



مجلة جامعة الزيتونة الدولية - مجلة علمية محكمة تصدر عن جامعة الزيتونة الدولية

<https://journal.ziu-university.net>

28/02/2024

430-403 : ص.ص. التاسع عشر : ISSN: 2958-8537 Issue: N19

Al-Zaytoonah University International Journal for Scientific Publishing

أثر جائحة كورونا على التصرفات العقارية

Article Title: The impact of the Corona pandemic on real estate transactions

بدر الحيمودي طالب باحث بسلك الدكتوراه في القانون الخاص.

Bader el Himoudi est chercheur doctorant en droit privé.

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الأول وجدة

Faculty of Legal, Economic and Social Sciences, Mohammed I University,
Oujda

tallimbadar@gmail.com

ملخص:

إن ظهور فيروس كورونا المستجد لم يرخي بظلال تأثيره على الجانب الصحي للمواطنين فحسب، بل شكل تأثيرا واضحا على المجال القانوني بشكل عام وعلى المعاملات العقارية على وجه الخصوص، فالإتساع الكبير للعدوى جعلت الناس ملازمين لديارهم، والإغلاق الفوري للحدود بين المناطق جعل الكثير من الناس لا تتقابل للمفاوضة في معاملاتهم حول العقار، ناهيك عن الإنقطاع المفاجئ للدخل الذي يعتبر أداة مهمة لتداول الأملاك العقارية، وكل هذه الأسباب أثرت في المعاملات العقارية وكذلك مجال القروض العقارية نظرا لكونها الوسيلة التي يلجأ إليها العديد من المواطنين للحصول على رأسمال معين، كما أن هذا التأثير مس بأهم الوسائل والمساطر التي وضعها المشرع لحماية الملكية العقارية وتحقيق الأمن العقاري ونخص بالذكر مسطرة التحفيظ العقاري سواء العادية أو الخاصة ومسطرة التقييد العقارية.

الكلمات المفتاحية: جائحة كورونا- التصرفات العقارية - الأمن العقاري- المتغيرات الإقتصادية.

Abstract:

The emergence of the new Corona virus not only relaxed its effect on the health aspect of citizens, but also formed a clear impact on the legal field in general and on real estate transactions in particular. To negotiate in their transactions about real estate, not to mention the sudden interruption of income, which is an important tool for the circulation of real estate, and all these reasons affected real estate transactions as well as the field of real estate loans due to it being the means that many citizens resort to to obtain a certain capital, and this effect affected the most important The means and procedures set by the legislator to protect real estate property and achieve real estate security In particular, we mention the real estate reservation procedure, whether ordinary or special, and the real estate restriction procedure.

Key Words : Corona pandemic - Real estate transactions - Real estate security - economic variables.

المقدمة:

شكل ظهور فيروس كورونا على حد تعبير منظمة الصحة العالمية "جائحة"، الأمر الذي جعل العالم يعيش حالة من الخوف والهلع جراء انتشار -كوفيد- 19 المستجد الذي تسبب في مصادرة حياة الآلاف من الأفراد بالنظر لسرعته في التنقل بين الأشخاص.

فأزمة كورونا جعلت مختلف دول العالم تعيش على إيقاع أزمة صحية بسبب تفشي فيروس كورونا الذي أحدث ضررا جسيما في منظومتها وعلى أمنها الصحي، إلا أن أثر هذه الجائحة لم يقتصر على الجانب الصحي فقط بل أن أثر الإجراءات والتدابير التي فرضت لمواجهة هذه الجائحة كانت أشد وطأة على مختلف جوانب الحياة، وما زالت هذه الآثار تلقي بظلمها على مختلف القطاعات، والتي من بينها القطاع العقاري الذي لم يسلم بدوره من تداعيات هاته الجائحة.

وفي هذا الإطار عمل المغرب على غرار باقي دول العالم على وضع واتخاذ مجموعة من التدابير والاجراءات الإحترازية من أجل الحد من تفشي هذا الفيروس وتطويقه فكان بذلك إعلان حالة الطوارئ الصحية في جميع أرجاء التراب الوطني ذلك الغطاء التشريعي لتنزيل جميع التدابير الإحترازية الأخرى وما رافقه من مراسيم ومقررات تنظيمية وإدارية أو بواسطة مناشير وبيلاغات صادرة عن السلطات المختصة.

ولما كانت المنظومة العقارية من أهم القطاعات التي تحظى بأولوية ضمن السياسة الاقتصادية والاجتماعية المغربية لمجموعة من المشاريع الاستثمارية ورافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والادماج الاجتماعي، بات من الطبيعي الاتسليم هي الأخرى من وقع تداعيات هذا الوباء الذي عصفت بقطاع العقار وأوقف بل شل حركة المعاملات العقارية، وهكذا بعد إعلان حالة الطوارئ عرفت المعاملات العقارية توقف شبه تام سواء على مستوى الاستثمار العقاري أو على مستوى أنشطة الشركات العقارية ومقاولات البناء أو القروض العقارية المرصودة لتمويل المشاريع العقارية.

أهمية الموضوع

تعد عقود الكراء والبيوعات العقارية من أبرز التصرفات العقارية التي تأثرت إلى حد كبير بفعل الجائحة ولم تسلم كذلك المساطر المرتبطة بهذه التصرفات العقارية خصوصا على مستوى مساطر التحفيظ أو التقييدات اللاحقة من هذا التأثير.

إشكالية الموضوع

وانطلاقا مما سبق ذكره فإن هذا الموضوع يطرح الموضوع إشكالية غاية في الأهمية يتلخص مآثاها في:

ما هي تجليات تأثير أزمة كورونا على التصرفات العقارية في ظل المتغيرات الاقتصادية الراهنة ؟

وتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات التالية:

- كيف استقبلت الترسانة التشريعية المتوفرة هذه الجائحة ؟
- وأين تتجلى تدخلات الفاعلون للتخفيف من آثار هذه الجائحة ؟

خطة البحث

ولمحاولة الإجابة عن الاشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية سيتم الحديث عن تجليات التأثير السلبي لجائحة كورونا على التصرفات العقارية في (المحور الأول) والرقمنة كآلية للتخفيف من تداعيات كورونا (المحور الثاني).

المحور الأول : تجليات التأثير السلبي لجائحة كورونا

على التصرفات العقارية.

إن التصرفات القانونية الواردة على العقار تنقسم إلى نوعين تصرفات ناقلة للملكية وأبرز نموذج لها عقود البيع، وتصرفات غير ناقلة للملكية، كالكراء السكني والتجاري والقروض العقارية، هذه التصرفات العقارية عرفت ركودا كبيرا بفعل جائحة كوفيد 19 وما فرضته من ضرورة إتخاذ تدابير إحترازية من أجل الحد من إنتشار الوباء ويتجلى هذا التأثير خصوصا على مستوى الإقبال على إنشاء هذه التصرفات وخصوصا عقد البيع، وكذلك على مستوى تنفيذها.

إن جائحة كورونا إمتدت آثارها على مجموعة من العقود لعل من بين أبرزها عقد الكراء بشقيه المدني والتجاري، وترجع أهميته في كونه من العقود الزمنية التي يلعب فيها الزمن دورا مهما وما يترتب عنه من تنفيذ المكثري لالتزام أداء السومة

الكرائية إلا أنه وفي ظل الظروف التي تعيشها البلاد توقفت العديد من الأنشطة والمهن الحرة التي تشكل مورد عيش الكثير من المكترين والمكترين مما اضطرروا معه الى التوقف عن دفع أجرة الكراء، وهو الأمر الذي سنتولى التفصيل فيه في الفقرة الأولى بينما سنخصص الفقرة الثانية لمظاهر تأثير جائحة كورونا على عقد القرض العقاري بالنظر للأثر السلبي الذي طال المستهلك المتعاقد مع المؤسسات البنكية وما ترتب عنه من عجز عن دفع أقساطها داخل الأجل المتفق عليه.

الفقرة الأولى: تأثير جائحة كورونا على عقود الكراء .

شكلت عقود الأكرية العقارية في ظل جائحة كورونا أولى المواضيع التي أثارت نقاشاً منذ بداية الجائحة حيث تم التركيز أساساً على مدى إمكانية المطالبة بالسومة الكرائية والاعفاء منها والإفراغ أيضاً، سواء تعلق الأمر بالكراء السكني¹ أو الكراء التجاري²، وعليه فإننا سنتناول في مطلع هذه الفقرة بيان التكييف القانوني للملائم لجائحة "كوفيد 19" وآثارها على عقود الكراء وبعده سنتطرق لآثار هذه الجائحة على تنفيذ عقود الكراء .

أولاً: جائحة "كوفيد 19" بين نظريتي القوة القاهرة والظروف الطارئة.

