

## المحرر ثابت التاريخ بعد سبع سنوات من الممارسة قراءة تحليلية وثائقية في نماذج من المحررات

الدكتور كمال بلحرکتة  
كلية الحقوق / جامعة ابن زهر

### توطئة:

منح المشرع المغربي للمحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض الحق في تحرير العقود عدا بعضها التي استثنائها بموجب نصوص قانونية صريحة. لكنه لم يفصل كما يجب في مسطرة وضوابط هذا التحرير وإجراءاته وشروطه وآجاله و ضمانات حقوق المتعاقدين ومسؤولية المحامي عنها وعن آثار العقد وشروطه بما يضمن الآمن التعاقدية ويحفظ المكانة الوثائقية للمحرر ثابت التاريخ.

هذا التفريغ من المشرع في ضبط شروط وقواعد وإجراءات تحرير المحررات ثابتة التاريخ أفرز ممارسة معيبة لتحرير العقود بالمغرب من طرف قلة قليلة من المحامين الذين تعاطوا لتحرير العقود أكثر من تعاطيهم لمهنة الدفاع التي هي الأصل. وذلك خلافا لغاية المشرع من منح المحامي الحق في التحرير والمتمثل في حسم المنازعات في العقود وآثارها؛ وذلك لخبرة المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض وتمرسهم بأسباب المنازعات الطارئة في العقود وشروطها وبنودها وآثارها لينعوها ويحسموها بإتقان صياغة العقد المحرر وضبطه.

لكن واقع الممارسة العملية لتحرير المحررات ثابتة التاريخ من طرف بعض المحامين الذي تعاطوا للتحرير أظهر خلافا كبيرا وقفت عليه في الكثير من المحررات، كما أفرز منازعات جديدة ونوازل مستجدة على القضاء، أضحى فيها المحامون طرفا.

هذا الواقع دفعني لإعداد هذه الدراسة والتي تعتبر قراءة ودراسة تحليلية لنماذج من المحررات ثابتة التاريخ، قننا بقراءتها تحت الضوء الكاشف للقوانين المنظمة لتوثيق العقود والضابطة لإجراءاتها ومراحلها وقواعدها وشروطها. بهدف رصد عيوب الفراغ

التشريعي في حسم قواعد وضوابط وشروط تحرير المحررات ثابتة التاريخ، ومحاولة سد ثغرات ممارسة المحامين للتوثيق مع اقتراح حلول آنية وإجرائية وأخرى قانونية تضبط سمعة المحرر التوثيقية وتحصنه ومحمره من النزاع والظعن وتحفظ حقوق المتعاقدين وتكفي القضاء عناء النظر في منازعاته.

### محاوَر البحث:

#### أولاً: أسئلة وإشكالات؟

الغاية من تنظيم ممارسة مهن التوثيق هو حسم العقود والمحررات للنزاع المحتمل بين أطرافها حالاً ومآلاً، بتكليف مساعدين للقضاء لممارسة التوثيق مساعدة للقضاء في منع المنازعات في المحررات والتخفيف من عبئها. ولا يتأتى ذلك إلا بدقة صياغة المحررات وإتقان بياناتها وشروطها وإجراءاتها حسباً لمادة النزاع فيها بين أطرافها أو ورثتهم أو ذوي الحقوق في موضوع المحرر؛ لأن توثيق وتحرير العقد ليس نسخاً ولصقاً لنماذج وقوالب جاهزة بل صياغة ماهر وخبير بتضاريس العقود ومتمرس في الممارسة. لذا أضخى من واجبات الدولة تكوين وتأهيل وتعيين مهنيين متخصصين ومحترفين ومبدعين في إفراغ إرادة الطرفين وشروطهما في قالب الصك المحرر، يعرف كل طرف صراحة بألفاظ منقوشة ودقيقة بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مع الضمانات القانونية لتحقيق هذه الالتزامات. وذلك وفق القواعد القانونية المنظمة للتوثيق وكذا النصوص القانونية المنظمة للمعاملة موضوع العقد والاجتهاد القضائي في موضوعه. وكل ذلك تحت مسؤولية الموكل له قانونياً تحرير العقد.

