأعلى للسلطة القضائية حول نشاط القضاة المكلفين بالتوثيق برسم سنة 2024

الرسم البياني 2 : التغير السنوي لعدد الموثقين



المصدر: المجلس الوطني لهيئة الموثقين بالمغرب

يتسم التوثيق بتركّيز كبير في الأقطاب الاقتصادية الرئيسية، بما يتماشى مع طبيعة المعاملات التي يتولاها الموثقون. ويُظهر التوزيع الجهوي للموثقين برسم سنة 2025 استقطاباً مهماً لصالح محور الدار البيضاء – الرباط، إذ يضم هذا المحور 820 موثقاً (560 بالدار البيضاء و260 بالرباط)، أي ما يقارب 47,3% من مجموع الموثقين.

ويظهر التمركز أيضاً على مستوى جهات أخرى ذات ثقل اقتصادي، من قبيل مراكش (196) وطنجة (130) وفاس (98) وأكادير (97) ومكناس (80) والقنيطرة (75) مقابل تمثيلية أقل بجهات أخرى كبني ملال (32) وتطوان (36).

ويعكس هذا التمركز الثقل الاقتصادي والمالي للأقطاب الكبرى وضخامة السوق العقارية والاستثمارية بها، مقابل كثافات مهنية أضعف بجهات أخرى، بما يترتب عنه تفاوت في تغطية الخدمة على المستوى الترابي.

الجدول 3 : التوزيع الوطني للموثقين

المجلس الجهوي	عدد الموثقين	النسبة التقريبية	المدن الرئيسية المشمولة
الدار البيضاء	560	32.3%	**الدار البيضاء، المحمدية، بوسكورة، النواصر**
الرباط	260	% .15	**الرباط، سلا، تمارة، الخميسات، الصخيرات**
مراكش	196	11.3%	**مراكش، قلعة السراغنة، الصويرة، آسفي**
طنجة	130	7.5%	**طنجة، أصيلا، العرائش، القصر الكبير**
باقي الجهات (10 مجالس)	589	33.9%	**فاس،أكادير،وجدة،مكناس،القنيطرة،وغيرها**

المصدر: المجلس الوطني لهيئة الموثقين بالمغرب

ب. بنية العرض

يقدر مجموع العقود المنجزة من طرف الموثقون ب 764 680 عقداً في عام 2025، بقيمة إجمالية لهذه المعاملات تعادل 180 مليار درهم، مما يؤكد الدور المحوري للموثقين في توثيق المعاملات الاقتصادية والاستثمارية الكبرى.

من المنتظر أن تشكل العقود المرتبطة بالعقارات المحفظة نسبة مهمة من القيمة الإجمالية للعقود التوثيقية، فيما تليها العقود التجارية وعقود الشركات. غير أن توزيع هذه العقود حسب طبيعتها غير متاح بالنظر لعدم التوصل به من لدن المجلس الوطني لهيئة الموثقين بالمغرب.

الجدول 4 : التغير السنوي للعقود التوثيقية

السنة	مجموع عدد العقود	التغير السنوي
2020	400 641	
2021	517 819	29,20%
2022	457 988	-11,50%
2023	451 302	-1,50%
2024	615 583	36,40%
2025	680 764	10,60%

المصدر: المجلس الوطني لهيئة الموثقين بالمغرب

المحور الثاني: تحليل الجوانب التنافسية ذات الصلة بمشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول

بعد أن تم في المحور الأول تقديم الإطار القانوني المنظم لخدمات التوثيق وتحديد السوق المعنية وبنيتها ، بما مكّن من إبراز مسالك إنتاج المحرر الرسمي ومجالات التقاطع وقابلية الاستبدال ومحددات الولوج والنجاعة، فإن المحور الثاني سيُخصص لربط هذه المعطيات بالسياق التشريعي الراهن من خلال معالجة آثار مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول على الدينامية التنافسية داخل سوق التوثيق ككل، حيث يتضمن، أولاً، عرضاً مركزاً لمشروع القانون من حيث أهدافه وأهم مستجداته قصد تحديد المقتضيات ذات الصلة بالجوانب التنافسية، ثم ينتقل، ثانياً، إلى تحليل هذه الأخيرة كما يثيرها المشروع (شروط الولوج، كيفيات الممارسة، الفوارق المسطرية، الضمانات...)، مع استحضار دراسة مقارنة للاستئناس بكيفية معالجتها في بعض الأنظمة المقارنة، وبما يراعي الخصوصية المغربية ومحددات المنظومة التشريعية والقانونية للتوثيق العدلي.

القسم الأول: مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول: الأهداف، وأهم المستجدات

قبل تحليل الآثار التنافسية المحتملة لمشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول داخل السوق الكلي للتوثيق، سيتم تقديم مشروع هذا القانون عبر عرض سياقه العام وأهدافه التي يروم تكريسها على مستوى تنظيم المهنة وتحديثها. ثم، سيتم إبراز أهم المستجدات التي جاء بها مقارنة بالإطار القانوني السابق، قصد تحديد المقتضيات ذات الصلة المباشرة بموضوع الدراسة.

أولاً: تقديم مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول

يرمي مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول إلى تحديث الإطار القانوني المؤطر لمهنة العدول، عبر رقمنة مسار إنتاج الوثيقة العدلية، وتقوية الضوابط المهنية والمسؤوليات، وتحسين الولوج والتكوين، وتعزيز الحكامة والتنظيم المهني وآليات الرقابة.

1. العصرنة والرقمنة

يرتكز المشروع على إدماج الرقمنة في مختلف مراحل العملية التوثيقية، عبر:

- إلزام العدل بمباشرة المهام والإجراءات وفق الطريقة الإلكترونية المعتمدة (المادة 29)؛
- إلزامية تحرير العقد/الشهادة بواسطة الحاسوب على ورق ملائم يضمن شروط الحفظ (المادة 57)؛
- اعتماد التوقيع الإلكتروني المؤهل لتذييل أصل العقد/الشهادة، إلى جانب التوقيع اليدوي، وفق الشروط المقررة (المادة 62)؛
- الإيداع الإلكتروني اليومي للوثائق المنجزة في منصة رقمية، وتولي السلطة الحكومية المكلفة بالعدل حفظها إلكترونياً (المادة 83).

2. أخلاقيات المهنة والمسؤوليات

يعزز المشروع قواعد السلوك المهني، ويؤطر المسؤوليات عبر:

- إلزام العدل بمبادئ الأمانة والنزاهة والتجرد والمحافظة على السر المهني وشرف المهنة (المادة 2)؛
- تقرير المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية مع إلزامية التأمين (المادة 38)؛
- منع بعض الممارسات المخلة وتضارب المصالح (المادتان 39 و40)، بما في ذلك ما يرتبط بتلقي الأموال مقابل فوائد، أو التوقيع مع ترك بياض، أو التلقي في حالات قرابة/تعارض؛
- تقنين شهادة اللفيف ضمن الباب السادس؛
- تنظيم المراقبة والتفتيش والتأديب والعقوبات (الباب العاشر)؛
- إلزام الهيئة الوطنية للعدول بوضع مدونة للسلوك الأخلاقي (المادة 141).

3. الولوج إلى المهنة والتكوين ورفع الكفاءة

ينظم المشروع مسار الولوج والتكوين وفق تصور موحد، عبر:

- تحديد شروط الترشح والمباراة والتمرين وامتحان نهاية التمرين والشهادات المقبولة (المادة 3)؛
- إسناد تنظيم المباراة وامتحان نهاية التمرين للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل بنص تنظيمي (المادة 4)؛
- تحديد مدة التمرين وتقسيمه بين تكوين أساسي وتدريب، مع إمكانية التمديد في حالة عدم النجاح (المادة 7)؛
- إلزامية التكوين المستمر واعتبار التخلف عنه مخالفة مهنية (المادة 45)؛
- تنظيم الإعفاءات من المباراة وبعض ضوابط التعيين (المواد 5 و6 و12)،

4. الحكامة والتنظيم المهني والرقابة

يعزز المشروع البناء المؤسساتي والتنظيم المهني عبر:

- منح الشخصية الاعتبارية للهيئة الوطنية للعدول وتحديد مهامها (المادتان 140 و141)؛
- تقوية الرقابة (قضائية/إدارية/تفتيش)، مع مقتضيات تتعلق بالمراقبة من طرف القاضي المكلف بالتوثيق، ؛ من طرف الوكيل العام للملك، والسلطة الحكومية المكلفة بالعدل وكذا لجان المجلس الجهوي للعدول ...(المواد 101 و102 و105 و106)؛
- تنظيم التوقيف المؤقت وتدرج العقوبات التأديبية (المادة 107 والمواد 117 وما يليها)؛
- التنصيص على التقارير الإحصائية السنوية، وتحديد سقف المشاركة في مكتب واحد بأربعة عدول (المادة 41 والمادة 91).

