



مركز إدريس الفاخوري

للداسات والأبحاث في العلوم القانونية بوجدة

ينظم

ندوة دولية في موضوع

قوانين العقود والعقار

نحو رؤية مندمجة لتكريس الأمن التعاقدي والعقاري

تكريما للدكتور إدريس الفاخوري

يومي 23 و 24 دجنبر 2022

بشراكة مع



المجلس الجهوي للمهنيين بوجدة
Conseil Régional des Notaires d'Oujda

الورقة التقديمية

لا شك أن العقود تجد أصولها في المجتمع الإنساني منذ عصوره الأولى قبل أن تتبلور نظرية عامة ذات أسس فكرية ومذهبية. ومن هنا صح القول بأن قوة العقد تكمن في أصل الحياة الجماعية نفسها. وعلى مر الأزمان، عد الوفاء بالعهد من البديهيات الأساسية المنبثقة عن القانون الطبيعي التي دخلت جميع التشريعات. وقد تكاثفت على الدوام قواعد الدين والأخلاق معا لضمان تنفيذ الالتزامات التعاقدية. وانتهى التطور إلى أن يصبح مبدأ سلطان الإرادة حجر الزاوية في الفكر القانوني خلال القرن التاسع عشر، منذ أن تكرر تشريعيا في مدونة نابليون لسنة 1804، وبمقتضاه أصبحت الرضائية الأصل العام الذي يحكم العلاقات التعاقدية ويضمن تحقق المساواة بين أطرافها. وهي تشمل حرية الإنسان في أن يتعاقد وفقا لما تقرره إرادته، إلى جانب حرিতে في عدم التعاقد.

غير أن الطفرة الصناعية والتطور التكنولوجي وتعقد المعاملات ووسائل المبادلات، إضافة إلى اختلال التوازن بين الأطراف وغيرها من الأسباب الأخرى، كان لها أثر عميق على فكرة العقد ومفهومه كوسيلة للتعامل. فقد تراجع بشكل ملحوظ سلطان الإرادة بسبب التفوق الاقتصادي والفني للصناع والمنتجين وعموم التجار المحترفين والمهنيين والملاك، على حساب الفئات المستهلكة. إذ استغل الأولون ما تبيحه المبادئ العامة التقليدية القائمة على الحرية التعاقدية لفرض شروط مجحفة في حق الآخرين. وفي هذا الإطار شهدت القوانين المعاصرة تطورا سريعا وأهمية متعاظمة في مجال حماية الطرف الضعيف في العلاقات التعاقدية ودرء المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها.

والملاحظ أن هذه الخصوصية التي تبدت واضحة في كثير من التشريعات المقارنة، لم يتحقق الكثير منها في المغرب إلا خلال السنوات القليلة الأخيرة، حيث عرف قانون العقود دينامية استثنائية، أفرزت جيلا جديدا من العقود الخاصة، تتميز أساسا بانتصاب القانون طرفا أصليا وفاعلا فيها، دعما للأطراف الضعيفة، لئلا يستبد الأقوياء بصياغة بنودها، وضمانا للأمن التعاقدية، وتوظيفا للعقود في إرساء السلم الاجتماعي.

ومعلوم أن المشرع المغربي كان قد خصص الكتاب الثاني من قانون الالتزامات والعقود لتعداد العقود المسماة وبيان أحكامها، بعد أن أفرد الكتاب الأول منه للنظرية العامة للالتزام.

ولكن التطور كشف عدم كفاية هذا التنظيم الذي كان يستند أساسا إلى احترام مبدأ سلطان الإرادة. فالمشرع عندما كان يعتمد إلى تقنين أحكام بعض العقود، بعد أن يلاحظ كثرة تداولها وانتشارها الواسع، إنما كان يتوخى من ذلك تيسير عملية التعاقد ومهمة القاضي، حيث يندر في العمل أن يتمكن الأفراد عند إبرام هذه العقود، من الاتفاق حول جميع التفاصيل المتعلقة بقيامها أو شروطها، أو آثارها. وإنما يكتفون بالتفاوض حول أهمها، محيلين بالنسبة للباقي صراحة أو ضمنا على القواعد المنظمة لها في القانون. فتكون هذه الأخيرة بمثابة تكملة لإرادة المتعاقدين، تيسيرا عليهم، وتحوطا للجزئيات المحتملة إغفالها عند التعاقد، وفي نفس الوقت لا يضطر القضاء في مثل هذه الحالات إلى الاجتهاد في افتراض ما قد تكون إرادتهم اتجهت إليه.