إذا كان مبدأ سلطان الإرادة أحد أهم المبادئ التي يقوم عليها العقد وما يترتب على هذا المبدأ من تفرعات أهمها مبدأ القوة الملزمة للعقد³ والذي يقصد به أن العقد ومنذ تمامه تعتبر أحكامه القواعد المنظمة لعلاقة طرفية بالنسبة لموضوعه، ولم تقتصر القوة الملزمة للعقد على الطرفين المتعاقدين فقط بل امتدت لتلزم حتى القاضي الذي لا يملك سوى تفسير العقد لاستخلاص نيتها الحقيقية: لكن هذا الإلزام مقيد في حدود المعقول وفي حدود ما تستوجبه العدالة التعاقدية،

¹ ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) المتعلق بتنفيذ القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترين للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

² ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر بتاريخ 13 شوال 1437 الموافق ل 18 يوليو 2016 بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي جريدة الرسمية عند 6490 بتاريخ ذو القعدة 1437 الموافق ل 11 غشت 2016 ، ص: 5857.

³ جاء التنصيص على هذا المبدأ في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود الذي جاء فيه الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها ولا يجوز الغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون ."

لذلك فالالتزام التعاقدي الذي يصبح مستحيل التنفيذ أو مرهقا لظروف خارجة عن إرادة الطرفين فالعدالة تقتضي إعادة النظر فيه بحيث لا يمكن الحديث القوة الملزمة للعقد في ظل ظروف خارجة عن إرادة المدين⁴.

وعليه وبناء على ما سبق اذا أثبت المدين أن استحالة التنفيذ لا ترجع إلى خطئه وإنما إلى سبب أجنبي من قوة القاهرة أو حدث فجائي انقضى التزامه لاستحاله التنفيذ وأصبح مرهقا بالنسبة للمدين هذا من حيث المبدأ، كون أنه يطرح تساؤل مفاده مدى امكانية اعتبار "كوفيد 19" قوة القاهرة ؟ ومدى إمكانية إسقاط نظرية الظروف الطارئة على هذه الجائحة ؟

بخصوص مفهوم القوة القاهرة فإنه حسب الفصل 269 من قانون الالتزامات والعقود هي كل أمر لا يستطيع الإنسان أن يتوقعه كالظواهر الطبيعية (الفيضانات والجفاف والعواصف والحرائق) والجراد وغارات العدو وفعل السلطة ويكون من شأنه أن يجعل من تنفيذ الإلتزام مستحيلا، ولا يعتبر من قبيل القوة القاهرة الأمر الذي كان من الممكن دفعه مالم يعم المدين الدليل على أنه بذل كل العناية لدرنه عن نفسه، وكذلك لا يعتبر من قبيل القوة القاهرة السبب الذي ينتج عن خطأ سابق للمدين.

وعليه يتضح من خلال هذا الفصل أن القوة القاهرة تقوم على ثلاث شروط، ويتعلق الأمر بشرط عدم التوقع وعدم امكانية الدفع بالإضافة الى عدم ارتكاب خطأ من جانب المدين.

وتعد القوة القاهرة من أكثر النظم القانونية اقترابا من نظرية الظروف الطارئة^{5,6} ومقتضى هذه النظرية أنه عند حدوث اختلالات في اقتصاديات العقد نتيجة ظروف استثنائية لم يكن في الوسع توقعها عند ابرام العقد مع ما ينتج عن ذلك

⁴ مراد المدني، الطبيعة القانونية لجائحة كوفيد 19 واثرها على عقود الكراء مجلة فضاء المعرفة القانونية العدد الخامس اكتوبر 2020- ص 219.

⁵ محمد بومديان، أثر كورونا على المنازعات الكرائية، مجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد الخامس، أكتوبر 2020، ص: 477.

⁶ بخصوص السند القانوني لهذه النظرية فإن المشرع المغربي لم يأخذ بها باستثناء بعض التطبيقات التي اختلف بشأنها الفقه على خلاف الأمر على مستوى النشر المقارن كما هو الشأن بالنسبة في القانون المصري بموجب المادة 147 من القانون المدني المصري والمادة 1195 من قانون العقود الفرنسي لسنة 2016.

من إكراهات تجعل من تنفيذ العقد أكثر إرهاقا للمتعاقد، فيحق له اللجوء الى القضاء من أجل المطالبة بإعادة التوازن للعقد المختل ورفع الإجحاف الذي قد يطاله من وراء التقييد الحرفي بمقتضيات العقد كما تم الإتفاق عليه في السابق⁷.
وعليه ومن خلال ما سبق فإنه سنتولى استحضار موقف القضاء من مدى إمكانية تطبيق شروط القوة القاهرة ونظرية الظروف الطارئة على جائحة كورونا؟

فبخصوص موقف القضاء المغربي بشأن تكييف جائحة "كوفيد" 19 فقد جاء في حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بتاريخ 2020-04-09 الذي اعتبر ان فيروس كورونا يعد "كارثة" بمفهوم الفصل 510 من القانون الجنائي وذلك بالنظر لما أحدثه انتشاره من هلع واضطراب في نفوس المواطنين اصبحوا معه عاجزين على حماية ممتلكاته⁸.

وجاء أيضا في حكم صادر عن ابتدائية الخميسات بمنح سيدة مهلة الميسرة بشأن تنفيذ حكم يقضي بإفراغها لمسكن تقطن فيه وقد تضمن الحثية التالية " أمام الوضعية الاستثنائية التي تمر منها المملكة المغربية المتمثلة في انتشار وباء كورونا المستجد وما يمكن أن ينتج عنه من مساس بالوضعية الصحية للمواطنين خاصة أمام قرار الدولة المتمثل في التزام المواطنين بمساكنهم وعدم الإختلاط فإن افراغ المنفذ عليها من مسكنها هي وابناؤها الصغار في الوقت الراهن من شأنه الإضرار والمساس بالصحة العامة مما يكون معه الطلب وجيها ومبررا يتعين الاستجابة اليه وذلك بمنحها أجلا لكلا الطرفين⁹.

وبخصوص موقف القضاء الفرنسي من جائحة كوفيد 19 فقد اعتبرت محكمة الاستئناف بكولمار بتاريخ 12-03-2020 أن فيروس كورونا المستجد قوة القاهرة من خلال الحثيات التالية "وحيث إن المستأنف السيد فيكتور لم يتم احضاره للجلسة المنعقدة بمحكمة الاستئناف بسبب الظروف الاستثنائية والتي لا يمكن تجاوزها أو التغلب عليها وهي تكتسي طابع القوة القاهرة مرتبطة بوباء كوفيد¹⁰ 19.

⁷ مراد المدني، مرجع سابق، الصفحة 220.

⁸ حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالقنيطرة في الملف الجنحي عدد 2020/495 بتاريخ 2020/04/09 اورده مراد المدني مرجع سابق، صفحة: 266.

⁹ أشار إليه الرافة وتاب، أثر تخلف المكثري عن أداء الوجيبة الكرائية بسبب جائحة كورونا، مقال منشور بالموقع الالكتروني www.marocdroit.com، تاريخ الاطلاع 2022-11-17، على الساعة 10:00.

¹⁰ أشار إليه مراد المدني، م س ، ص: 226.

ومن خلال ما سبق يمكن القول من حيث المبدأ اعتبار فيروس كورونا المستجد قوة قاهرة إذا توفرت جميع الشروط من قبيل استحالة التوقع والتي يراعي في تحديدها الوقت الغير المتوقع فالعبرة ليس بالقرار الصادر عن السلطة التنفيذية القاضي بإعلان حالة الطوارئ الصحية وإنما ابتداء من تاريخ اعلان أول إصابة بالفيروس المستجد، بالإضافة الى استحالة التوقع يجب أن يتوفر شرط استحالة الدفع حيث أن وباء كورونا لم يمنع من تنفيذ الالتزامات بالنسبة لجميع العقود وجميع المتعاملين، وفي الأخير يجب أن تكون استحالة تنفيذ الالتزام مطلقة وليس جزئية، لأنه إذا كانت جزئية لا يمكن أن نتحدث عن أن هذه الجائحة تعتبر قوة قاهرة، ولكن ابتداء من تاريخ إعلان حالة الطوارئ هنا أصبحت قوة قاهرة بالنسبة لبعض المدنيين ليس بسبب كورونا ولكن بفعل السلطة¹¹.

في الأخير يمكن القول أن هناك صنفا من العقود لم تتأثر نهائيا من الإجراءات الاحترازية التي اتخذتها بلادنا لمواجهة جائحة كوفيد 19 والحد من انتشاره، وصنف ثاني متأثر لدرجة ان الإلتزام اصبح مستحيل التنفيذ مما يستدعي تطبيق مقتضيات القوة القاهرة أما الصنف الثالث والأخير فلم يصل فيها تنفيذ الإلتزام إلى درجة الاستحالة بل فقط مرهقا مما يستدعي تطبيق مقتضيات نظرية الظروف الطارئة¹².

وفي هذا الإطار يرى الأستاذ سفيان ادريوش أن الخوض في اعتبار جائحة كوفيد 19 قوة قاهرة بنوع من التعميم من شأنه أن يؤدي الى آثار سلبية منها إيجاد ذريعة لكل من يود التهرب من التزاماته، وبالتالي المساس بمبدأ استقرار المعاملات وقواعد التنفيذ الإلتزام¹³.

ثانيا: آثار جائحة "كوفيد 19" على تنفيذ عقود الكراء.