ثانيا: أهم مستجدات مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول

تتمثل أبرز مستجدات مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول فيما يلي:

أ. التحول الرقمي لمسار إنتاج الوثيقة العدلية: يكرس المشروع التحول الرقمي لمسار إنتاج الوثيقة العدلية، عبر إلزام العدل بمباشرة مهامه وإجراءاته وفق المقاربة الإلكترونية المعتمدة (المادة 29)، وإلزام تحرير العقد أو الشهادة بواسطة الحاسوب (المادة 57)، واعتماد التوقيع الإلكتروني المؤهل إلى جانب التوقيع اليدوي (المادة 62)، ثم إقرار الإيداع الإلكتروني اليومي للوثائق في منصة رقمية تتولى السلطة الحكومية المكلفة بالعدل حفظها إلكترونياً (المادة 83)، مع تنظيم مسك السجلات على حامل إلكتروني أو ورقي (المادة 30).

ب. الإطار المرجعي للمهنة وموقعها داخل المنظومة القضائية: يعزز المشروع الإطار المرجعي للمهنة وموقعها داخل المنظومة القضائية من خلال التنصيص على صفة العدل كمساعد للقضاء يمارس مهنة حرة وفق أحكام المشروع، مع تدقيق الالتزامات المهنية المرتبطة بالمروءة والنزاهة والسر المهني وشرف المهنة (المادة 2). كما يدقق المشروع القسم القانوني بتحديد نص اليمين وربط الإخلال به بالمؤاخذة، إلى جانب الإجراءات الإدارية المرافقة لأداء اليمين (إشعار السلطة الحكومية وإحالة نسخة من محضر أداء اليمين إلى الجهات المعنية لحفظها في الملف المهني).

ت. منظومة المسؤولية والضمانات المهنية: يقوي المشروع منظومة المسؤولية والضمانات المهنية عبر تقرير المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية مع إلزامية التأمين (المادة 38)، ومنع بعض الممارسات المخلة وتضارب المصالح (المادتان 39 و40)، مع إلزام الهيئة الوطنية للعدول بوضع مدونة للسلوك الأخلاقي (المادة 141). ويؤطر في نفس السياق واجبات مهنية حمائية تتعلق بالتثبت من الهوية والصفة والأهلية ومطابقة الوثائق للقانون وإسداء النصح (المادة 54).

ث. تقنين شهادة اللفيف: يُعد من المستجدات البارزة لأول مرة ضمن نص تشريعي (الباب السادس: المواد 66 إلى 75)، إلى جانب تدعيم منظومة المراقبة والتفتيش والتأديب عبر

تخصيص الباب العاشر (المواد 101 إلى 130) لمراقبة القاضي المكلف بالتوثيق، والتفتيش من طرف الوكيل العام للملك،

ج. ينضم المشروع الولوج والتكوين عبر بناء المسار المهني عبر مباراة موحدة وشروط ترشيح محددة (المادة 3)، وإسناد تنظيم المباراة وامتحان نهاية التمرين لنص تنظيمي (المادة 4)، وتحديد مدة التمرين وتقسيمه (تكوين أساسي وتدريب) وإمكانية التمديد في حالة عدم النجاح (المادة 7)، مع إقرار التكوين المستمر واعتباره إلزامياً وربط التخلف عنه بالمخالفة المهنية (المادة 45)، وتنظيم الإعفاءات لبعض الفئات وفق ضوابط قانونية (المواد 5 و6 و12).

ح. صيَغ مزاولة المهنة: ينظم المشروع صيَغ مزاولة المهنة عبر تقنين المكتب الفردي أو الممارسة في إطار المشاركة، مع تحديد سقف المشاركة في أربعة عدول داخل المكتب الواحد (المادة 91)، وإقرار مقتضيات تهم التقارير الإحصائية السنوية كأداة للتتبع والشفافية (المادة 41). وفي الموازاة، يعزز المشروع الحكامة والتنظيم المهني بمنح الشخصية الاعتبارية للهيئة الوطنية وللمجالس الجهوية للعدول وتحديد المهام الأساسية للهيئة الوطنية للعدول (المادتان 140 و141).

القسم الثاني: تحليل الجوانب التنافسية ودراسة المقارنة

من خلال هذا القسم سيتم تحليل الجوانب التنافسية ذات الصلة بمشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول، وذلك عبر محورين أساسيين: الأول يهم رصد المقتضيات التي يمكن أن تؤثر على شروط الولوج وكيفيات الممارسة ومجالات التقاطع بين المسالك التوثيقية وما يرتبط بها من آثار على النجاعة وجودة الخدمة؛ والثاني يستحضر دراسة المقارنة في حدود نفس المسائل المحددة قصد الاستئناس بكيفية معالجتها في بعض الأنظمة المقارنة، دون نقل آلي للنماذج مراعات للخصوصية المغربية.

أولا: تحليل الجوانب التنافسية في مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول

أ. ازدواجية الرقابة

تعكس الرقابة المزدوجة المطبقة على بعض المعاملات العقارية خصوصية تنظيمية ومؤسساتية تستمد مشروعيتها من المنظومة القانونية الحالية، حيث تخضع العقود العدلية لرقابة القاضي المكلف بالتوثيق من خلال مؤسسة "الخطاب" كشرط لإضفاء الصبغة الرسمية، تليها رقابة المحافظ على الأملاك العقارية عندما يتعلق الأمر بعقار محفظ أو في طور التحفيظ لضمان استقرار الملكية العقارية.

وإذا كانت هذه الازدواجية الإجرائية تشكل ضمانة قانونية أساسية تنبع من الهوية المهنية المتميزة لخطة العدالة، فإنها في الوقت ذاته، ومن الناحية العملية، تطرح بعض التساؤلات الموضوعية حول الامتداد الزمني والمسطري لإنجاز المعاملات. وهو معطى بنيوي مرتبط بطبيعة المهنة نفسها مقارنة بمهن توثيقية أخرى، مما قد ينعكس بشكل غير مباشر على جاذبية المسلك العدلي داخل سوق العقار المحفظ، خاصة في ظل التوجه التدريجي نحو الرقمنة الشاملة للعمليات.

ب. التلقي الثنائي

يقصد بالتلقي بمدلول القانون الساري النفاذ ومشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول "تلقي الشهادة وسماعها من مؤديها من طرف عدلين منتصبين للإشهاد ومختصين زمانيا ومكانيا وإدراجهما

لفصولها الجوهرية في مذكرة الحفظ لأحدهما وفق الضوابط المسطرية لخطة العدالة بعد التأكد من التوفر على المستندات اللازمة لها مقابل أجرة يحددها القانون".

ويتم إنتاج المحرر العدلي وفق مبدأ التلقي الثنائي، حيث تنص المادة 27 من القانون رقم 16.03 الساري النفاذ هذا المبدأ، والذي تم تكريسه أيضاً في مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول (المادة 50).

يقتضي هذا المبدأ حضور عدلين في آن واحد بمجلس الإشهاد ليكون المحرر صحيحا، حيث يعتبر هذا المبدأ شكلية صحة لإنتاج المحرر العدلي والذي لا يكون المحرر العدلي صحيحا ومنتجا لأثره التوثيقي في غيابه. إلا أن الممارسة العملية تبرز صعوبة تنزيل هذا المبدأ في كثير من الحالات..

وتطرح إلزامية التلقي الثنائي لإنتاج المحرر الرسمي العدلي تباينا على مستوى الإنتاج مقارنة بباقي المسالك التوثيقية، حيث إن هذه الشكلية لا تتوقف عند حدود التلقي للشهادة، بل تنسحب لما بعده من أعمال المراجعة والتدقيق البعدي واستكمال الإجراءات الإدارية المكملة إن وجدت، دون الحديث عن الأثر المباشر لهذه الشكلية على رقم المعاملات المنجز من قبل كل عدل بالنظر لكون مصاريف وتسعيرة الإنجاز ترتبط بطبيعة المحرر بغض النظر عن عدد المهنيين الذين أنجزوه.

ت. نظام المشاركة

يطرح نظام المشاركة بين العدول، كما أقرته المادة 91 من مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول، إشكالية تتعلق بتحديد سقف عدد العدول داخل المكتب الواحد في أربعة عدول كحد أقصى.