• لم مشى المشرع المغربي القهقرى في مسار رسمية المحررات؟ خلافاً للتوجهات والمبادئ العالمية في مجال التوثيق؟

• لم سمح المشرع للمحامي بممارسة التوثيق، ومنع العدول والموثقين من ممارسة

المحاماة؟

- ما مسوغ وعلة منح المحامي حق توثيق البيع ومنعه من توثيق الهبة؟ مع العلم عادة أن قيمة الموهوب أقل كثيرا من ثمن المبيع.
  - لم اكتفى المشرع بتنظيم ممارسة المحامي للتوثيق ببضعة أسطر فقط؟ ونظم ممارسة المتخصصين الخبراء فيه - أي العدول والموثقين - بعشرات المواد والفصول؟؟
  - من يتحمل مسؤولية ضياع حقوق المتعاقدين والتي تقدر بالملايير في عقود الهبة المحررة من قبل المحامين والمسجلة بمصالح التسجيل.
  - لم تمارس مصلحة التسجيل الرقابة على المحررات حماية لحقوق الدولة ، دون مراعاة لحقوق المتعاقدين بتسجيلها لعقود الهبات المحررة عرفيا؟
  - لم لا يقدم المشرع حق المواطن في التقييد على حق الدولة في التسجيل ضمانا للأمن التعاقدى وحفظا لحقوق المتعاقدين، وحرصا على سرعة وسلاسة واستقرار المعاملات و ضمان الاستثمار؟ مع العلم أن للدولة الحق في الرهن والحجز والشفعة ضمانا لحقوقها في التسجيل والضرائب.
- نحاول في هذا البحث عرض نتائج قراءة للعديد من المحررات ثابتة التاريخ على ضوء مقالنا الذي حددنا فيه بيانات المحرر ثابت التاريخ والتي حاولنا ضبط بيانات المحرر وجمعها وترتيبها من خلال تراث الممارسة التوثيقية بالمغرب ومن خلال النصوص القانونية المنظمة لمهنة التوثيق وخطة العدالة بالمغرب، وكذا من خلال قضايا المنازعات في العقود والمحررات الرسمية والثابتة التاريخ.
- ولكن بداية لا بد من التنبيه أن المشرع المغربي هو الذي فتح الباب مشرعا للإخلالات في المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية، لما لم يبين ويفصل في الشروط الكفيلة بحماية المحرر ثابت التاريخ وأطراف.

ثم نرصد مجموعة من الاخلالات التي اعترت عقود ومحركات السادة المحامين ، ثم بعد ذلك نقترح إجراءات للحد من بعض الممارسات المعيبة التي مست المكانة الاعتبارية للمحرر ثابت التاريخ ولمهنة المحاماة.

### ثانيا: تحرير عقود خارج القانون أو مخلة بالشروط القانونية:

1. تحرير عقود الهبة والصدقة رغم منعها على المحامي نصا: وذلك خلافا للقانون الصريح في اشتراط إبرام عقدي الهبة والصدقة في محرر رسمي<sup>1</sup>. كما وقفنا أيضا على تحرير ملحقات تصحيحية لعقود الهبة في محركات ثابتة التاريخ علما أن الأصل وهو عقد الهبة يلزم أن يكون الفرع، أي الملحق تابعا لأصله في شرط الرسمية في تحريره. كما أن المشرع كان عليه أن ينص صراحة على أمرين أولهما أن الملاحق يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان من قبل محرري أصولها، والثاني أن مسؤولية الأخطاء الواردة في العقود يتحملها موثقها أو محررها إذ كيف يتحمل المتعاقدان مسؤولية وتكلفة أخطاء الموثقين والمحررين.

2. تحرير عقود الهبة تحت مسميات أخرى: مثل "عقد التسليم"، "عقد تسليم بدون مقابل" وذلك تمويها وتحيالا على القانون المانع للمحامي من تحرير عقود المعاوضات وقرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) بتاريخ 2003/12/16 حسم أن العبرة في العقود بالمضمون ليس بالعنوان؛ فالعقد الذي يتضمن رضا الطرفين والتزامهما بالبيع والشراء، والذي يتفقان فيه على الثمن والعقار وبقية الشروط الأخرى يعتبر عقد بيع.