إن جائحة كورونا فرضت على السلطات العمومية اتخاذ مجموعة من الإجراءات والتدابير الاحترازية مما أدى إلى إيقاف عدة قطاعات وما نتج عنه من عطالة مجموعة من المواطنين والمهنيين والأمر الذي حال بهم إلى عدم إمكانية

11 محمد بومديان، م س، ص 483 484.

12 مراد المدني، م س، ص 229.

13 سفيان ادريوش، عقد الوعد بالبيع والاشكالات المتعلقة بتوثيقه، الطبعة الأولى 2020، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، ص 139.

تنفيذ الإلتزامات التعاقدية الملقاة على عاتقهم ومن أهمها أداء السومة الكرائية للمحلات التي ينتفعون بها سواء أكانت محلات سكنية أو مهنية أو تجارية¹⁴.

في ما يخص التزام المكثري بأداء السومة الكرائية لفائدة المكري، فكما هو معلوم أن المشرع المغربي أوجب على المكثري أداء وجيبته الكرائية في حينها ويمكن المكري من جعله في حالة مطل بعد إنذاره بالأداء ومرور الأجل المضمن في الإنذار ثم إفراغه من المحل بعد المصادقة على الإنذار دون الحاجة لتوجيه أي إشعار بالإفراغ¹⁵.

لكن هذه المقتضيات لا يمكن تطبيقها في الفترة الممتدة لحالة الطوارئ باعتبار أن عددا كبيرا من المكثرين توقف دخلهم الذي كان مصدرا لأداء هذه الوجيبات مما وجب اعتباره دينا عاديا يتم استيفاؤه طبقا للمساطر العادية دون اللجوء إلى هذه المساطر الخاصة¹⁶.¹⁷

إلا ان عدم أعمال المساطر الخاصة لا يمكن الأخذ به بعمومية بمعنى أنه إذا كان بإمكان المكثري تنفيذ التزامه في ظل هذه الظروف كما هو الشأن بالنسبة للموظف العمومي أو العامل الذي لم يتأثر راتبه ولا نمته المالية من جائحة كورونا فإنه لا مناص من أداء السومة الكرائية ولا يمكن له الدفع بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة للتملص من التزامه. أما في حالة ما استحال عليه التنفيذ بسبب الأوضاع التي فرضتها الجائحة وما يترتب عنها من تدابير مصاحبة لها والمتخذة من طرف السلطات العمومية فإنه يعفى المكثري من الوفاء بالتزامه بأداء السومة الكرائية إلى حين زوال الإستحالة التي فرضتها الظروف الاستثنائية¹⁸.

¹⁴ مراد المدني، مرجع سابق، ص 229.

¹⁵ حفيظة الغازي، تأثير جائحة كورونا- كوفيد 19- على المعاملات العقارية، مقال منشور في مجلة فضاء المعرفة القانونية العدد الخامس، ص 313 و 314.

¹⁶ الرافة وتاب، مرجع سابق.

¹⁷ ويتعلق الأمر أساسا بتطبيق مقتضيات المادة 45 من قانون 67.12 ، وبشكل خاص ما يتعلق بإنهاء عقد الكراء بالاستناد لسبب التماطل في الأداء، وكذا المادة 8 من قانون 49.16.

¹⁸ مراد المدني، م س، ص 231 232.

وفي ما يتعلق بالمحلات الحبسية فنفس المقتضيات أعلاه المتعلقة بالكرء السكني والتجاري، وبشكل خاص فيما يتعلق بالسومة الكرائية وما يترتب عنها من آثار¹⁹.

إلا أنه وبالنظر لما قد يثيره الكراء الحبسي من خلاف بين أطراف العلاقة وما قد يواكب ذلك من طول المساطر، قرر جلالة الملك إعفاء المحلات الحبسية من أداء واجبات الكراء طيلة مدة سريان حالة الطوارئ الصحية بدءاً من 8 إبريل 2020، وهو قرار وإن كان سيساهم في التخفيض من مداخل الكراء الوقفي لفائدة الدولة إلا أنه له دلالات اجتماعية في ظل ما يعيشه المغاربة من اضطراب اقتصادي وتوقف الأجور...²⁰

وكمقارنة لهذه الوضعية مع الأكرية العادية فإن هذا النوع من الأخير من الكراء تتصارع فيه مصالح المكري الذي قد تكون الوجيبات الكرائية هي مورده الوحيد وبين المكثري الذي انعدم مدخوله في أداء الوجيبات، وفي مقابل ذلك فإن كراء الأملاك الوقفية تتنازل فيها إدارة الأوقاف عن مصلحة الوقف لصالح المكثرين²¹.

وجدير بالذكر وفي سياق إيجاد الحلول للإشكالات التي يطرحها عقد الكراء في شقيه المدني والتجاري، تم وضع بعض المقترحات القوانين التي ترمي إلى تعديل القانون رقم 67.12 المتعلق بكرء المحلات المعدة للسكنى والإستعمال المهني والقانون رقم 49.16 المتعلق بالكرء التجاري، وقد جاء في المادة الأولى من هذا المقترح "استثناء من مقتضيات القانون 67.12 والقانون 49.16 وقانون الالتزامات والعقود ... واستثناء من أي مقتضيات مخالفة لا يترتب عن تخلف المكثري الذي تأثر دخله بسبب جائحة كوفيد 19 أداء الوجيبة الكرائية تماطلا طيلة مدة فترة الطوارئ الصحية المحددة بمرسوم... بسن احكام خاصة بحالة الطوارئ الصحية وإجراءات الإعلان عنها.."²² والمقترح الثاني خاص بتنظيم أحكام المادة 26

19 تنص المادة 105 من مدونة الأوقاف على أنه من بين أسباب انقضاء الحقوق العرفية المنشأة على الأملاك الوقفية، عدم أداء صاحب الحق العرفي الوجيبة الكرائية لمدة سنتين متتاليتين.

20 حفيظة الغازي، مرجع سابق، ص: 315.

21 رضوان الريشي تأثير جائحة كورونا كوفيد 19 على معاملات العقارية عرض كتابي الاجتياز المسابقة الوطنية، ص 8.

22 مراد المدني، م س، ص: 238.

من قانون 49.16، ومفاد هذا المقترح أنه في حالة تعذر المكثري عن الأداء بسبب القوة القاهرة فإنه لا مجال لإفراغه ويبقى ملزماً بالأداء خلال أجل أقصاه سنة من انتهاء القوة القاهرة²³.

الفقرة الثانية: تأثير جائحة كورونا على عقود القرض العقاري.

بات من المعلوم أن أغلبية الأسر المغربية تعتمد على القروض السكنية العقارية من أجل اقتناء عقار للسكن، إلا أن مخاطر ذلك على المصالح الاقتصادية للمستهلك لا يمكن تجاهلها، وهذا له تأثير على الوضعية الاقتصادية والاجتماعية لاسيما في ظل جائحة كورونا و بعدما جاءت تداعيات هذا الفيروس على مجال التشغيل، ترتب عنه فقدان دخل شريحة كبيرة ليجدوا انفسهم عاجزين عن تسديد هذه القروض²⁴.

أخذاً بعين الاعتبار لهذه الوضعية الإستثنائية أعلنت لجنة اليقظة الاقتصادية²⁵ مع الجمعية المهنية لبنوك المغرب عن اتخاذ تدابير احترازية للتخفيف من تداعيات هذه الجائحة على مستهلكي القروض البنكية خصوصاً العقارية منها، وذلك من خلال اجراء اساسي و هو تأجيل سداد أقساط القروض العقارية و الإستهلاكية المستحقة، بعد تقديم كتابي ودون أن يترتب عن ذلك أية مصاريف، أو غرامات عن التأخير لثلاثة أشهر، قابلة للتجديد مرة واحدة، وخلال التأجيل الثاني سيكون امام المقترضين التقدم بطلب كتابي جديد يبررون فيه أسباب اللجوء لهذا التأجيل ودواعيه²⁶، وكذلك الإعتماد على الإمهال القضائي الذي كرسه القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير حماية المستهلك.

أولاً: تمتع المستهلك المقترض بمهلة قضائية إثر جائحة كورونا.

²³ وما تجدر الإشارة إليه أن هذا المقترح طالته بعض العيوب من قبيل التسليم أولاً بأن جائحة كورونا قوة القاهرة وهو مقتضى يرتب آثار قانونية خطيرة، بالإضافة إلى التحديد الزمني لأداء السومة الكرائية وهو الأمر الذي يقيد القاضي في ما يتعلق بالمهلة القضائية لأداء السومة الكرائية.

²⁴ نور الدين لكلل- العقود في ظل جائحة كورونا أي واقع وأية حماية- مقال مأخوذ من موقع droitentreprise.com تاريخ الاطلاع 26 نونبر 2022 على الساعة السابعة مساءً.

²⁵ تم انشاء هذه اللجنة على مستوى وزارة الاقتصاد والمالية و اصلاح الإدارة بعضوية مجموعة من الوزارات والجمعيات المهنية - من بينها الجمعية المهنية لبنوك المغرب - الأخرى كإجراء استباقي نهجته الحكومة المغربية لمواجهة الانعكاسات الاقتصادية لوباء كورونا ، و مواكبة القطاعات أكثر عرضة الصدمات الاقتصادية.