غير أن هذا المعطى وبالنظر لطبيعة التوزيع الترابي للسادة العدول على المستوى الوطني، قد لا يتلاءم مع خصوصية بعض المناطق التي لا تتوفر على عدد كاف نسبيا مقارنة بعدد السكان، حيث أن من شأن تحديد المشاركة في أربعة عدول أن يشكل تركيزا في هذه المناطق، مما قد يشكل قاعدة لتوافقات محلية بين العدول وأثر ذلك على الأسعار.

ث. آلية تلقي الودائع

يشكل غياب التنصيص في مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول على إمكانية تلقي الودائع إشكالا مركزيا تتفرع عنه عدة إشكالات تنافسية، ذلك أن هذا الغياب لا يقف عند حدود اعتبارات مالية تقنية، بل ينعكس عمليا على ضمانات إتمام المعاملة وعلى قدرة المسلك العدلي على ولوج أسواق فرعية ذات حمولة مالية، وعلى استكمال الإجراءات البعدية دون مخاطر. وفضلا عن أثره المباشر على توجيه الطلب داخل المجالات المشتركة، فإن عدم توفر آلية ودائع مؤسسية يجعل بعض المعاملات أكثر عرضة للتعثر أو للنزاع، خاصة عندما يستخلص المقابل المالي قبل تأمين الحقوق بالتقييد أو قبل إنجاز الخدمات الواجبة داخل آجالها، وهو ما يضعف جاذبية المسلك مقارنة بالقنوات التي توفر ضمانة الودائع.

غير أنه، وبالنظر لطبيعة أسواق معينة داخل منظومة التوثيق كالسكن المدعم أو معاملات الأصل التجاري حيث يصبح عنصر الإيداع والحماية المالية شرطا وظيفيا لإتمام المعاملة، فإن غياب آلية الودائع بالنسبة للعدول يتحول إلى قيد ولوج فعلي يحد من إمكانية حضور التوثيق العدلي في هذه الأسواق الفرعية، ويؤثر كذلك على الشفافية المالية وقابلية تتبع التدفقات. وبذلك، فإن الإشكالات

المثارة من قبيل السكن المدعم والأصل التجاري والإجراءات البعدية والشفافية المالية لا تقرأ كإشكالات منفصلة، بل كجوانب مترابطة لغياب نفس الآلية المؤسسية.

■ **انعكاسات غياب آلية تلقي الودائع في توثيق عقود السكن المدعم**

يُعدّ السكن المدعم سوقًا مستقلة بذاتها، خاضعة لمساطر خاصة وكيفيات محددة. وفي هذا السياق، تنص المادة 8 من قانون المالية لسنة 2023 على إبرام الوعد بالبيع والعقد النهائي لدى موثق كشرط للاستفادة من دعم السكن، وهو توجه تم تكريسه في قوانين المالية اللاحقة برسم سنوات 2024 و2025 و2026.

وقد استند هذا الحصر لتوثيق معاملات السكن المدعم على ثلاث اعتبارات أساسية: جاهزية البنية الرقمية للموثقين للتبادل الإلكتروني مع مختلف الإدارات المعنية، وتوفر آليات مؤطرة لتدبير الودائع بما يعزز الأمن المالي للمعاملات، إضافة إلى طابع الاستعجال الذي اقتضى الاعتماد على فاعلين تتوفر لديهم الجاهزية التقنية والتنظيمية الكافية لضمان الانطلاق الفعلي والسريع للبرنامج.

ويترتب عن هذا الإطار، بشكل مباشر، حصر توثيق هذا النوع من المعاملات ضمن نطاق معين، بما يحدّ من إمكانية مساهمة العدول، رغم توفرهم من حيث المبدأ على اختصاص عام في تحرير المحررات الرسمية متى استوفت الشروط القانونية والمسطرية. ويُبرز ذلك أثر غياب آلية مؤطرة لتلقي الودائع، باعتبارها عنصرًا عمليًا مرتبطًا بتنفيذ هذا النوع من المعاملات، مما ينعكس على توزيع الأدوار داخل سوق التوثيق المرتبط بالسكن المدعم.

■ **انعكاس غياب آلية تلقي الودائع على العمليات المتعلقة بالأصل التجاري**

يعتبر بيع الأصل التجاري أو تفويته وغيرها من العقود المرتبطة به سوقا فرعية ذات أهمية بالنظر لطبيعة النسيج الاقتصادي الوطني، غير أن المادة 81 من القانون رقم 95-15 المتعلق بمدونة التجارة كما وقع تغييره وتتميمه، تنص على أن بيع الأصل التجاري أو تفويته، وكذا تقديمه كحصة في شركة أو تخصيصه بالقسمة أو بالمزاد، يتم بعقد رسمي أو عرفي، ويودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانوناً للاحتفاظ بالودائع.

ولعل تنصيص المادة 81 السالفة الذكر على حصر توثيق هذا النوع من التفويتات لدى جهة مؤهلة قانوناً للاحتفاظ بالودائع فيه ضمان لحقوق المتعاقدين، غير إن عدم تنصيص مشروع القانون 16.22على هذه الآلية للعدول يمكن أن يعتبر حاجزا لولوج أداء هذه الخدمة.

■ **انعكاسات غياب آلية تلقي الودائع على استكمال الإجراءات الضرورية للتقييد بالسجلات العقارية**

يلزم مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول بموجب المادة 63 العدل بتقديم نسخ من العقود والشهادات إلى مكتب التسجيل المختص قصد استيفاء إجراءات التسجيل وأداء الواجبات داخل الآجال المحددة قانوناً، إضافة إلى إنجاز الإجراءات الضرورية للتقييد بالسجلات العقارية وغيرها، والقيام بإجراءات النشر المطلوبة، ما لم تقم الأطراف المعنية بإعفائه من إجراءات النشر بناء على وثيقة مستقلة تثبت ذلك.

وفي هـذا السـياق، يبرز غيـاب إطـار قانـوني منظـم لآليـة تلقـي الودائـع كأحـد العوامـل التـي قـد تعيـق حسـن تنفيـذ هـذه الالتزامـات، حيـث تظـل العمليـات الماليـة المرتبطـة بهـا خـارج تـأطير مؤسسـاتي يضمـن الشـفافية والأمـن القانـوني. ويترتـب عـن ذلـك اختـلال في تـوازن الضمانـات بين الأطـراف، إذ يتـم في كثير مـن الحـالات أداء الثمـن عنـد توقيـع العقـد، في حين يبقـى اسـتكمال نقـل الملكيـة وتحـصين حقـوق المـشتري رهينًـا بإتمـام إجـراءات التقييـد، دون وجـود آليـة مؤمنـة لتـدبير هـذه المرحلـة الانتقاليـة.

ثانيا: دراسة مقارنة للجوانب المتعلقة بالمنافسة

تهـدف المقارنـة المعتمـدة في هـذا القسـم إلى الاسـتئناس بعنـاصر مرجعيـة مـن بعـض الأنظمـة القانونيـة المشـابهة، خاصـة فـيما يخـص نفـس القضايـا التنافسـية التـي سـبق الوقـوف عندهـا والمرتبطـة بسـوق خدمـات التوثيـق. وعليـه، لا ترمـي هـذه المقارنـة إلى تقييـم شـامل للمنظومـات المقارنـة أو نقـل نماذجهـا، وإنمـا تنـحصر وظيفتهـا في دعـم الاسـتنتاجات ذات الصلـة بالمحـددات التنافسـية محـل الدراسـة.

وفي هـذا الإطـار، انصـب نطـاق المقارنـة على الجوانـب التنافسـية المحـددة مسـبقاً، ولاسـيما: (1) الصفـة المهنيـة والضمانـات والرقابـة المصاحبـة لإنتـاج المحـرر الرسـمي، (2) مسـطرة اكتسـاب الرسـمية وآجـال النفاذ وترتيـب الآثـار تجـاه الـغير، (3) التحـول الرقمـي وأثـره على النجاعـة الإجرائيـة، (4) نطـاق الاختصـاص وحـدود قابليـة الاسـتبدال بين القنـوات، و(5) آليـات تـدبير الودائـع وضمان الأمـن المالي في المعـاملات ذات الحمولـة الماليـة. وبنـاءً على ذلـك، تـم اعـتماد ثلاثـة نمـاذج عربيـة للمقارنـة هـي تونـس والإمـارات العربيـة المتحـدة ومصر، مـع الاقتصـار في كل نمـوذج على النصـوص والمقتضيـات التـي تمـس هـذه المحـاور تحديـداً مهـن عـدول الإشـهاد/كاتب العدل/التوثيـق والشـهر العقـاري.

