

## إبرام العقود؛ مسؤولية الموثق

يجيب السيد حسين الصفرى في هذا الركن عن مختلف الأسئلة المتعلقة بإبرام العقود بجميع أنواعها.

القانونية لإجراء العملية، كما يديق في مختلف الحالات (محل في ملكية مشتركة، صلاحية أرض للبناء إلخ).



الموثق هو مسؤول مكلف بتطبيق القانون، توثيق العقود وتأمين الحماية القانونية والتعاقدية، حيث يعتبر شاهدا رفيع المستوى للأطراف المتعاقدة. وتعتبر العقود الموثقة



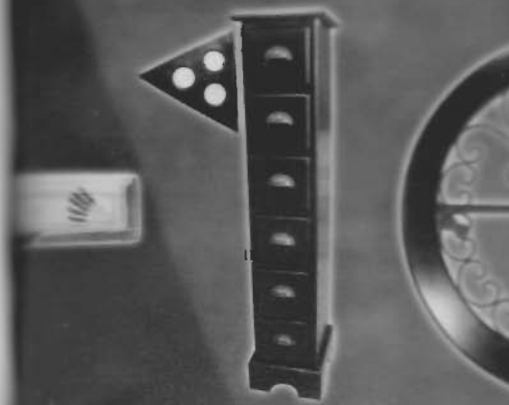
بمثابة حكم، وفي حال نزاع الأطراف بيث القاضي مباشرة في تنفيذ تلك العقود. في أوروبا تنفذ العقود الموثقة خلال ثلاثة أيام، وفي المغرب تنفذ في أجل أقصاه خمسة عشر يوما.

من أجل شراء أو بيع مسكن، لا بد من الاستعانة بخدمات الموثق الذي يتأكد من توفر الشروط

\* السيد حسين الصفرى،

موثق وعضو المجلس الدائم للاتحاد الدولي للتوثيق، اللاتيني ومستشار تنفيذي مكلف لدى الأمم المتحدة بنيويورك، اليوشكو والغاتيكان.

bienvenue  
Marocains Résid



bienvenue chez vous, bienvenue chez Layalits. L  
ameublement esthétiques et pratiques : Sal  
Chambres à coucher, Salles à mar  
Chez Layalits vous pouvez choisir votre mod  
votre salon selon votre goût.

prenez apprécier tous nos produits qui séduis

-10% S  
les pr  
Du 1<sup>er</sup> Juillet a

laya  
D

asablanca - Rabat - Marra



**البناء الجاهز تفاديا للمشاكل**  
ونظرا لتجربتهم المبررة مع مشاريع البناء ومشاكلها، أصبح المغاربة القاطنون بالخارج يفضلون البناء الجاهز وتحديدا الشقق. الملاحظة العامة خلال السنين الأخيرة هي الميول الواضح للجيلين الثاني والثالث نحو الإقامات السياحية الساحلية.

### قروض السكن

عروض السلف البنكي المخصصة لتمويل سكنكم كثيرة ومتنوعة شريطة توفركم على الوثائق والضمانات المطلوبة وعلى رأسها الدخل المستقر. فمؤسسة التجاري وفا بنك مثلا تطلب الإدلاء بالوثائق التالية: شهادة الملكية أو وصف السكن المزمع اقتناؤه، وفي حال بناء مسكن، شهادة ملكية الأرض، التصاميم وكشف الأشغال المقرر إنجازها، نسخة للبطاقة الوطنية ونسخة بطاقة الإقامة، بالإضافة إلى شهادة العمل والبيانات الثلاثة الأخيرة للأجرة وكذا الكشوفات البنكية الأخيرة. تتراوح نسب الفائدة عموما بين 5,96% و9,5% فيما قد تصل القروض الممنوحة إلى 100% من قيمة السكن مؤداة على مدى 20 سنة.

سفة عامة، لا تخضع أئمة العقار لضوابط معينة، مسحاب الملكية يرفعونها ويحفظونها كما يحلو لهم. إلا أن قوانين السوق تجعل هناك بقعا أعلى من الأخرى حسب الموقع من المدينة وبين مدينة وأخرى. فالأئمة مرتفعة جدا بمدن الدار البيضاء والرباط ومراكش، فيما تعرض مدن القنيطرة ومكاس وفاس أئمة معقولة.

### البناء، مشكلة حقيقية

في هذه المرحلة، يبرز دور المتعهد العقاري الذي سني ثم يبيع مساكن من مختلف الأنواع والأئمة وذلك حسب الطلب. وتتميز هذه المرحلة بإجراءات إدارية كثيرة ومعقدة مع التنقل المستمر بين مختلف المصالح، من الوكالة الحضرية إلى المجموعة الحضرية أو مجلس المدينة ثم العمالة فالمصلحة الطبوغرافية... ونظرا لأهمية هذه الإجراءات، على مهاجرين بالخارج أن يحسنوا اختيار المتعهد العقاري، وذلك بالنظر إلى ضيق وقتهم بالبلد، حيث تتطلب أعمال البناء بين 6 أشهر و24 شهرا، المهم أن يلتزم المتعهد بالأجل المحدد.