²⁶ أحمد حفاف - تأثيرات جائحة كورونا في تنفيذ العقود الزمنية في مجال المعاملات العقارية - مأخوذ من موقع maroclaw.com تاريخ الاطلاع 16 نونبر 2022 على الساعة الحادية عشر صباحاً.

1 : أساس تمتيع المستهلك المقترض بمهلة قضائية إثر جائحة كورونا.

التدابير التي اتخذتها الأبنك في ظل حالة الطوارئ الصحية بسبب جائحة كورونا على قول أحد الباحثين²⁷ ليست بدعة تعاقدية غير مسبوقة في القانون المغربي، أو مئة صدرت منها إكراما وتفصيلا، بل يمكن تقرير هذه التدابير و بشروط تحقق مزايا أفضل وباعتماد على الامهال القضائي الذي كرسه القانون 31.08 القاضي بتحديد تدابير الحماية المستهلك، و من خلال مقتضيات المادة 149 من هذا القانون، والمتعلقة بالإهمال القضائي، فنلاحظ أن هذا القانون يوفر حماية أكبر من إجراء خاص تفرض فيه حماية اكبر للطرف الضعيف في العقد، خصوصا خلال هذه الظرفية الاستثنائية ، فنجد هذه المادة تنص "بالرغم من أحكام الفقرة 2 من الفصل 243 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، يمكن ولاسيما في حالة الفصل عن العمل ، أو حالة اجتماعية غير متوقعة ان يوقف تنفيذ التزامات المدين بأمر من رئيس المحكمة المختصة ، و يمكن ان يقرر في الأمر على أن المبالغ المستحقة لا تترتب عليها فائدة طيلة مدة المهلة القضائية".

تم تدارك بموجب هذه المادة ما كان يستنتج من المادة²⁸ 243 من ق.ل.ع، التي في ظلها يتعين على القاضي ان لا يستعمل سلطته التقديرية في هذا المضمار الا في نطاق ضيق، و ان لا يمنح هذا الأجل الا اذا كان له ما يبرره من حيث مركز المستهلك المدين اي من حيث حسن نيته و من حيث وجوده في وضع يجعله اهلا للمساعدة و الرعاية²⁹. و بتتصيص المشرع في الفصل 149 من القانون 31.08 على حالة اجتماعية غير متوقعة يكون قد استوعب جميع الظروف الطارئة التي يتعرض لها المستهلك المقترض، وهو ما ينطبق على الوضع الاستثنائي الذي يعرفه العالم بأسرع بفعل جائحة كورونا غير المتوقعة.

2: الآثار المترتبة على منح المقترض المستهلك المهلة القضائية إثر جائحة كورونا.

²⁷ عبد المعين حمزة ، الدولة و القانون في زمن جائحة كورونا الطبعة الأولى 2020.

²⁸ المادة 243، في فقرتها الثانية " (ظهير 18 مارس 1917) و مع ذلك ، يسوع للقضاة ، مراعاة منهم لمركز المدين ، و مع استعمال هذه السلطة في نطاق ضيق، أن يمنحوه اجال معتدلة للوفاء ، و أن يوقفوا إجراءات المطالبة ، مع ابقاء الأشياء على حالها ".
²⁹ مجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد 5، مرجع سابق.

لما للآثار المترتبة عن منح المستهلك المهلة القضائية من أهمية من حيث مواجهة ودفع تعسف المؤسسة المقترضة التي ستلجأ لا محالة الى القيام بالمطالبة القضائية بغية الحصول على ما تبقى من مبلغ القرض وسلوك اجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلني وفقا لمسطرة تحقيق الرهن، ومن أبرز آثار الإهمال القضائي:

أ - إيقاف تسديد القروض دون احتساب الفوائد.

تأكيدا للمعنى المذكور قضت المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في أمر³⁰ صادر عنها بإيقاف تسديد المدين لأقساط القروض صيغة حيثياته كالتالي " - وحيث ان الفصل 149 من قانون حماية المستهلك ينص على أنه بالرغم من أحكام الفقرة 2 من الفصل 243 من الظهير الشريف الصادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود يمكن ولاسيما في حالة الفصل عن العمل أو حالة اجتماعية غير متوقعة أن يوقف تنفيذ التزامات المدين بأمر من رئيس المحكمة المختصة و يمكن أن يقرر في الأمر على أن المبالغ المستحقة لا تترتب عليها أية فائدة طيلة مدة المهلة القضائية، ويجوز للقاضي علاوة عن ذلك أن يحدد في الأمر الصادر عنه كيفية أداء المبالغ المستحقة عند انتهاء أجل وقف التنفيذ دون أن تتجاوز الدفعة الأخيرة للأجل الأصلي المقرر لتسديد القرض بأكثر من سنتين غير أن له أن يؤجل البث في كيفية التسديد المذكورة الى حين انتهاء أجل وقف التنفيذ، وأن الفصل المذكور لم يشترط صدور الحكم ، بل إن الحكم يكون نهاية للحالة الاجتماعية، وفقا للقانون 31.08 انطلاقا من فلسفته الوقائية التي توخاها المشرع من حماية الوضعية الاجتماعية للطالبة، وتأسيس عدالة وقائية مما يتعين معه رد دفع المطلب ضده، والأمر بإبقاء تنفيذ الإلتزامات الناشئة عن القرض إلى حين انتهاء مسطرة الشغل ، أو انتهاء عطالة الطالبة قبل هذا الإنتهاء". كما يمكن لرئيس المحكمة المختصة على أساس الفقرة الثانية من المادة 149³¹ من القانون 31.08 ان يقرر الغاء او وقف احتساب الفوائد القانونية المترتبة عن القرض طيلة مدة الامهال الفضائي المحددة كأقصى تقدير في سنتين.

³⁰ أمر عدد 3580 ملف رقم 17-110 صادر بتاريخ 2017-05-23، مأخوذ من الموقع الالكتروني alkanounia.info تاريخ الزيارة 23 نونبر 2022 على الساعة الثامنة مساء.

³¹ الفقرة الثانية من المادة 149 من القانون 31.08. و يمكن ان يقرر في الأمر على أن المبالغ المستحقة لا تترتب عليها فائدة طيلة مدة المهلة القضائية.

و في أمر³² صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ورد فيه ما يلي " تصرح بإمهال المدعي بخصوص التزامه المتمثل في أدائه لباقي الاقساط المستحقة عن القروض المبرم بينه و بين المدعى عليه البنك المغربي للتجارة والصناعة في رئيس اعضاء مجلسه الاداري مع عدم ترتيبه الفوائد عن المبالغ المستحقة طيلة المهلة القضائية وذلك لمدة سنة ونصف 18 شهرا تبدأ في السريان من تاريخ هذا الأمر مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه السائر".

ب - وقف اجراءات التنفيذ الجبري.

و من الناحية الإجرائية يترتب على الأمر بالإمهال القضائي وقف جميع إجراءات التنفيذ التي سبق للمؤسسة البنكية ان باشرتھا ضد المستهلك المقترض، كما ان جميع إجراءات التنفيذ اللاحقة له تكون باطلة، الا ان هذا لا يمنع المؤسسة المقرضة من اتخاذ التدابير التحفظية التي من شأنها أن تضمن لها استيفاء ديونها بعد انتهاء المهلة القضائية الممنوحة، لذلك متى انتهت هذه المدة و لم يؤدي المستهلك الاقساط ، جاز للمؤسسة متابعة إجراءات التنفيذ من حيث تركتها موقوفة، ولا تحتاج الى إعادتها من جديد نظرا لما سيكلفه ذلك من نفقات و عناء لا داعي لها³³.

ثانيا: وقف تنفيذ عقد القرض العقاري إثر جائحة كورونا.

1 - سلطة المحكمة في توقيف تنفيذ عقد القرض العقاري اثر جائحة كورونا.

تنص المادة 130 من قانون حماية المستهلك على أنه:

"عندما يصرح في عقد القرض بأن هذا الأخير مخصص لتمويل احدى العمليات المشار إليها في المادة³⁴ 113 يجوز للمحكمة في حالة نزاع، أو عوائق تلحق بتنفيذ عقد البيع او عقد القرض ان توقف تنفيذ عقد القرض الى ان يتم حل

³² الامر عدد 13-150 ملف عند 2012-8-966 صادر بتاريخ 2012-02-12، مأخوذ من الموقع الالكتروني alkanounia.info مرجع سابق.

³³ محمد الشافعي مجلة فضاء المعرفة، العدد الخامس، ص 370، مرجع سابق.

³⁴ علما ان المادة 113 من قانون حماية المستهلك تنص على ما يلي: " تطبق أحكام هذا الباب على القروض كيفنا كانت تسميتها او تقنياتها والتي تمنح بصورة اعتيادية من قبل اي شخص لأجل تمويل العمليات التالية:

1 فيما يخص العقارات المعدة للسكن او المعدة للنشاط مهني و للسكن : أ - التي تم اقتناؤها من اجل تملكها او الانتفاع بها؛ ب - الاكتتاب في حصص أو أسهم الشركات او شراؤها اذا كان الغرض منها امتلاك هذه العقارات الانتفاع بها : ج النفقات المتعلقة ببنائها او اصلاحها او تحصيلها او صيانتها؛ 2 شراء القطع الأرضية المخصصة لبناء العقارات المشار إليها في البند 1 اعلاه.