وقـد تـم اختيـار هـذه الـنماذج المقارنـة لاعتبـارات منهجيـة وموضوعيـة ترتبـط، مـن جهـة، بتقاربهـا مـع المنظومـة القانونيـة المغربيـة مـن حيـث الانـتماء إلى أنظمـة قانونيـة مختلطـة تجمـع بين المرجعيـة المدنيـة الحديثـة وحضـور المرجعيـة الإسلاميـة، خاصـة في مجـالات الأحـوال الشـخصية وبعـض مظاهـر التوثيـق الشرعـي، ومـن جهـة ثانيـة، لكونهـا تنتمـي إلى فضـاء قانـوني عـربي وإسلامـي يسـمح بإجـراء مقارنـة أكثر ملاءمـة مـن حيـث السـياق المؤسسـاتي والثقـافي والوظيفـي لمهـن التوثيـق. كما أن هـذه الـنماذج تعكـس درجـات مختلفـة مـن تنظيـم الوظيفـة التوثيقيـة، بين نمـوذج عـدل الإشـهاد في تونـس، ونمـوذج كاتـب العـدل في الإمـارات، ونمـوذج التوثيـق والشـهر العقـاري في مصر، بمـا يتيـح الوقـوف على بدائـل تنظيميـة متنوعـة في معالجـة نفـس القضايـا المرتبطـة بالرسـمية والرقابـة والرقمنـة والاختصـاص وتـدبير الضمانـات الماليـة، دون الخـروج عـن بيئـة قانونيـة قريبـة مـن الخصوصيـة المغربيـة.

أ. الجمهورية التونسية

- الإطار المرجعي للتشريعات المعتمدة

• تنظيـم المهنـة والقواعـد الوضوعيـة: القانـون عـدد 60 لسـنة 1994 المتعلـق بتنظيـم مهنـة عـدول الإشـهاد، ومجلـة الالتزامـات والعقـود (خاصـة تعريـف وشروط الحجـة الرسـمية).

• الأحـوال الشـخصية والممتلـكات: قانـون الحالـة المدنيـة (خاصـة عقـود الـزواج)، والقانـون عـدد 91 لسـنة 1998 المتعلـق بنظـام الاشتراك في الأملاك بين الـزوجين.

• التشريعات العقارية والتجارية: مجلة الحقوق العينية، والمجلة التجارية بعد تنقيحها بالقانون عدد 41 لسنة 2024 المتعلق بالشيكات.

▪ **الطبيعة القانونية والصفة المهنية**

يُعتبر عدل الإشهاد مأموراً عمومياً ومساعداً للقضاء، وتستمد الحجة الرسمية صفتها من تدخل مأمور عمومي مختص واحترام الشكليات القانونية. ويخضع عدل الإشهاد لرقابة إدارية ومهنية مباشرة من السلطة القضائية، ممثلة في الوكيل العام لدى محكمة الاستئناف ووكيل الجمهورية بالدائرة التي بها مركز انتصابه.

▪ **مسطرة اكتساب الصفة الرسمية والآجال**

لا تُقبل أعمال الإشهاد إلا إذا تولاها عدلان اثنان. وتُكتسب صفة الرسمية متى استوفى المحرر شروطه الشكلية والموضوعية وتلقاه مأمور عمومي مختص.

▪ **التحول الرقمي والنجاعة الإجرائية**

يُلزم القانون عدل الإشهاد بمسك دفاتر مسودات ودفاتر عمل وعرضها دورياً على وكيل الجمهورية.

▪ **الاختصاص ونطاق الولاية**

يتمتع عدول الإشهاد باختصاص توثيقي عام يشمل تحرير ما يرغب الأشخاص أو السلط في إثباته بحجة رسمية، وإجراء الاستجوابات المنشئة للالتزامات، وتحرير الفرائض باعتماد حجج الوفيات. وتُعد عقود الزواج من أبرز اختصاصاتهم. ولا يختصون بالطلاق (الذي يقع قضائياً) أو رسوم الحالة المدنية.

▪ **تدبير الودائع وضمان الأمن المالي**

لا يرد ضمن النصوص المعتمدة في هذا العرض تنصيص صريح وواضح يحدد آلية مؤسساتية لإدارة الودائع المالية المرتبطة بالمعاملات (كأثمان البيع أو الضمانات) على غرار نماذج تعتمد صندوق إيداع مركزي أو حسابات ودائع مؤطرة قانونياً.

ب. دولة الإمارات العربية المتحدة

▪ **الإطار المرجعي للتشريعات المعتمدة**

• التنظيم الاتحادي: مرسوم بقانون اتحادي رقم (20) لسنة 2022 في شأن تنظيم مهنة الكاتب العدل، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (16) لسنة 2024.

• التشريعات المحلية: القوانين الخاصة بكل إمارة، مثل قانون الكاتب العدل في دبي رقم 4 لسنة 2013 وقانون الكاتب العدل في أبو ظبي رقم 11 لسنة 2017.

- **الطبيعة القانونية والصفة المهنية**

يُعد كاتب العدل من مرافق القضاء ويتولى توثيق التصرفات والإقرارات والأوراق. وتقتصر أعمال كاتب العدل على ثلاث فئات: الكاتب العدل العام (موظف عمومي)، والكاتب العدل الخاص (شخص أو مكتب خاص مرخص)، والقناصل المعتمدون للدولة في الخارج.

- **مسطرة اكتساب الصفة الرسمية والآجال**

تكتسب الوثيقة صفتها الرسمية بصفة فورية بمجرد توقيع الأطراف يدوياً أو إلكترونياً معتمداً عبر منصات مثل UAE Pass بحضور الكاتب العدل (فعلياً أو افتراضياً). ويتمتع المحرر الإلكتروني والتوقيع الإلكتروني بذات القوة القانونية للمحرر الرسمي الورقي. ويُعد النفاذ الفوري للوثيقة الرسمية—ورقية أو إلكترونية—عاملاً حاسماً في جاذبية النظام، خاصة في أسواق المعاملات السريعة (مثل العقارات).

- **التحول الرقمي والنجاعة الإجرائية**

يتميز النظام بالتركيز القوي على الرقمنة والإجراءات عن بُعد، إذ يمكن تقديم الطلبات إلكترونياً (E-Notary, E-Tawtheqat) والاستعانة بالاتصال المرئي (Video Call)، مع الاعتماد على هويات رقمية موثوقة مثل التوقيع الإلكتروني المؤهل عبر UAE Pass، بما يضمن التداول الآني والمؤمن للوثائق.

- **الاختصاص ونطاق الولاية**

وظائف كاتب العدل معدودة على سبيل الحصر، وتركز على توثيق العقود والوثائق، وتوثيق التوقيعات، وتنظيم الإقرارات واليمين، وإثبات تاريخ المحررات العرفية، وتوثيق وصايا غير المسلمين. ولا تشمل اختصاصاته عقود الزواج والطلاق وأحكام النسب والنفقة.

- **تدبير الودائع وضمان الأمن المالي**

لا يرد ضمن النصوص المعتمدة في هذا العرض تنصيص صريح وواضح يحدد آلية مؤسساتية لإدارة الودائع المالية المرتبطة بالمعاملات (كأثمان البيع أو الضمانات) على غرار نماذج تعتمد صندوق إيداع مركزي أو حسابات ودائع مؤطرة قانونياً.

ت. جمهورية مصر العربية

- **الإطار المرجعي للتشريعات المعتمدة**

• التوثيق والشهر العقاري: قانون التوثيق رقم 68 لسنة 1947 وتعديلاته (مثل القانون رقم 103 لسنة 1976)، وقانون الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 وتعديلاته الحديثة، خاصة القانون رقم 9 لسنة 2022 الذي حدد إجراءات التسجيل والتعاون مع أعمال التوثيق.

• قوانين الأحوال الشخصية: القانون رقم 25 لسنة 1929، والقانون رقم 1 لسنة 2000، والقانون رقم 10 لسنة 2004 بإنشاء محاكم الأسرة.

- **الطبيعة القانونية والصفة المهنية**

يعمل الموثقون ضمن مكاتب التوثيق التابعة لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق بوزارة العدل، ويُعد الموثق موظفاً عمومياً ومأموراً عمومياً وضابطاً عمومياً مساعداً للقضاء.