3. انعدام الدقة في تأريخ العقود: الأصل والقاعدة في تأريخ العقود أن يكون بذكر

الساعة والدقيقة واليوم والشهر والسنة. وذلك حماية لحقوق المشتري؛ لأنه قد يتغير الوضع القانوني للمبيع فيما بين التحرير والتسجيل أو التقييد في السجلات العقارية،

<sup>1</sup> "يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد الهبة في محرر رسمي." المادة 274 من مدونة الحقوق العينية.

أو بتوفى أحد الطرفين في ذلك اليوم كما أنه التاريخ الدقيق حاسم عند تعارض المحررات. لكن الملاحظ على جميع المحررات ثابتة التاريخ التي وقفت عليها أنها مؤرخة باليوم فقط؛ دون تحديد هذه الساعة والدقيقة. إضافة إلى كون التاريخ باليوم الوارد في العقد هل يؤرخ لتوقيع الأطراف للعقد أمام المحامي المحرر أم عند المصادقة عليه لدى السلطات، خصوصا وأن بعض التواريخ لا تكون مرقونة في العقد وإنما تضاف فيه بعد المصادقة بطابع التاريخ كما في الصورة الثانية رفقته.

4. عدم توقيع الأطراف والمحامي على جميع الصفحات في بعض العقود: بحيث يكتفى غالبا بالتوقيع في الصفحة الأخيرة من العقد؛ وذلك مخالفة للنصوص عليه وجوبا في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية. حيث نجد خلو العقد من توقيع المالكة البائعة للعقار في الصورة الأولى، ورغم ذلك تم توقيع المحامي والمصادقة على التوقيعات لدى السلطات المختصة. كما يقع أحيانا خلو بعض أو جميع صفحات العقد عدا الأخيرة من توقيع المحامي وتأشير كما في الصورة الآتية التي لم يوقع المحامون المحررون لها على صفحاتها الأولى مكتفين بالتوقيع والتأشير على الأخيرة فقط.

5. النصوص القانونية المؤطرة للمحرر ثابت التاريخ: يكتفى بعض المحامين بالإشارة في طليعة العقد أسفل موضوعه: "عقد عرفي محرر طبقا لمقتضيات الفصلين 424 و426 من قانون الالتزامات والعقود المغربي"<sup>1</sup>، وكأن المحرر حرر قبل صدور قانون مهنة المحاماة سنة 2011 وقبل صدور مدونة الحقوق العينية سنة 2011.

6. انعدام مدخل ومستند تملك العقار المبيع أو الموهوب: أنجزت العديد التفويطات العقارية التي وقفنا عليها دون أي إشارة لمدخل تملك البائع أو الواهب

<sup>1</sup> عقد مودع بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بكادير بتاريخ 2013/02/13 تحت عدد 754.

للعقار، أو دون ذكر مراجع هذا المدخل، أو بالاستناد إلى مدخل لا يفيد الاستناد إليه التملك قانوناً، أو الاستناد لتصريح أو "إقرار" البائع، وكلها إخلالات بشروط المستندات الأساسية لتحرير العقود. والتي يجب على المحامي المحرر مطالبة المتعاقدين باحضارها أو أن يسحبها المحامي بنفسه من مصالح النساخة أو الوكالة الوطنية للمحافظة على الملك العقارية والمسح والخرائطية. ثم يقوم بعد ذلك بدراستها ليعلم المركز القانوني للمتصرف ومدى أهليته للتصرف ومدى تملكه للمتصرف فيه وحدوده، وذلك تحصيلنا لنفسه من الوقوع ضحية تواطئ المتعاقدين على التزوير أو أحدهما، وحماية لحقوق المشتري الذي إنما لجأ لرجل القانون لتحرير عقده إنما لحماية حقوقه ورغبة في تأمين عقده من كل عيب يخله أو يبطله. ومن صور ذلك:

أ - انعدام أي مستند للتملك: نجد في بعض المحررات بيعاً لعقار دون أي إشارة لمستند تملكه من قبل البائع، حيث ينص المحامي في العقد على صيغة تدل على أن البائع مالك للمبيع بلفظ: "ملك البائع".