النزاع دون الاخلال بالحق المحتمل للمقرض في الحصول على التعويض، ولا تطبق هذه الأحكام إلا اذا تدخل المقرض في الدعوى أو ادخل فيها من قبل احد الاطراف".

وعليه يجوز للمحكمة ان توقف تنفيذ عقد القرض العقاري نظرا للصعوبات التي قد تعترض التنفيذ اثر جائحة كورونا، وفي المقابل يجوز للمؤسسة البنكية والحالة هذه ان تطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحقها جراء توقيف عقد القرض العقاري، بيد ان حصولها على هذا التعويض يقتضي توفرها على مجموعة من الشروط:

أ - أن تتدخل في الدعوى أو أن يتم ادخالها من قبل أحد الأطراف.

هذا الشرط يجد سنده في الفترة الأخيرة من المادة 130 من القانون رقم 31.08 فلا يجوز للمؤسسة البنكية ان تستفيد من التعويض، إلا إذا تدخلت في الدعوى الناتجة عن الصعوبات التي اعترضت تنفيذ عقد البيع العقدي الأصلي اثر جائحة كورونا، وهو تدخل أصلي هجومي تطلب فيه المؤسسة البنكية بحق لها، أو أن يتم ادخالها من طرف البائع أو المستهلك المقترض نفسه باعتباره طرف في النزاع بموجب مقال ادخال الغير في الدعوى³⁵.

ب - أن تثبت واقعة توقف المقرض عن الأداء.

نص المشرع على هذا الشرط بموجب المادة 110 من قانون حماية المستهلك التي جاء فيها " للمقرض أن يطالب المقرض في حالة توقفه عن الأداء بأن يسدد له، بعد إثبات ذلك المصاريف المستحقة التي يكون قد دفعها بسبب التوقف عن الأداء على أن يستثنى من ذلك كل تسديد جزافي لمصاريف التحصيل".

ويعد الكشف الحسابي الوسيلة التي غالبا ما يعتمد عليها لإثبات المنازعة، حيث أن العلاقة بين المقرض والمقرض هي علاقة مديونية، يتم من خلالها أداء الطرف المدين أقساط القرض الدورية، حيث أن هذا الأداء الدوري يسجل في الدفاتر التي تمسكها المؤسسة البنكية، و التي تعد من بين وسائل الإثبات التي منحها المشرع للطرف الآخر الإستدلال على العمليات التي يقوم بها، و ذلك قرين بتوفى كشف الحساب على الشروط المقررة لصحته³⁶.

³⁵ مجلة فضاء المعرفة، العدد الخلس، ص 373، مرجع سابق.

³⁶ مظاهر الحماية القانونية والقضائية للمستهلك القروض الاستهلاكية بالمغرب، مأخوذ من الموقع الالكتروني maroclaw.com تاريخ الزيارة 23 نونبر 2022 على الساعة الثامنة مساء.

ولا يقبل إثبات المؤسسة البنكية التوقف عن الأداء بواسطة التوقف عن العمل، وأن المقترض لا يعد في نظر المشرع متوقفا عن الأداء الا في حالة توقفه عن تسديد 3 اقساط متتالية بعد استحقاقها و لم يستجب مع ذلك للإشعار الموجه اليه³⁷.

ج - أن تقوم عمليات إجراء الوساطة قبل رفع دعوى التعويض.

جاء في الفقرة الرابعة من المادة 111 من قانون حماية المستهلك ما يلي : "إذا كان عدم تسديد الأقساط ناتجا عن الفصل عن العمل، أو عن حالة اجتماعية غير متوقعة فإن إقامة دعوى المطالبة بالأداء لا يمكن ان تتم الا بعد إجراء عملية الوساطة".

1- آثار وقف تنفيذ عقد القرض العقاري اثر جائحة كورونا.

أ - آثار التنفيذ بالنسبة للمستهلك.

يترتب عن إيقاف تنفيذ عقد القرض العقاري توقف أداء الاقساط الواجبة سواء كان العائق أي الجائحة - مرتبط بعقد اقتناء العقار، أو عقد القرض العقاري المخصص لتمويله.

و يطرح تساؤل : كيف سيؤدي المستهلك الأقساط المستحقة للمؤسسة البنكية بعد انتهاء مرحلة إيقاف تنفيذ عقد القرض العقاري من طرف القاضي ؟ وماذا عن الفوائد التي تراكمت خلال مدة إيقاف التنفيذ.

إجابة عن التساؤل الأول : فسيتم أداء الأقساط وفق الشروط والكيفية التي سبق تحديدها في البداية مع المؤسسة البنكية قبل ظهور جائحة كورونا التي أدت الى وقف تنفيذ عقد القرض العقاري³⁸.

أما فيما يخص الفوائد فطالما أن المشرع لم يشر الى ذلك في المادة 130 من قانون حماية المستهلك، فتعتقد أن المستهلك سيكون ملزما بأداء الفوائد التي تراكمت خلال فترة إيقاف التنفيذ، لكن تخويل المؤسسة البنكية الحق في طلب التعويض جراء إيقاف التنفيذ يجعلنا نعيد النظر في مسألة استحقاق المؤسسة الفوائد من عدمها. طالما فتح لها المجال للمطالبة بالتعويض ففي نظرنا لا تستحق الفوائد المترتبة خلال فترة إيقاف التنفيذ.

³⁷ المادة 100 من قانون حماية المستهلك.

³⁸ محمد الشافعي مجلة المعرفة القانوني، العدد الخامس، ص 377، مرجع سابق.

ب - آثار وقف التنفيذ اثر جائحة كورونا بالنسبة للمؤسسة البنكية.

من آثار الحكم القاضي بوقف تنفيذ عقد القرض العقاري إيقاف جميع الالتزامات³⁹ المترتبة عن هذا العقد بما فيها التزامات المؤسسة البنكية لتحرير الدفعات في حالة اعتماد نظام الأداء المنصوص عليه في الفصل 618-6⁴⁰ من قانون الالتزامات والعقود، ولا شك أن توقيف عقد القرض سيترتب عنه توقف المؤسسة البنكية عن تحرير باقي. وهو ما يتنافى مع الغاية الأساسية التي أرادها المشرع من تنصيبه على هذه الضمانة القضائية - أي وقف التنفيذ - طالما أن عدم توصل المستهلك بالدفعات يؤدي حتما إلى عدم قدرته على تنفيذ عقد البيع⁴¹.

المحور الثاني: الرقمنة كآلية للتخفيف من تداعيات كورونا.

أمام الانتشار السريع لفيروس كورونا كوفيد 19 المستجد المتفشي في كل أنحاء العالم في بداية سنة 2020 وتحوله إلى جائحة وإعلان حالة الطوارئ وفرض الحجر الصحي، وذلك للوقاية والتقليل من الإصابة بالفيروس والحد من انتشاره المرعب تظهر لنا أهمية ديناميكية الرقمنة في ظل إنتشار فيروس كورونا وأثرها على جودة العمل الإداري - إدارة المحافظة العقارية نمودجا، وذلك من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية بشكل يخول للمرتفق الاستفادة من الخدمات بأقل جهد ووقت ممكن ودون حاجة إلى التنقل أو التواجد المادي في ظل انتشار فيروس كورونا، وبناء عليه سيتم

³⁹ كما جاءت المادة 130 بصريح العبارة " توقف تنفيذ القرض " .

⁴⁰ حسب ما جاء في الفقرة الأولى من الفصل 18 من ق.ل.ع " يؤدي المشتري كحد اقصى قسطا من الثمن الاجمالي ، تبعا لتقدم الاشغال حسب المراحل الآتية:..."

⁴¹ محمد الشافعي مجلة المعرفة القانونية، العدد الخامس من 379، مرجع سابق.

الحديث عن دور الخدمات الإلكترونية للتخفيف من تداعيات جائحة كورونا (الفقرة الأولى)، والحديث عن التوثيق الإلكتروني للتصرفات العقارية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: دور الخدمات الإلكترونية للتخفيف من تداعيات جائحة كورونا.

إن أهم آلية يمكن اللجوء إليها للتخفيف من تأثير كوفيد 19 على مجال البيوع العقارية هي تقنية التعاقد الإلكتروني، فقد تدخل المشرع المغربي منذ سنوات وأصدر قانون ينظم التبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية بموجب القانون رقم 53.05⁴² الذي يتضمن مجموعة من المقترضات المتعلقة بالتجارة الإلكترونية ومنها ما يتعلق بالإثبات وبتشغيل البيانات والتوقيع وكذا ما يرتبط بإبرام العقود الإلكترونية وغيرها من المعطيات، فالعقد الإلكتروني هو تعاقد عن بعد بفعل التباعد المكاني بين المتعاقدين تطبيقاً للفقرة الثانية من المادة 65 من القانون 53.05 وأمام ظهور هذه الجائحة وفرض الحجر الصحي واستبعاد مؤسسة مجلس العقد، فإن تقنية التعاقد الإلكتروني وبلا شك ستلعب دوراً مهماً في التخفيف من تأثير كوفيد 19 على البيوع العقارية وستجنب تجميد عمليات البيع إلى ما بعد رفع الحجر الصحي⁴³.