- **مسطرة اكتساب الصفة الرسمية والآجال**

يمنح الموثق المحررات الصفة الرسمية، وتتمثل المسطرة في توثيق المحرر أو التصديق على توقيعات الأطراف فيه إن كان عرفياً. ويُرفع المحرر بعد توثيقه أو التصديق عليه إلى مكتب الشهر العقاري لاستكمال إجراءات التسجيل في اليوم التالي على الأكثر، على أن تُستكمل الإجراءات خلال سبعة أيام على الأكثر. وعلى الرغم من تحديد الآجال، فإن تعليق الرسمية الكاملة للمحرر على إجراءات لاحقة (كالشهر العقاري) يضعها في مرتبة وسطى بين الفورّية المطلقة (الإمارات العربية المتحدة) والتعليق الإجرائي (الجمهورية التونسية).

- **التحول الرقمي والنجاعة الإجرائية**

يمكن تقديم طلبات التسجيل إلكترونياً، ويُشترط أن تتضمن طلبات الشهر خريطة رسمية رقمية مبيناً بها بيانات وإحداثيات العقار محل التسجيل، بما يعكس مستوى عالياً من التكامل الرقمي للبيانات الهندسية للعقار مع السجل العقاري ويعزز الدقة ويقلل من النزاعات.

- **الاختصاص ونطاق الولاية**

يتمتع الموثقون باختصاص عام واسع يشمل توثيق جميع المحررات المدنية والتجارية والإقرارات. ويُستثنى من اختصاص الموثق العام عقود الزواج وأشهاد الطلاق/الرجعة للمسلمين وغيرهم، حيث تُحال للمأذونين الشرعيين أو الكنسيين.

- **تدبير الودائع وضمان الأمن المالي**

لا يرد ضمن النصوص المعتمدة في هذا العرض تنصيص صريح وواضح يحدد آلية مؤسساتية لإدارة الودائع المالية المرتبطة بالمعاملات (كأثمان البيع أو الضمانات) على غرار نماذج تعتمد صندوق إيداع مركزي أو حسابات ودائع مؤطرة قانونياً.

ث. رابعا: خلاصة مقارنة

أوجه المقارنة	الجمهورية التونسية (عدل الإشهاد)	الإمارات العربية المتحدة (كاتب العدل)	جمهورية مصر العربية (الموثقون)
الصفة القانونية	مأمور عمومي ومساعد للقضاء.	موظف عام (كاتب عدل عام) أو مكتب خاص مرخص (كاتب عدل خاص)، ويُعد من مرافق القضاء.	موظف عمومي ومأمور عمومي، يتبع مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بوزارة العدل.
كيفيات التلقي	تُشترط إلزامية حضور عدلين اثنين عند تلقي الإشهاد.	كاتب عدل واحد، مع إمكانية التوثيق عن بُعد.	موثق واحد بمكتب التوثيق.
اكتساب الرسمية	تتحقق الرسمية بعد قيام عدلين بالتلقي واستيفاء الشروط الشكلية والموضوعية وفق الإطار القانوني للمهنة.	فورية بمجرد توقيع الأطراف والكاتب العدل (حضوراً فعلياً أو عن بُعد)، بما يشمل التوقيع الإلكتروني المعتمد.	تتحقق الرسمية بالمحرر الموثق أو بالتصديق على التوقيع وفق الاختصاص، بينما يظل اكتمال الأثر تجاه الغير في بعض المعاملات—وخاصة العقارية—مرتبطاً بإجراءات لاحقة (الشهر/التسجيل) داخل آجال محددة.
الرقابة والإشراف	رقابة مباشرة ومكثفة من السلطة القضائية (الوكيل العام ووكيل الجمهورية).	رقابة إدارية ومهنية من وزارة العدل والسلطات القضائية المحلية.	رقابة إدارية قضائية بحكم تبعيته لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق بوزارة العدل.
التحول الرقمي	تقليدية (إلزامية مسك دفاتر مسودات وعمل).	متقدمة: توثيق إلكتروني، وتوثيق عن بُعد (Video Call)، والتوقيع الإلكتروني المعتمد.	متقدمة: إمكانية تقديم الطلب إلكترونياً وإلزامية إرفاق خريطة رسمية رقمية للعقار.
الاختصاص النوعي	اختصاص توثيقي عام، يشمل عقود الزواج، الفرائض، والاتفاقات المدنية والعقارية؛ لا يشمل الطلاق (قضائي).	واسع في العقود والتوكيلات والإقرارات وإثبات التاريخ ووصايا غير المسلمين؛ لا يشمل عقود الزواج والطلاق وأحكام النسب والنفقة.	عام (مدني وتجاري وعقاري)، ويُستثنى منه عقود الزواج وأشهاد الطلاق/الرجعة للمسلمين (تُحال للمأذونين/الكنسيين).
تدبير الودائع وضمان الأمن المالي	غياب تنصيص صريح وواضح على آلية مؤسساتية موحدة لإدارة الودائع المالية المرتبطة بالمعاملات		

المحور الثالث: الخلاصات والتوصيات

بعد أن تم التطرق في المحاور السابقة لعرض الإطار القانوني المنظم لمختلف مسالك التوثيق وبنية السوق المعنية، وتحليل محددات العرض والطلب ومجالات التقاطع وقابلية الاستبدال بين المسالك، وما أتاحه ذلك من الوقوف على بعض المسائل التنافسية، ولاسيما ما يرتبط بالفوارق المسطرية (آجال الإنجاز، تعدد المتدخلين، وإجراءات النفاذ) وبالضمانات والمؤسسات المرافقة للمعاملات ذات الحمولة المالية (وخاصة آلية الودائع) وبشروط الولوج وجودة الخدمة، فإن هذا المحور سيخصص لصياغة توصيات عملية لمعالجة الإشكالات المثارة، وذلك على ضوء المقتضيات القانونية المؤطرة للمنافسة والمبادئ ذات الصلة، مع الاستئناس بالتجارب التشريعية المقارنة كلما كان ذلك ملائماً، وبما يراعي الخصوصية المغربية ومحددات المنظومة الشرعية والقانونية للتوثيق العدلي.

القسم الأول: الخلاصات

تشكل مهنة العدول ركيزة بنيوية داخل النسيج القانوني والاجتماعي المغربي، بالنظر إلى ما تضطلع به الوثيقة العدلية من وظيفة أساسية في ترسيخ الأمن التعاقدي والاجتماعي، ولا سيما في المجالات ذات الارتباط المباشر بالأحوال الشخصية والأسرية، من قبيل الزواج والطلاق والوصايا والتركات. ولا يقتصر دور العدول، في هذا الصدد، على توثيق التصرفات وإضفاء الحجية عليها، بل يمتد إلى تأمين استقرار العلاقات الأسرية وحماية الحقوق المرتبطة بها. كما تبرز أهمية هذه المهنة في مجال العقارات غير المحفظة، حيث يشكل العدول، في عدد من المناطق، المسلك الأكثر حضوراً واعتماداً لتوثيق المعاملات المرتبطة بهذه العقارات، بما يساهم في صون الحقوق العينية، وتيسير تداولها، والحد من منازعات الإثبات.

وعلى هذا الأساس، يهدف هذا القسم إلى عرض الخلاصات الأساسية التي أفرزها تحليل سوق خدمات التوثيق، ولا سيما ما يرتبط بمهنة العدول وموقعها داخل هذه السوق، من خلال إبراز أهم النتائج المتعلقة ببنية المهنة، وشروط ممارستها، ومستوى التنافس داخل المجالات المشتركة مع باقي المسالك التوثيقية. ولا تروم هذه الخلاصات إعادة عرض المعطيات التفصيلية التي تمت معالجتها في المحاور السابقة، بقدر ما تسعى إلى تركيبها واستخلاص آثارها على الولوج إلى الخدمات التوثيقية، وجودتها، ونجاعتها، وقدرة المهنة على مواكبة التحولات القانونية والاقتصادية والرقمية. كما تشكل هذه الخلاصات أساساً منهجياً لصياغة التوصيات اللاحقة، باعتبارها تربط بين المؤشرات القانونية والإجرائية والإحصائية، من جهة، وبين الاختلالات أو القيود ذات الأثر التنافسي، من جهة أخرى.