ب - الاستناد لتصريح المالك مجرد عن أي مستند: دون الاستناد إلى الوثائق المثبتة لتملك المتصرف في العقار حيث يكتفي المحامي بالإشارة إلى أن البائع يملك المبيع حسب تصريحه. بصيغ متعددة منها: "إن البائعة تصرح بأن كد ومنفعة الملك المبيع موضوع هذا العقد صائر منجز إليها بموجب الإرث من زوجها المرحوم".<sup>1</sup>

- "يملك المبيع بإرث من

ت - الاستناد لتصريح المالك فقط أو مستندا لعقد أو إرادة دون بيان مراجعها: بحيث يكتفي المحامي المحرر بتصريح المالك بمدخل تملكه دون أن يؤكد المحامي وقوفه عليه أو فحوصه: "يصرح الطرفين المذكورين أعلاه بأنهما يملكان المنزل المذكور بناء على

<sup>1</sup> عقد تسليم مودع بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بأكادير بتاريخ 2015/12/22 تحت عدد: 2306.

نظير رسم صدقة<sup>1</sup>، "فإن الطرف الأول... صارت إليه بالإرث من أصوله المرحومين"<sup>2</sup>.

ج - الاستناد إلى رسم الإرث أو الخلف: "إن المسلم يملك الملك المسلم بالإرث أبا عن جد حسب رسم الإرث المضمن بعدد... وحسب رسم الخلف المضمن بعدد..."<sup>3</sup>.

د - الاستناد إلى مستندين لا يفيان معا بكونهما أصلا للملك.

7. عدم الدقة في الإشارة لمراجع الوكالات: يجب على المحامي المحرر للعقد وتحت مسؤوليته الإشارة الدقيقة لمراجع الوكالات التي استند إليها في تحرير العقد لأن الوكالة مستند أساسي في العقد لا يمكنه تحريره بدون الاعتماد عليها. والملاحظ على بعض المحررات التي درسناها استنادها واعتمادها على الوكالات خلافا للقانون، ومن صور ذلك:

أ - اعتمادها الوكالات العرفية: اعتمد في تحرير العديد من العقود على وكالات عرفية مصححة.

ب - اعتماد وكالات عرفية مصححة الإمضاء خارج المغرب: ودون أن يتم التصديق على هذه الوكالات لدى مصالح وزارة الخارجية. أو دون الإشارة لذلك التصديق إن تم.

8. تحديد العقار بحدود غير قائمة قانونا: تحرير عقود بيع بقع أرضية متعددة غير محفظة مملوكة.

<sup>1</sup> عقد تسليم مودع بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بأكادير بتاريخ 2013/12/13 تحت عدد: 754.

<sup>2</sup> عقد تسليم مودع بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بأكادير بتاريخ 2013/12/13 تحت عدد: 754.

<sup>3</sup> عقد تسليم مودع بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بأنزكان بدون رقم ولا تأريخ. ومصحح الإمضاء بأيت ملول بتاريخ 3 ماي 2013.

### ثالثا: إخلالات لها آثار على مآل العقد وآثاره:

إشهاد المحامي على وقائع يستحيل تزامنها في مجلس واحد قانونا وعقلا ومنطقا: مثال ذلك إشهاد "أنا الموقع أسفله الأستاذ... أشهد أن طرفي التعاقد أدناه قد حضرا أمامي ووقعا على هذا العقد بعد القراءة والمصادقة عليه"<sup>1</sup>، لأن العقد يحرر من قبل المحامي ثم يسلم للمتعاقدين ليصادقا على توقيعهما لدى المصالح المعنية بذلك، وهي وقائع مادية تقع في أماكن وأزمنة مختلفة. فكيف يشهد المحامي المحرر على وقوعها وتزامنها أمامه وفي مكتبه؟

9. اختلال في التعريف بالمتعاقدين: لا يتم التعريف بالمتعاقدين في غالب العقود تعريفا مفصلا ودقيقا. حيث يكتفى بالاسم ين العائلي والشخصي ورقم البطاقة الوطنية. وذلك خلافا لما عليه عمل الموثقين والعدول من بيان، الاسم العائلي والشخصي واسم الأبوين وتاريخ ومكان الازياد، والعنوان الكامل، وتاريخ صلاحية البطاقة الوطنية، وبيان الحالة العائلية مفصلة بذكر اسم الزوج ومراجع الزواج ونوعه.