وجراء تفشي فيروس كورونا عملت الإدارة العمومية الاعتماد على مجموعة من الخدمات الإلكترونية نبرزها فيما يلي:
* خدمة المحافظة والمهندسين الطبوغرافيين: وتعد إدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية من بين الإدارات التي تعرف من طرف زبائنها داخل مقرات عملها ومع انتشار هذا الفيروس وتفادياً للإصابات اتخذت هذه الإدارة مجموعة من الإجراءات أجل السلامة الصحية للمستخدمين والمرتفقين وذلك بالتقليل من عدد المستخدمين والتوقف كلياً أو جزئياً على إستقبال المرتفقين والزام المهنيين والمرتفقين بالاعتماد على النظام الإلكتروني من خلال الولوج للمنصة الإلكترونية التي تعتمد على قواعد البيانات العقارية التي تخدم نظام التحفيظ العقاري⁴⁴ وهذا ما نجد أساسه في

⁴² ظهر شريف رقم 07.129 إصدار في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نونبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبكل الإلكتروني للمعطيات القانونية والمنشور بالجريدة الرسمية عند 5584 بتاريخ 25 ذو القعدة 1428 (6 ديسمبر 2007)، ص 3879.

⁴³ عبد الهادي رشيد تأثير جامعة كورونا على المعاملات العقارية عرض لاجتياز المسابقة الوطنية عن بعد كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس، ص : 12:11.

⁴⁴ صفاء هدا، تأثير جائحة كورونا كوفيد 19 على الأمنين التعاقدية والعقارية، مجلة فضاء المعرفة القانونية العدد الخامس أكتوبر 2020، ص 516.

المرسوم 63 الصادر بتاريخ 2018/12/10 المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري⁴⁵.

ووعيا من المحافظة العقارية بضرورة توفير الآليات اللازمة لضمان السرعة والجودة في الخدمات التي تقدمها للمتعاملين والمرتفقين، قامت بإحداث تطبيقات معلوماتية سواء على مستوى مسطرة التحفيظ أو في مرحلة التقييدات يتم من خلالها إدراج جميع المعلومات والبيانات المتعلقة بمطالب التحفيظ والرسوم العقارية، فعلى مستوى التحفيظ هناك نظامي Sigest و Matlab وهذين النظامين يوفران العديد من الإمتيازات من قبيل تتبع جميع مراحل مسطرة التحفيظ، أما على مستوى التقييدات فهناك النظام المعلوماتي المسمى loGice والذي يتضمن تدبير الرسوم العقارية وكيفية إدخال المعلومات المتعلقة بجل العمليات المرتبطة بالرسوم من قبل مستخدمي المحافظة العقارية واعتماد هذا النظام جعل إدارة المحافظة العقارية تتبنى نظاما آخر جد متطور يتمثل في تصوير جميع الوثائق المودعة بالرسوم العقارية لتأسيس ملف رقمي إلى جانب الملف المادي، حيث تتوفر على أكثر من 230 مليون وثيقة مرقمنة، كما أن الرصيد الوثائقي لها مرقمن بنسبة 85%⁴⁶.

وبذلك انخرطت المحافظة العقارية بشكل قوي في مجال التحولات الإلكترونية والتزمت برقمنة مهامها وخدماتها، وذلك تنفيذاً للتعليمات السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس في خطابه الموجه للمشاركين في المناظرة الوطنية للسياسة العقارية المنظمة يومي 08 و 09 دجنبر 2015 بمدينة الصخيرات بالمغرب، وما جعل فضاء الخدمات الرقمية تستغل بشكل تصاعدي هو السمات العديدة التي تتميز بها كسهولة الولوج إليها وشدة تأمينها وجودة خدماتها وفعاليتها، إذ تم إحداث عدة خدمات "كخدمة محافظتي"، "الشهادة الإلكترونية"، "الإشهار العقاري"...

* خدمة محافظتي: فهي تروم إلى إطلاع المالكين المنخرطين فيها بالتقييدات المنجزة على رسومهم العقارية، حيث أنها تتسم بعدة مزايا من قبيل تمكين المالكين من تتبع وضعية أملاكهم العقارية عن بعد ودون التنقل المادي إلى المحافظة

⁴⁵ مرسوم رقم 2.18.181 مؤرخ في 10 ديسمبر المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6737 المؤرخة في 24 ديسمبر 2018ء ص: 9743.

⁴⁶ مأخوذ من الموقع الإلكتروني www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع نونبر 2022 على الساعة الحادية عشرة صباحا.

العقارية وخصوصا في ظل انتشار هذه الجائحة وكذا توفير الحماية القانونية المطلوبة لهذه الأملاك من خلال تدبير وقائي يرمي إلى. محاربة عمليات الاستيلاء على عقارات الغير⁴⁷.

* خدمة الإشهار العقاري الرقمي: وهي خدمة تمكن المرتفقين من الإطلاع المجاني على الإعلانات المنشورة بالجريدة الرسمية، سواء تعلق الأمر بمطالب التحفيظ أو بالرسوم العقارية ما دام أن الأجل المتعلقة بها ما زالت سارية المفعول، مما يتيح لكل مرتفق معرفة مطالب التحفيظ المدرجة والمزمع تحديدها والإعلانات عن انتهاء التحديد وطلبات الحصول على نظائر جديدة للرسوم العقارية إلى غير ذلك من الإجراءات التي تستوجب الإشهار بالجريدة الرسمية، بحيث يكون من حق كل شخص تبين له أن حقوقه معرضة للضياع بموجب المسطرة الجارية، أن يتدخل عبر السلوك المساطر التي يخولها له القانون من أجل حماية حقوقه العقارية، وارتات الوكالة وضع هذه الخدمة ببوابتها الرقمية، اعتبارا لأن الجريدة الرسمية المتعلقة بنشر الإعلانات الخاصة بالتحفيظ العقاري لا يتم الإطلاع عليها من قبل كافة الأشخاص المعنيين، أيضا هناك خدمة الشهادة الإلكترونية التي تعزز عرض الخدمات المعاملاتية الرقمية⁴⁸، وتمكن هذه الخدمة من طلب شهادة الملكية عن بعد، تتبع المال المخصص له و التحقق من صحة شهادة الملكية المعدة عن بعد⁴⁹.

بالإضافة إلى هذه الخدمات التي تتم بطريقة إلكترونية هناك أيضا خدمات أخرى مرتبطة بعمليات التحفيظ والتي يمكن تدبيرها بطريقة إلكترونية والمحددة حسب المادة 11 و من المرسوم المذكور فيما يلي:

1- تلقي مطالب التحفيظ والتعرضات أو رفع اليد منه والقيام بجميع الإجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ

باقي المساطر الأخرى الخاصة بالتحفيظ؛ طلب استئناف عمليات التحديد، طلب إنجاز عملية التحديد التكميلي؛

2- تأسيس رسوم عقارية ونظائرها؛

3- إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنصبة على العقارات أو في طور التحفيظ؛

4- طلب تسليم الشهادات ومنح الوثائق العقارية؛

⁴⁷ المرجع نفسه، ص: 206.

⁴⁸ لقاء صحفي مع السيد محمد الربيعي المحافظ العام: "الرقمنة لمواجهة "مافيا" العقار، مأخوذ من الموقع الإلكتروني www.assabah.ma، تاريخ الإطلاع 23 نونبر 2022 على الساعة الحادية عشرة صباحا.

⁴⁹ مأخوذ من الموقع الإلكتروني www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الإطلاع 2022 نونبر 2022 على الساعة الحادية عشرة صباحا.

5- إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية ومعالجتها وتتبعها؛

6- إنجاز تصاميم المسح العقاري والوثائق العقارية؛

7- استيفاء واجبات المحافظة العقارية وخدمات المسح العقاري.

وقد تم توفير نماذج لهذه الطلبات في المنصة الإلكترونية تفعيلًا لمقتضيات المادة 5 من المرسوم.

و لهذه الخدمة الإلكترونية يتعين على المرتفق تعبئة الإستمارة المعدة لهذا الغرض وأداء وجيبات المحافظة المستحقة بطريقة إلكترونية، بحيث توقيع الوثيقة المطلوبة إلكترونياً من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو رئيس مصلحة المسح العقاري المعني، أو من ينوب عنهما، ويتم إشعار طالب الوثيقة بذلك من أجل على متن دعامة إلكترونية مع العلم أن الوثيقة المحررة على دعامة إلكترونية تتمتع بنفس قوة الإثبات كنظيرتها المحررة على دعامة ورقية⁵⁰.