- **أولا:** أبرزت الدراسة أن غياب آلية حمائية للزبناء لتأمين المعاملات العقارية والمالية العدول قد يؤثر سلبا على الضمانات والأمان القانوني والاقتصادي للمعاملات التي تتم عبر مسلك توثيقي لا يتمتع بهذه الضمانات وخاصة بالنسبة للمعاملات ذات القيمة المالية المرتفعة. فبعض العمليات لا تقتضي فقط تحرير محرر رسمي، بل تستلزم أيضاً تدبيراً آمناً ومؤقتاً للمبالغ إلى حين استكمال إجراءات التسجيل أو التقييد أو النشر أو تحقق شروط معينة. وفي غياب آلية حمائية للزبناء لتأمين المعاملات بالنسبة للعدول، يميل الطلب في هذا النوع من المعاملات إلى المسالك التي توفر أدوات مؤسساتية لتدبير الأموال وضمان تتبعها، بما يؤثر على توزيع الطلب داخل السوق، ويحد من قدرة العدول على المنافسة في بعض الأسواق الفرعية ذات الحمولة المالية.

ولا يقتصر أثر غياب آلية الودائع على الجانب المالي الصرف، بل يمتد إلى مستوى الثقة واليقين القانوني لدى المتعاقدين. فالمتعامل في المعاملات ذات القيمة المرتفعة لا يبحث فقط عن محرر رسمي، وإنما عن مسار متكامل يضمن سلامة التصرف من لحظة التعاقد إلى غاية استكمال إجراءاته اللاحقة. ولذلك، فإن غياب آلية من هذا القبيل قد يجعل المسلك العدلي أقل جاذبية في بعض العمليات، حتى عندما يكون مؤهلاً قانوناً لإنتاج المحرر، لأن المنافسة في هذه الحالات لا تدور فقط حول صحة العقد، بل حول مجموع الضمانات المصاحبة لإنجازه وتنفيذه.

- **ثانيا:** يبرز بطء اكتساب الرسمية وقابلية التنفيذ كعامل إضافي يؤثر في تنافسية بعض الخدمات العدلية. فكلما تعددت المراحل اللازمة لإنتاج المحرر واكتساب قوته الرسمية وترتيب آثاره تجاه الغير، ارتفعت الكلفة الزمنية للمسطرة، وأصبح المرتفق أكثر ميلاً إلى اختيار المسلك الذي يوفر نتيجة قانونية أسرع وأكثر قابلية للتنفيذ. ويكتسي هذا الأمر أهمية خاصة في المعاملات المرتبطة بالعقار المحفظ، والمعاملات ذات القيمة المالية المرتفعة، أو بالعمليات التي يكون فيها عنصر الزمن محدداً أساسياً لاختيار قناة التوثيق. ومن ثم، فإن تحسين تنافسية مهنة العدول لا يقتضي فقط توسيع مجالات تدخلها، بل يستدعي أيضاً تقليص الفوارق المسطرية التي تؤثر في سرعة الإنجاز والنفاذ.

يمثل مشروع القانون رقم 16.22 المتعلق بمهنة العدول خطوة مهمة في اتجاه تحديث المهنة وعصرنتها، خاصة من خلال إدماج الرقمنة، والتنصيص على بعض الآليات المرتبطة بالتوثيق الإلكتروني، وتحديث شروط الولوج والممارسة، وتعزيز الإطار التنظيمي للمهنة. وتكتسي هذه المستجدات أهمية واضحة، لأنها يمكن أن تساهم في تبسيط الإجراءات، وتقليص الكلفة الزمنية لبعض المساطر، وتحسين جودة الخدمات، وتيسير الولوج إليها، فضلاً عن تعزيز الشفافية والثقة في الوثيقة العدلية.

غير أن الطابع الإيجابي لهذه المستجدات لا يحجب استمرار بعض القيود التنظيمية والمسطرية التي لم تتم معالجتها بالقدر الكافي. فمن جهة، لا يبدو أن المشروع عالج بصورة مكتملة مسألة تلقي وتدبير الودائع، رغم كونها من المحددات الأساسية للمنافسة في المعاملات ذات القيمة المالية المرتفعة. ومن جهة ثانية، فإن الإبقاء على بعض المساطر المعقدة دون تبسيط وظيفي واضح قد يحد من الأثر العملي للرقمنة، إذا ظلت هذه الأخيرة مجرد وسيلة تقنية داخل مسار إجرائي طويل. لذلك، فإن فعالية الإصلاح لا تتوقف فقط على إدراج الأدوات الرقمية، بل على مدى توظيفها لتقليص الآجال، وتوحيد المسارات، وتخفيف العبء الإجرائي، وتحسين قابلية الوثيقة العدلية للنفاذ وترتيب آثارها.

- **ثالثا:** أبانت المعطيات المتعلقة ببنية العرض عن وجود تباين واضح في الانتشار الجغرافي والحضور الترابي بين مختلف الفاعلين في سوق التوثيق. فالعدول يتميزون بحضور أوسع في عدد من المناطق القروية، مما يجعلهم فاعلاً أساسياً في ضمان استمرارية خدمات التوثيق خارج المراكز الحضرية الكبرى. ويكتسي هذا المعطى أهمية تنافسية واجتماعية في آن واحد، لأنه يعكس دور العدول في تقريب الخدمة القانونية من المرتفقين، ويؤكد أن أي إصلاح يهم هذه المهنة ينبغي أن يراعي أثره على العدالة المجالية في الولوج إلى خدمات التوثيق. وفي المقابل، يتمركز الموثقون بشكل أكبر في الأقطاب الحضرية والمناطق ذات الدينامية الاقتصادية المرتفعة، حيث يتركز الطلب على المعاملات ذات القيمة المالية العالية، ولاسيما المعاملات العقارية المحفظة والعمليات المرتبطة بالشركات والتمويلات والضمانات.

ويترتب عن هذا التوزيع أن المنافسة داخل سوق التوثيق لا تتحدد فقط بعدد المهنيين أو بنطاق الاختصاص القانوني لكل فاعل، بل تتأثر أيضاً بمكان وجود العرض وقربه من الطلب. فالعدول، بحكم انتشارهم الترابي، يساهمون في تغطية جزء مهم من الطلب الاجتماعي والقانوني على التوثيق، خاصة في المجالات الأسرية والعقارية غير المحفظة. غير أن هذا الحضور الترابي لا ينعكس بالضرورة بنفس القوة على مستوى المعاملات ذات الحمولة المالية المرتفعة، بالنظر إلى وجود محددات إجرائية ومؤسساتية تؤثر في توجيه الطلب نحو مسالك توثيقية أخرى.

- **رابعا:** خلصت الدراسة إلى أن دينامية المنافسة في سوق خدمات التوثيق لا ترتبط فقط بطبيعة الاختصاصات المسندة لكل فاعل، وإنما تتأثر بشكل جوهري بالبيئة الإجرائية والمسطرية التي تؤطر ممارسة كل مسلك توثيقي. فاختلاف مساطر إنجاز العقود، وتعدد مراحل إنتاج المحرر الرسمي، وتباين آجال اكتساب الرسمية والنفاذ، وطبيعة المتطلبات الشكلية والإدارية، كلها عناصر تساهم في تحديد مدى جاذبية كل مسلك بالنسبة للمرتفقين. وبذلك، فإن قابلية الاستبدال بين المسالك لا تتحقق بمجرد وجود أكثر من فاعل قادر قانوناً على توثيق نفس التصرف، بل تتوقف عملياً على قدرة كل مسلك على إنتاج نفس الأثر القانوني داخل آجال معقولة وبضمانات كافية وبتكلفة إجرائية مقبولة.

وفي هذا الإطار، أظهر التحليل أن بعض خصوصيات التوثيق العدلي قد تتحول، في بعض المجالات، إلى قيود إجرائية ذات أثر تنافسي. فإلزامية التلقي الثنائي، وتدخل القاضي المكلف بالتوثيق، وتعدد مراحل المراجعة والخطاب، كلها ضمانات مرتبطة ببنية الوثيقة العدلية وبمرجعيتها الشرعية والقانونية، غير أنها قد تؤثر في سرعة إنتاج المحرر واكتساب رسميته، خاصة في المعاملات التي تتطلب تنفيذاً سريعاً أو ترتيب آثار فورية تجاه الغير. ومن ثم، فإن الإشكال لا يتعلق بمجرد وجود هذه الضمانات، وإنما بمدى ملاءمتها لجميع أنواع المحررات، وبمدى إمكانية تبسيط أو رقمنة بعض مراحلها دون المساس بجوهر الأمن القانوني الذي توفره.