ولذلك فإن تطور قانون العقود انتهى إلى إقرار ما يطلق عليه مصطلح العقود الخاصة. هذه الأخيرة، لئن كانت تتوخى ذات الأهداف، فإنها تتميز عن سابقتها إلى جانب ذلك، بكونها تمثل في كثير من أحكامها خروجا بينا وصريحا على مقتضى القواعد العامة في نظرية العقد، وذلك عندما يقتضي نظر المشرع أن القواعد العامة في نظرية الالتزام لا تتلاءم مع الطبيعة الخاصة لبعض العقود، فيقرر الخروج عنها، إلى الحد الذي يجعل من هذه العقود أقرب إلى النظام القانوني. إذ يحدد تشريعا شكلياتها ومراحل إبرامها، وأهم بنودها، ويوزع على الأطراف مختلف آثارها، بحيث يكاد لا يملك المتعاقدون إزاء ذلك سوى الدخول في عملية التعاقد، وإن كانت هذه الحرية نفسها تصدر في بعض العقود الخاصة عندما يكون التعاقد إجباريا. والمشرع يفعل ذلك إما تحصيلنا للمعاملات، وإما لغرض حماية أحد أطراف العلاقة التعاقدية، وإما لضمان السلم الاجتماعي أو لأسباب أخرى غير حصرية، تكشف عنها أحكام وضوابط هذه العقود نفسها.

كما يشكل العقار البنية الرئيسية لإنجاز المشاريع المنتجة للثروة، كما يعتبر قاطرة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو يعتبر سكنا للإنسان، ومورد رزقه في القطاع الفلاحي الذي يشغل فئة هامة من المجتمع

المغربي، كما يشكل الأرضية الأساسية لإنشاء المشاريع الصناعية والتجارية والحرفية والسياحية والخدماتية...

إلا أن واقع العقار في المغرب، لا يزال يشكو من جملة معيقات تحيد به عن تحقيق الدور المنوط به، حيث يعرف، تبعا لتنوع وتعدد الغايات التي يستهدفها، تنوعا وتعددا في النظم القانونية المطبقة عليه، فمنها ما يعود أساس نشأتها إلى اعتبارات تاريخية وحضارية (الملكية الخاصة للأفراد، نظام أراضي الجماعات السلالية، الأملاك الحبسية...) ومنها ما يرجع ظهورها إلى تبني المغرب لنموذج الدولة الحديثة وما استلزم ذلك من تبني المؤسسات القانونية والإدارية (الملك الخاص للدولة، الملك العام للدولة، ملك الجماعات المحلية...).

ولهذا، حاول المشرع إعادة النظر في مجموعة كبيرة من النصوص القانونية من جهة أولى، كما حاول إيجاد نصوص تشريعية لم تكن موجودة من قبل من جهة ثانية، وذلك إيمانا منه بأن الظاهرة الاقتصادية وإن كانت تفرض نمطا معيناً من العيش على المجتمع، فإنها في نفس الآن تفرض صنفاً معيناً من التشريعات التي تبتغي تجاوز الإشكالات الحاصلة بين أفراد المجتمع،

كما جاء في الرسالة الملكية السامية إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالصخيرات يومي 08 و 09 دجنبر 2015: " لا يخفى عليكم أن العقار يعتبر عامل إنتاج استراتيجي، ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها. ومن ثم، فالعقار هو الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج، المدر للدخل والموفر لفرص الشغل، ولانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيرها".