وفي إطار تعزيز آلية التواصل مع المرتفقين، أصدر المحافظ العام إلى المحافظين على الأملاك العقارية مذكرة يحث فيها على ضرورة الإدلاء بأرقام الهواتف المحمولة وعناوين البريد الإلكتروني للمعنيين بالإجراء المطلوب سواء تعلق الأمر بمطالب التحفيظ أو الرسوم العقارية، وأن أي تغيير يطال رقم الهاتف المحمول وعنوان البريد الإلكتروني يجب الإخبار به لدى المحافظة العقارية⁵¹، وهذا المقتضى يجد أساسه القانوني في المادة 12⁵² من المرسوم المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، ولعل الغاية من هذا الإجراء هو إخبار الملاك بكل التصرفات والعمليات العقارية التي ترد ممتلكاتهم من خلال مراسلتهم سواء عن طريق الهاتف المحمول أو البريد الإلكتروني، وهو ما يشكل آلية قانونية لتحقيق مفهوم الأمن العقاري من خلال الاستفادة من الآليات الإلكترونية وإخبار الملاك من أجل القيام بما يجب⁵³.

ولاشك أن أفراد الجالية المغربية المقيمة بالخارج يتمتعون بالحقوق ذاتها التي يتمتع بها المواطنون المقيمون داخل أرض الوطن، إذ نعتبرهم مرتفقين مثلهم مثل غيرهم، وكذلك هم يستفيدون من الخدمات الجديدة خدمات محافظتي، والشهادة

50 صفاء هدا، م س، ص: 520.

51 ماخوذ من الموقع الإلكتروني www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع نونبر 2022 على الساعة الحادية عشرة صباحاً.

52 التي تنص على أنه يتعين على المعني بالأمر تضمين الإستمارة رقم هاتفه المحمول أو عنوان بريده الإلكتروني أوهما معاً.

53 ماخوذ من الموقع الإلكتروني www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع نونبر 2022 على الساعة الحادية عشرة صباحاً.

والإشهار الإلكترونيين فالخدمة الأولى توفر لهم الأمان والطمأنينة على ممتلكاتهم إنطلاقا من بلد إقامتهم، فيسهل عليهم التوصل بمعطيات عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني حول أي تقييد على رسوم ملكياتهم⁵⁴.

* التدبير الإلكتروني: وتحدث ظهير التحفيظ العقاري على إمكانية التدبير الإلكتروني لمختلف خدمات الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بموجب الفصل 106 منه إذ جاء فيه "يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تؤسس بأساليب إلكترونية مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشواهد الخاصة بالتقييد والسجلات المنصوص عليها في هذا القانون، وذلك وفق الشروط والشكليات المحددة في نص تنظيمي، وتفعيلا لمقتضيات الفصل 106 من ظ. ت.ع، فقد أصدر المشرع المغربي مرسوما يحدد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، ويأتي هذا المرسوم ليشكل إطارا قانونيا لعمله منظما لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها، وقد تطرق هذا المرسوم عبر فصوله السبعة إلى كيفية التدبير الإلكتروني لمسطرة التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة به من الإيداع الإلكتروني المطلب التحفيظ وانتهاء بتأسيس الرسوم ونظائرها إلكترونيا⁵⁵.

وجاء في مذكرة السيد المحافظ العام عدد 2020/10 الصادرة بتاريخ 28 أبريل 2020 ما يلي: ففي إطار مواصلة الإجراءات الرامية إلى التنزيل التدريجي لمقتضيات المرسوم رقم 2.18.181 - سالف الذكر وانسجاما مع الإجراءات الاحترازية المتخذة من قبل السلطات المختصة من أجل تفادي إنتشار عدوى فيروس كورونا كوفيد 19، لا سيما فيما يتعلق بتوفير خدمات الكترونية للمرتفقين بدلا من المعاملات الورقية من أجل تفادي تنقلهم إلى مصالح الإدارة، يشرفني أن أنهي الى علمكم، أنه تقرر ابتداء من تاريخ 4 ماي 2020 بأن يتم تقديم طلبات الحصول على شهادات العقارية المتعلقة بالرسوم العقارية وطلبات الحصول على التصاميم الطبوغرافية وجداول المساحة بالضرورة عبر المنصة الإلكترونية للوكالة⁵⁶.

وفي هذا الإطار يمكن القول عملية إيداع الوثائق بطريقة إلكترونية لا تعفي الشخص المعني من ضرورة الانتقال إلى مصالح المحافظة العقارية في حالة قبول طلبه من أجل إتمام إجراءات الإيداع فما المعزى من تبني هذا النوع من الإيداع

54 لقاء صحفي مع السيد محمد الربيعي المحافظ العام الرقمنة لمواجهة مافيا العقار، مأخوذ من الموقع الإلكتروني www.assabah.ma تاريخ الاطلاع نونبر 2022 على الساعة الحادية عشرة صباحا.

55 صفاء هدا، م س، ص: 518.

56 المرجع نفسه، ص: 519.

الإلكتروني ما أن إبداع الوثائق الأصلية، وأداء واجبات الإيداع ينبغي أن يتم بمصالح المحافظة العقارية وإستكمالاً لبرنامج تطوير وتجديد الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية تم إعداد برنامج الكتروني جديد لتدبير الوثائق المودعة للدراسة (R1) والذي دخل حيز التنفيذ ابتداء من 22 ابريل 2019 ليعوض سجل الإيداع الورقي المعمول به حالياً، وجدير بالذكر إلى أن الشهادات العقارية المتعلقة بمطالب التحفيظ لا يمكن طلبها أو الحصول عليها بطريقة الكترونية، وإنما يقتضي الأمر تنقل المعني بالأمر مادياً إلى المحافظة العقارية قصد طلبها وانتظار المدة القانونية للحصول عليها⁵⁷.

ومما تجدر الإشارة إليه أن السجل الوطني الإلكتروني للوكالات وماله من دقة في تحصين المعلومات وحسن سير العمل وربح الوقت وتقليص الجهد وتفاذي الأخطاء، وتتمثل الغاية من إحداث السجل الإلكتروني في مجابهة ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير وهو إجراء من شأنه تحقيق امن عقاري، وتتولى المحافظة العقارية تدبير السجل الوطني الإلكتروني للوكالات⁵⁸.

الفقرة الثانية: التوثيق الإلكتروني للتصرفات العقارية.

لقد ظهر في الآونة الأخيرة ظهر ما يسمى بالتوثيق الإلكتروني للبيوع التجارية والإدارية والمدنية ، وقد نظم المشرع المغربي التوثيق الإلكتروني للمعاملات القانونية بشكل عام من خلال القانون 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية فالإنقال من التوثيق على الدعامة الورقية إلى الدعامة الإلكترونية خاصة في المعاملات العقارية له بالغ الأهمية التي تتجلى بالأساس في مسايرة المشرع المغربي للتطورات الإقتصادية والاجتماعية وكذا مسايرة أيضاً للثورة التكنولوجية والمعلوماتية⁵⁹، وعليه فهل هذا الانتقال لقي اهتماماً من قبل المشرع المغربي خاصة في مجال المعاملات العقارية أم لا؟

وبالرجوع إلى القانون المنظم للعقد الإلكتروني رقم 53.05 تجده يحدد في الفقرة الأخيرة من المادة الثانية الوثائق و المحررات التي لا تخضع لأحكام هذا القانون، وهي الوثائق المتعلقة بأحكام مدونة الأسرة والمحررات العرفية المتعلقة

⁵⁷ ماخوذ من الموقع الإلكتروني www.ancfcc.gov.ma، تاريخ الاطلاع نونبر 2022 على الساعة الحادية عشرة صباحاً.

⁵⁸ المرجع نفسه، ص: 203.

⁵⁹ صفاء هدا، م س، ص: 522.

بالضمانات الشخصية الكفالة بخلاف أنواعها والعينية (الرهن الرسمي والحيازي وحقوق الإمتياز)، أما المحررات الرسمية فهي غير مستثناة، مما يعني أن المحررات الرسمية أو الثابتة التاريخ المتعلقة بالمعاملات العقارية التي يشترطها المشرع في المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية يمكن أن تبرم في شكل عقد الكتروني، غير أن المادة من القانون المذكور نصت بشكل صريح على أن تطبيق أحكام هذا القانون بالنسبة للحقوق العينية يتوقف على صدور مرسوم، والذي لم يصدر إلى حد كتابة هذه ما يفيد أنه لا يمكن أن نتصور إبرام معاملة عقارية بشكل إلكتروني ما لم يصدر هذا المرسوم⁶⁰.

غير أن أحد الباحثين يرى بأنه وفي إنتظار صدور هذا المرسوم، فإنه لا يسعنا إلا التسليم بإخضاع التوثيق الإلكتروني للمعاملات العقارية للمقتضيات العامة المنصوص عليها.