وبناءً على ما سبق، يمكن القول إن مهنة العدول تتوفر على مقومات مهمة لتعزيز موقعها داخل سوق التوثيق، بالنظر إلى حضورها الترابي، ووظيفتها الاجتماعية، وارتباطها بمجالات قانونية أساسية داخل المنظومة المغربية. غير أن تفعيل هذه المقومات يظل رهيناً بمعالجة القيود التي تؤثر على تنافسيتها العملية، ولاسيما تلك المرتبطة بآلية الودائع، وآجال اكتساب الرسمية، وتعدد المراحل الإجرائية، ومستوى تبسيط المساطر. ومن شأن معالجة هذه الجوانب أن تساهم في تحسين شروط الممارسة، وتعزيز تكافؤ الفرص بين المسالك التوثيقية داخل المجالات المشتركة، وتوجيه المنافسة نحو الجودة والنجاعة والابتكار، بدل أن تظل متأثرة بفوارق إجرائية ومؤسساتية تحد من قابلية الاستبدال الفعلية بين الفاعلين.

القسم الثاني: التوصيات

بعد التطرق في المحاور السابقة لعرض الإطار القانوني والمساطر المؤطرة لمسالك التوثيق، وتحليل بنية السوق ومجالات التقاطع وقابلية الاستبدال، وما أفضى إليه ذلك من تحديد الجوانب التنافسية المؤثرة على الولوج وجودة الخدمة والنجاعة، سيخصص هذا القسم للتوصيات المرتبطة بالإشكالات المثارة.

وتستند هذه التوصيات إلى المقتضيات القانونية المؤطرة للمنافسة والمبادئ ذات الصلة، مع الاستئناس بالتجارب المقارنة بما يراعي الخصوصية المغربية ومحددات المنظومة الشرعية والقانونية للتوثيق العدلي.

- **التلقي الثنائي:**

تطرح إلزامية التلقي الثنائي لإنتاج المحرر الرسمي العدلي تباينا حادا على مستوى إنتاج المحررات العدلية مقارنة بباقي المسالك التوثيقية، حيث إن هذه الشكلية لا تتوقف عند حدود التلقي للشهادة، بل تنسحب لما بعده من أعمال المراجعة والتدقيق البعدي واستكمال الإجراءات الإدارية المكملة إن وجدت. ودون الحديث عن الأثر المباشر لهذه الشكلية على رقم المعاملات المنجز من قبل كل عدل بالنظر لأن مصاريف وتسعيرة الإنجاز ترتبط بطبيعة المحرر بغض النظر عن عدد المهنيين اللذين أنجزوه. هذا فضلا عن المسؤولية المترتبة عن ذلك.

لما سبق، يوصي مجلس المنافسة بتفعيل التلقي عن بُعد كصيغة تنفيذية للتلقي الثنائي، عبر تأطيره تنظيمياً وتمكينه تقنياً، بما يضمن الحفاظ على جوهر الضمانة (الحضور المتزامن) دون إطالة المسطرة أو إضعاف الأمن القانوني. ويستدعي ذلك:

- التنصيص على أن "الحضور" في مجلس الإشهاد يمكن أن يتحقق عن بُعد بواسطة وسائل الاتصال المرئي المعتمدة، مع ضبط شروطه الدنيا، وفي مقدمتها: التحقق من الهوية والصفة والأهلية قبل التلقي، توثيق واقعة القراءة والقبول، وتثبيت زمن ومآل الجلسة، وإلحاق ذلك بملف الوثيقة في المنصة الرقمية المعتمدة. كما يوصى بإلزام المنصة بإنتاج أثر تقني غير قابل للتعديل (سجل رقمي) يثبت تزامن حضور العدلين والأطراف، ويؤمن إمكانية الرجوع إليه عند المنازعة، حتى لا تتحول المرونة الرقمية إلى مصدر طعون حول صحة التلقي.

- **ازدواجية الرقابة:**

تطرح ازدواجية الرقابة (القضائية ثم المحافظ) في بعض المعاملات العقارية إشكالا إضافيا على مستوى الكلفة الزمنية والإجرائية، إذ تخضع العقود العدلية لرقابة مزدوجة تتمثل في رقابة القاضي قبل إصدار الخطاب ثم رقابة المحافظ على الأملاك العقارية إذا تعلق الأمر بعقار محفظ أو في طور التحفيظ. وتؤدي هذه الازدواجية إلى تراكم المساطر وتأخير النفاذ القانوني خاصة في ظل غياب رابط رقمي يمكن من إنجاز كل هذه العمليات عن بعد.

كما أن أثر الازدواجية لا يظل محصورا في الجانب الإجرائي، بل يمتد إلى سلوك الطلب داخل سوق العقار المحفظ، إذ قد يصبح اختلاف زمن النفاذ وتعدد مراحل الرقابة محددا عمليا لتفضيل مسلك على آخر متى كان الأثر القانوني النهائي قابلاً للتحقق عبر أكثر من قناة، بما ينعكس على تنافسية التوثيق العدلي داخل هذا السوق الفرعية.

لما سبق، يوصي مجلس المنافسة بتنسيق مسارات الرقابة ، وتعزيز التبادل المعلوماتي الرقمي مع المحافظة العقارية لتقليص آجال النفاذ، بما يحافظ على السلامة القانونية دون تراكم مسطري يضعف جاذبية المسلك. ويتأتى ذلك عبر:

- تقليل مسارات الرقابة وتفادي ازدواجيتها قدر الإمكان عبر ضبط نطاق تدخل كل جهة بما يمنع التكرار غير المبرر؛
- تطوير التبادل الرقمي بين المتدخلين في إضفاء طابع الرسمية على المحررات العدلية لتقليص آجال الانتقال بين المراحل:
  - رقمنة مسار إضفاء الرسمية على المحرر العدلي: عبر منصة مشتركة بين العدول والقاضي المكلف بالتوثيق وكتابة الضبط، تتيح الإحالة الإلكترونية للمحرر وتتبع مآله إلى حين منحه الخطاب أو إبداء الملاحظات بشأنه.
  - توسيع الربط الرقمي مع الإدارات المعنية: خاصة المحافظة العقارية وإدارة التسجيل، بما يضمن تبادل الوثائق والمعطيات إلكترونيًا، ويقلص آجال الانتقال من مرحلة التوثيق إلى مرحلة التسجيل أو التقييد.

- **إحداث آلية حمائية للزبناء لتأمين المعاملات العقارية:**

تطرح غياب آلية حمائية للزبناء لتأمين المعاملات العقارية والمالية إشكالا مركزيا تتفرع عنه عدة إشكالات تنافسية، ذلك أن هذا الغياب لا يقف عند حدود جانب مالي تقني، بل ينعكس عمليا على ضمانات إتمام المعاملة وعلى قدرة المسلك العدلي على ولوج أسواق فرعية ذات حمولة مالية، وعلى استكمال الإجراءات البعدية دون مخاطر. وفضلا عن أثره المباشر على توجيه الطلب داخل المجالات المشتركة، فإن عدم توفر هذه الآلية يجعل بعض المعاملات أكثر عرضة للتعثر أو للنزاع، خاصة عندما تستلم الأثمان قبل تأمين الحقوق بالتقييد أو قبل إنجاز الأداءات الواجبة داخل آجالها، وهو ما يضعف جاذبية المسلك مقارنة بالقنوات الأخرى التي توفر ضمانة الودائع.

وبالنظر لطبيعة أسواق معينة داخل منظومة التوثيق كالسكن المدعم ومعاملات الأصل التجاري حيث يصبح عنصر الإيداع والحماية المالية شرطا وظيفيا لإتمام المعاملة، فإن غياب آلية الودائع يتحول إلى قيد ولوج فعلي يحد من إمكانية حضور التوثيق العدلي في هذه الأسواق الفرعية، ويؤثر كذلك على الشفافية المالية وقابلية تتبع التدفقات المالية. وبذلك، فإن الإشكالات المثارة (السكن المدعم، الأصل

التجاري، الإجراءات البعدية، الشفافية) لا تطرح كمسائل منفصلة، بل كتمظهرات مترابطة لغياب نفس الآلية المؤسسية.

- لما سبق، يوصي مجلس المنافسة بإقرار آلية حمائية عملية مؤطرة بضمانات التتبع والشفافية وتدبير المخاطر، خاضعة لرقابة مؤسساتية ملائمة، بما يعزز الأمن التعاقدي ويرفع القيد العملي الذي يحد من ولوج العدول ، ويحسن استكمال الإجراءات البعدية، ويدعم الشفافية والتحصيل، ويعيد توجيه المنافسة نحو عناصر الجودة والنجاعة بدل اختلاف أدوات الحماية المؤسسية. ويتأتى ذلك من خلال:

• إحداث آلية خاصة بالعقارات المحفظة

إحداث آلية تنسيق بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والعدول وصندوق الإيداع والتدبير، تقوم على إيداع المبالغ المالية المرتبطة بعمليات البيع العقاري في حساب خاص ومؤقت مخصص لكل عملية على حدة، بما يضمن عدم تسليم ثمن البيع أو التصرف فيه قبل استكمال المساطر القانونية والإدارية المتعلقة بالعقار موضوع التصرف.