كما دعا جلالة الملك في رسالته السامية "وبالنظر للطابع الأفقي لقطاع العقار، فإن الإكراهات والرهنات التي تواجهه تعد أمراً مشتركاً بين مختلف الفاعلين والمهتمين به. لذا، فإن معالجتها تقتضي اعتماد منظور شامل، يستحضر كافة الأبعاد القانونية والمؤسسية والتنظيمية والإجرائية، ويراعي خصوصيات هذا القطاع، وطبيعة بنيته المركبة والمتشابكة، الناتجة عن تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية.

ويشكل الجانب التشريعي أحد أهم التحديات، التي يتعين رفعها لتأهيل قطاع العقار، وذلك نظرا لتنوع أنظمتها، وغياب أو تجاوز النصوص القانونية المنظمة له، إضافة إلى تعدد الفاعلين المؤسساتيين المشرفين على تديره.

لذا، ندعو للانكباب على مراجعة وتحديث الترسانة القانونية المؤطرة للعقار، بشقيه العمومي والخاص، بما يضمن حماية الرصيد العقاري واثمينه، والرفع من فعالية تنظيمه، وتبسيط مساطر تديره، لتمكينه من القيام بدوره في تعزيز الدينامية الاقتصادية والاجتماعية لبلادنا".

ويأتي تنظيم هذه الندوة العلمية الدولية من طرف مركز إدريس الفاخوري للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية بوجدة وشركاؤه في موضوع:

قوانين العقود والعقار

نحو رؤية مندمجة لتكريس الأمن التعاقدية والعقاري

وذلك يومي 23 و 24 دجنبر 2022

في إطار اعتماد مقاربة شمولية لفهم القضايا والإشكالات التي يطرحها الموضوع، بإشراك مختلف الفاعلين للوقوف على أهم المستجدات التي واكب بها المشرع طفرته التشريعية في مجال العقود والعقار ومدى تأثير هذه المستجدات على تيسير وتذليل الصعوبات التي تعترض تنمية الاستثمار في المغرب، هذا بالإضافة إلى مقاربة الموضوع من الناحية الدولية من خلال التعرف على تجارب التشريعات المقارنة سواء العربية منها أو الغربية، وكذا الوقوف على أهم الإشكالات والصعوبات التي يطرحها تعدد القوانين والمساطر المؤطرة للعقود والعقار.

كما يغتم المركز هذه المناسبة لتكريم أحد أقطاب الفقه القانوني بالمغرب وأحد مؤسسي مدرسة العقود والعقار بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، الدكتور إدريس الفاخوري على ما بذله ولازال من مجهودات في سبيل التكوين والتأطير والرقى بالبحث العلمي القانوني.

وارتباطا بهذا السياق العام، ستخصص هذه الندوة لتدارس المحاور الآتية:

المحور الأول: تطور نظرية العقد

المحور الثاني: مظاهر تأثر العقد بالتحويلات الاقتصادية والتكنولوجية

المحور الثالث: آليات حماية المتعاقدين من التحويلات الاقتصادية والتكنولوجية

المحور الرابع: تعدد الأنظمة العقارية بين رهانات التنمية والمعيقات القانونية والعملية

المحور الخامس: دور التشريع والاجتهاد القضائي في مواكبة تطور العمليات العقارية

وتحقيق الأمن التعاقدية

تواريخ مهمة:

✓ آخر أجل للتوصل بالمداخلة كاملة (صيغة word): 30 نونبر 2022

✓ تلقي رد اللجنة العلمية للندوة: 10 دجنبر 2022

✓ ترسل المداخلة كاملة إلى البريد الإلكتروني التالي:

cieersjo@gmail.com

ملاحظة:

- ⇒ أسبقية المشاركة في الندوة حسب تاريخ تلقي المداخلة بعد موافقة اللجنة العلمية
- ⇒ بالنسبة للمداخلات المتبقية تنشر في مجلة المركز بعد الموافقة عليها من طرف اللجنة العلمية