في القانون رقم 53.05، ما دام أن المشرع لم يستثني الحقوق العينية من نطاق تطبيق هذا القانون بشكل أو بآخر. وبالرجوع للقانون 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية، تجده لم يحدد الأشخاص الذين يحق لهم تحرير العقود الإلكترونية المتعلقة بالبيع أو الشراء العقاري وأمام هذا الفراغ التشريعي تتساءل عن الجهات المكلفة بالتوثيق الإلكتروني للمعاملات العقارية هل هي نفس الجهات المخول لها تحرير مختلف المعاملات العقارية بشكل ورقي؟ وبالرجوع للقواعد العامة المؤطرة لتوثيق التصرفات العقارية نجد أن المشرع أقر مبدأ رسمية التصرفات العقارية من خلال المادة الرابعة من م.ح.ع مما يعني أن هذا المبدأ سيسري على جميع المعاملات العقارية التي يمكن أن تكون محلا للتوثيق الإلكتروني وعليه فإن مهمة التوثيق الإلكتروني للمعاملات العقارية يتكلف بها الموثق والعدول والمحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض، وإن كان من الصعب تصور قيام هذا الأخير بمهمة التوثيق الإلكتروني، لأن المحرر ثابت التاريخ لا يمكن اعتباره صحيح إلا إذا تم التعريف بتوقيع المحامي من طرف رئيس كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يمارس في دائرة نفوذها وكذلك تصحيح إمضاءات المتعاقدين من طرف السلطات المحلية المختصة ويرى أحد الباحثين⁶¹ أنه من الأفضل إستبعاد المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض من إمكانية القيام بالتوثيق الإلكتروني للعقود العقارية، لأن قيامه بذلك قد ينتج عنه الكثير من المشاكل، وترك وظيفة القيام بذلك للموثقين والعدول

⁶⁰ حفيفة الغازي، تأثير جائحة كورونا كوفيد 19 على المعاملات العقارية مجلة قضاء المعرفة القانونية / العدد الخامس / أكتوبر 2020، ص 324.
⁶¹ هشام المزول، التوثيق الإلكتروني للعقود العقارية، مأخوذ من الموقع الإلكتروني www.maroclaw.com، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23 نونبر 2022 على الساعة الخامسة مساء.

وإن كان القانون المنظم لمهنة التوثيق رقم 32.09 وكذلك قانون خطة العدالة رقم 16.03 لم يتضمن أي إشارة إطلاقاً إلى إمكانية تلقي وتحرير العقود بشكل إلكتروني⁶².

إن التوثيق الإلكتروني يدفعنا للتفكير في تحويل هذه الجهات لمنصة إلكترونية لتبادل مختلف المحررات التي فرضتها جائحة كورونا، ولهذه الغاية عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية إلى إطلاق فضاء خاص بالمهنيين بالمنصة الإلكترونية للوكالة قصد تمكينهم من تقديم طلباتهم وإيداع القضايا المنجزة من قبلهم وأداء وجبات المحافظة العقارية دون ضرورة الانتقال إلى المصالح المعنية للوكالة إذ تم تفعيل التبادل الإلكتروني مع السادة الموثقين. وفي ذات السياق تم إصدار مذكرة عدد 2020/12 من طرف السيد المحافظ العام التي أكدت إحداث خدمة لفائدة السادة الموثقين بالقضاء الخاص بهم بالمنصة الإلكترونية للوكالة، التي ستمكن الموثقين من إيداع كافة أنواع طلبات التقييد بالسجلات العقارية الصادرة عنهم ، والتي سيتم معالجتها من خلال برنامج تدبير الوثائق من أجل الدراسة (R1) بدلا من المكتب الخلفي (Backoffice) الذي كان مخصصا لذلك في السابق، أما فيما يخص السادة العدول فقد وفرت لهم الوكالة أيضا إمكانية الاستفادة من الخدمات الإلكترونية المتوفرة عبر فضاء المهنيين ، وقد أكدت الوكالة في المذكرة الصادرة من المحافظ العام بتاريخ 13 ماي 2020 في شأن تمكين السادة العدول من الولوج إلى الخدمات الإلكترونية للوكالة⁶³.

وألزم المشرع الضريبي في البند الثالث من المادة 139 من المدونة العامة للضرائب، المعدلة والمتممة بمقتضى قانون المالية لسنة 2019 مهني التوثيق بالتحقق من وضعية العقار الضريبية قبل إبرام أية معاملة، تحت طائلة إلزامهم على وجه التضامن مع الخاضع للضريبة بأداء الضرائب والرسم المتقل بها العقار ودائما في إطار تسهيل المعاملات العقارية في ظل الجائحة في إطار الجهود الرامية إلى تحديث وتبسيط المساطر الإدارية، فقد صدر بلاغ مشترك للخرينة العامة للمملكة وهيئة الموثقين بتاريخ 2 يونيو 2020 مفاده أن عملية رقمنة التسليم الإلكتروني لشهادة أداء الضرائب والرسوم المتقل بها العقار موضوع التفويطات العقارية المبرمة بين يدي الموثقين وبذلك فقد تمت إتاحة التبادل الإلكتروني بين

⁶² حفيظة الغازي، م س، ص 325.

⁶³ صفاء هدا، م س، ص: 524.525.

منصة" توثيق " التابعة للهيئة المذكورة والنظام المعلوماتي للخرزينة العامة للمملكة، وقد انخرطت السادة العدول بدورهم في الخدمات الإلكترونية منذ سنة 2018 من خلال موقع المديرية العامة للضرائب⁶⁴.

خاتمة:

من خلال كل ما سبق يمكن القول أن ظهور فيروس كورونا المستجد لم يرخي بظلال تأثيره على الجانب الصحي للمواطنين فحسب، بل شكل تأثيراً واضحاً كذلك على المجال القانوني بشكل عام و على المعاملات العقارية على وجه الخصوص، فالإنتساع الكبير للعدوى جعلت الناس ملازمين لديارهم والإغلاق الفوري للحدود بين المناطق جعل الكثير من الناس لا تتقابل المفاوضة في معاملاتهم حول العقار، ناهيك عن الإنقطاع المفاجئ للدخل الذي يعتبر أداة مهمة لتداول الأملاك العقارية، وكل هذه الأسباب أثرت في المعاملات العقارية بصفة عامة، وخاصة بعض التصرفات الحساسة كالبيع و الأكرية العقارية وكذلك مجال القروض العقارية نظراً لكونها الوسيلة التي يلجأ إليها العديد من المواطنين للحصول على رأسمال معين، كما أن هذا التأثير مس بأهم الوسائل والمساطر التي وضعها المشرع لحماية الملكية العقارية و تحقيق الأمن العقاري ونخص بالذكر مسطرة التحفيظ العقاري سواء العادية أو الخاصة ومسطرة التقييد العقارية.

وللتخفيف من حدة هذا التأثير فقد عمدت السلطات المختصة بما لها من وسائل وإمكانيات الى إتخاذ مجموعة من التدابير الهادفة إلى حماية المعاملات العقارية وتحقيق الأمن العقاري، كإيقاف الآجال التشريعية بصفة عامة والعقارية بصفة خاصة، وكذا إعتداد الإستراتيجية الإلكترونية في المجال العقاري، والعمل على زيادة الحماية التشريعية المقترض القرض العقاري خلال فترة الأزمة والظروف الإستثنائية التي من شأنها أن تؤثر على دخله المالي ومن ثم سداده الأقساط القرض.

⁶⁴ حفيفة الغازي، م س، ص: 323.

لائحة المراجع:

الكتب العامة والمتخصصة:

- د. إدريس الفاخوري، الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب دراسة لنظام التحفيظ العقاري والفقهاء الإداري والعمل القضائي، الطبعة الرابعة، مطبعة النجاح-الدار البيضاء 2020.
- سفيان ادريوش، عقد الوعد بالبيع والاشكالات المتعلقة بتوثيقه، الطبعة الأولى 2020 مطبعة المعارف الجديدة الرباط.
- عبد المعين حمزة، الدولة والقانون في زمن جائحة كورونا، الطبعة الأولى 2020.

المقالات:

- ❖ مراد المدني الطبيعة القانونية لجائحة كوفيد 19 واثرها على عقود الكراء، مجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد الخامس أكتوبر 2020.
 - ❖ محمد بومديان أثر جائحة كورونا على المنازعات الكرائية ، مجلة فضاء المعرفة القانونية العدد الخامس أكتوبر 2020.
 - ❖ مليكة كرينر، حماية الحقوق الواردة على العقار في طور الإنجاز، منشور في مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، عدد 21 غشت 2020.
 - ❖ عبد الحق الناظر الطبيعة القانونية لجائحة كوفيد 19، مقال منشور في مجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد الخامس - أكتوبر 2020، مطبعة المعارف الجديدة الرباط 2020.
 - ❖ حفيفة الغازي تأثير جائحة كورونا كوفيد-19 على المعاملات العقارية مقال منشور في مجلة المعرفة القانونية العدد الخامس.
 - ❖ رضوان الريشي، تأثير جائحة كورونا كوفيد 19 على المعاملات العقارية، عرض كتابي لاجتياز المسابقة الوطنية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء.
- المواقع الالكترونية:

- ✓ موقع بنك المغرب، باب الوثائق الإخبارية والإحصائية www.bkam.ma
- ✓ الرافة وتاب، أثر تخلف المكتري عن أداء الوجيبة الكرائية بسبب جائحة كورونا، مقال منشور بالموقع الالكتروني www.marocdroit.com
- ✓ نور الدين لكحل - العقود في ظل جائحة كورونا أي واقع و أية حماية - مقال مأخوذ من موقع droitentreprise.com