وتقتضي هذه الآلية منع سحب أو تحويل الأموال المودعة قبل التحقق من سلامة العملية العقارية، واستكمال إجراءات التسجيل أو التقييد، وموافقة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أو تأكيدها عدم وجود مانع قانوني يحول دون إتمام نقل الملكية. ومن شأن ذلك تعزيز حماية المتعاقدين، وتقوية الثقة في التوثيق العدلي، والحد من المنازعات المرتبطة بأداء الثمن قبل استكمال الإجراءات العقارية.

• إحداث إطار قانوني ومؤسساتي في إطار تعديل تشريعي لاحق يمكن العدول من تلقي وإدارة الأموال الخاصة بالمتعاقدين

إنشاء وتفعيل إطار قانوني ومؤسساتي يمكن العدول من تلقي وإدارة الأموال الخاصة بالمتعاقدين، وبالتالي فتح واستخدام حسابات ودائع مهنية مخصصة. ويجب أن يتضمن هذا الإطار ما يلي:

- ضمانات الشفافية والتتبع: آليات إلزامية لتتبع تناقل الأموال في هذه الحسابات وضمان فصلها التام عن الذمة المالية الشخصية للعدل.

- إدارة المخاطر: تحديد مسؤوليات واضحة للجهة المشرفة (مؤسسة مالية أو صندوق إيداع مركزي) لضمان سلامة هذه الودائع وحمايتها.

- رقابة مؤسساتية فعالة: إخضاع هذه الحسابات لرقابة دورية ومستمرة من قبل هيئة تنظيمية مختصة (مثل وزارة العدل) بالتعاون مع مؤسسة مالية مرخص لها، لتعزيز الأمن التعاقدي وإزالة المعيقات أمام ولوج العدول للأسواق ذات الحمولة المالية.

■ **نظام المشاركة:**

قد يفضي تحديد سقف المشاركة بصيغة جامدة في أربعة عدول لكل مكتب، إلى آثار محلية غير متوازنة بحسب خصوصيات الدوائر (الكثافة/الخصاص)، إذ قد يتسبب في تركيز العرض في بعض المناطق أو في محدودية العرض في مناطق أخرى، بما يؤثر على دينامية المنافسة وجودة الخدمة وتوازن التغطية الترابية.

كما أن اختلاف شروط السوق محليا يستدعي هامشا تنظيميا يسمح بتكييف قواعد المشاركة وفق معايير موضوعية، حتى لا تتحول القاعدة إلى مصدر اختلال بنيوي في العرض.

لما سبق، يوصي مجلس المنافسة بملاءمة سقف المشاركة وفق معايير موضوعية مرتبطة بخصوصية الدوائر، مع آليات تتبع دوري تسمح بتعديل التنظيم كلما تغيرت ظروف العرض والطلب وذلك عبر.

- ملاءمة سقف مشاركة العدول في نفس المكتب لتراعي خصوصية الدوائر؛
- إقرار آليات تتبع دوري تسمح بتعديل التنظيم كلما تغيرت ظروف العرض والطلب وتجنب الممارسات التي يمكن أن تخل بالمنافسة ما بين المهنيين؛
- تحديد مرحلة انتقالية بالنسبة للمكاتب العدلية التي تضم عددا يفوق السقف المحدد محليا في دائرة قضائية قصد تسوية وضعيتهم.

■ **تحديث المهنة والتحول الرقمي:**

قد يظل أثر الرقمنة محدودا إذا اقتصر على أدوات داخلية دون تكامل مع قضاء التوثيق والمحافظة العقارية وكل الإدارات المعنية بمسار إنتاج المحرر الرسمي العدلي، مما ينتج ازدواجية ورقي/رقمي ويحد من الأثر على الآجال والنجاعة. كما أن الانتقال الرقمي قد يخلق تفاوتاً بين المهنيين بحسب القدرة على الاستثمار في التجهيز والتكوين، بما قد يؤثر على تكافؤ فرص الممارسة داخل المهنة.

ويكتسي هذا الإشكال بعداً تنافسيا لأن النجاعة الزمنية أصبحت محدداً عمليا لتوجيه الطلب، خاصة في المجالات المشتركة التي تتنافس فيها المسالك على نفس الأثر القانوني النهائي.

تبعا لما سبق، يوصي مجلس المنافسة باعتماد منظومة رقمية متكاملة تشمل التشغيل البيني مع القضاء والمحافظة العقارية والإدارات المعنية، وتوحيد النماذج والحفظ والأرشفة الآمنة، واعتماد التوقيع الإلكتروني المؤهل، مع مواكبة انتقال العدول رقمياً بآليات دعم وتدرج تنظيمي يضمن تكافؤ الفرص ويحقق أثرا فعليا على الآجال وذلك من خلال:

• إحداث منصة رقمية موحدة للمحررات العدلية، تتيح تلقي المحرر وتحريره وتوقيعه وحفظه وأرشفته إلكترونيًا، مع توحيد النماذج المعتمدة وضمان أمن المعطيات وقابليتها للتتبع.

• ضمان الربط البيني مع الجهات المتدخلة في المسار التوثيقي، خاصة القاضي المكلف بالتوثيق، والمحافظة العقارية، وإدارة التسجيل، وباقي الإدارات المعنية، بما يسمح بتبادل الوثائق والمعطيات إلكترونيًا وتقليص آجال معالجة الملفات.

• تعزيز اعتماد التوقيع الإلكتروني المؤهل للعدول، وفق إطار قانوني وتقني واضح، بما يسمح بإنتاج محررات عدلية رقمية ذات حجية قانونية، مع تحديد شروط استعماله وآثارِه ومسؤوليات الأطراف المتدخلة.

• مواكبة انتقال العدول نحو الرقمنة بشكل تدريجي، عبر برامج تكوين ودعم تقني ومالي، خصوصًا لفائدة العدول العاملين في المناطق القروية أو الأقل تجهيزًا، بما يضمن تكافؤ الفرص وعدم خلق تفاوت رقمي داخل المهنة.

ملاحـــــــق

الملحـق 1: الهيئـة المشـرفة علـى إعـداد رأي مجلـس المنافسـة

المقرر العام
محمد هشام بوعياد
المقرر العام المساعد
عبد الالاه قشاشي
المقررون المكلفون بملف إبداء الــرأي
يوسف الحسوني
خديجة صالحي
السعدية البهموت

الملحق 2: لائحة أعضاء الاجتماع السادس والسبعين لهيئة المجلس

الرئيس	الأمين العام
أحمد رحو	محمد أبو العزيز
الأعضاء الدائمون	
شيماء عبو	
عادل بوكبير	
عبد العزيز الطالبي	
حسن أبو عبد المجيد	
الأعضاء المستشارون	
عبد الخالق التهامي	
عادل هدان	
عبد السلام بنعبو	
منير مهدي	
رشيد بن علي	
العيد محسوسي	
عثمان الفردوس	
بوعزة خراطي	
نائب مندوب الحكومة	
نوفل الريش	

الملحق 3: لائحة الأعضاء الذين تداولوا في موضوع الرأي

الرئيس
أحمد رحو
الأعضاء الدائمون
شيماء عبو
عادل بوكبير
عبد العزيز الطالبي
حسن أبو عبد المجيد
الأعضاء المستشارون
عبد الخالق التهامي
عادل هدان
عبد السلام بنعبو
منير مهدي
رشيد بن علي
العيد محسوسي
عثمان الفردوس
بوعزة خراطي

مجلس المنافسة
زاوية شارع الزيتون ومحمد اليزيدي حي الرياض - الرباط
الهاتف : 16 62 75 37 05 - 10 28 75 37 05
www.conseil-concurrence.ma

المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

مجلس المنافسة

ⵓⵔⵜⴰⵔ ⵏ ⵜⵎⵙⴰⵡⴰⴹ

CONSEIL DE LA CONCURRENCE

مجلس المنافسة
زاوية شارع الزيتون ومحمد اليزيدي حي الرياض - الرباط
الهاتف : 16 62 75 37 05 - 10 28 75 37 05
www.conseil-concurrence.ma