10. الإشهاد على قبض الثمن نقدا في العقد: مع العلم أن القبض غالبا لا يقع غالبا أمامه مما له آثار على ضمان حقوق الطرفين عند النزاع قبل استكمال إجراءات العقد؛ خصوصا وأن العقد يمر بمراحل خطيرة منفصلة بعضها عن الآخر قبيل وصوله لمصلحة التسجيل تجعل المشتري والبائع في خوف واضطراب قبيل المصادقة على توقيعهما لدى السلطات المختصة مما يهدد الأمن التعاقدية، فقد يقبض البائع الثمن ويمتنع عن المصادقة على التوقيع أو ينكر القبض، وقد يدعي المشتري بعد المصادقة دفع الثمن للبائع محتجا بنص العقد الصريح في قبضه الثمن.

11. الإخلال بشروط تلقي وتحرير بعض العقود: كما في عقد مخارجه (الصورة

<sup>1</sup> عقد مسجل بمصلحة التسجيل بإنزكان بتاريخ 2013/08/13. الأمر بالأداء رقم: 8159.



أسفله) والمحرة بأكادير بين شريكين في منزل من طابقين مساحته ستون مترا يمتلكانه بمستند عقد هبة مع العلم أن الملك الأصلي الذي بني فيه المنزل - موضوع المخارحة - عبارة أرض عارية مملوكة على الشياخ بين ورثة الواهب، ورغم ذلك نص المحامي المحرر للعقد على طلب المتعاقدين من السيد المحافظ تقييده بمطلب التحفيظ قبل إخضاع العقار لنظام الملكية المشتركة. رغم كون العقد لا يمكن إيداعه بالمحافظة على حاله هذه إلا بعد إخضاع العقار موضوع المخارحة لنظام الملكية المشتركة طبقا للفصل 83 من ظهير التحفيظ العقاري.

12. إخلال في التعريف بالعقار المبيع وتعيينه: من شروط تحرير العقود التعريف بمحل العقد تعريفا نافيا للجهالة مميزا للعقار عن مجاوره وشبيهه، وذلك بذلك اسمه وصكه العقاري أو رقم مطلبه وتحديد حدوده الدقيقة وعنوانه بتفصيل. إلا أننا وقفنا على محركات تفويت عقارات مجهولة العنوان. لا تعرف المدينة التي توجد بها.

13. من يحزر حقيقة بعض هذه العقود: بالوقوف على نماذج متعددة من العقود التي بها طابع محامين مختلفين نجد بعضا من العقود وإن اختلف اسم المحامين وتوقيعاتهم لكنها تتشابه شكلا وإخراجا وخطا ولغة وعبارة، فعمل محررها واحد لكن تختلف أسماء المحامين الموقعين عليها فقط.

كما ترد عبارات صريحة في كون المحامي الوارد اسمه وتوقيعه ليس هو من حرر العقد بله شخص آخر أو المتعاقدين ومثال ذلك ورود عبارات في نص العقد تفيد ذلك قطعاً؛ منها: "هويتنا نحن المتعاقدين"، "كما أننا نحن المتعاقدين عارفون لكل ما هو منصوص عليه في جميع الفقرات والبند، وعالمون بما لنا من حقوق وواجبات تجاه هذا العقد. وهذا غاية عقدنا برضانا ونيتنا الحسنة المكتوب يوم 2013/12/3".

14. التعريف بتوقيع المحامي من طرف رئيس كتابة الضبط: غاية المشرع من اشتراط تعريف رئيس مصلحة كتابة الضبط بتوقيع وطابع المحامي المحرر للعقد أمران:

الأول منع تزوير المحررات باسم المحامين، لذا رئيس المصلحة يتأكد تحت مسؤوليته أن المحامي الموقع على هو من حرره وأودعه بالمصلحة. والثاني حفظ هذه العقود لدى المصلحة للرجوع لها عند النزاع أو عند البحث عن نظائرها من أصحابها أو ذوي الحقوق: ولكن الهدف الأخير ثبت فشله وعدم جدواه سلفاً في محاولة وزارة العدل اعتماد نظام حفظ نظائر العقود العدلية لدى كتابة الضبط في محاولة للاستغناء عن التضمين بسجلات النسخة وذلك ما بين سنة 1982 و1986. حيث ضيقت بذلك كثير من الحقوق بضياح نظائر العقود.

لكن بوقوفنا على العديد من العقود المودعة لدى مصلحة كتابة الضبط وقفنا على إخلالات عديدة لها آثارها الآنية والمستقبلية على العقد وآثاره منها بسبب اختلاف رؤساء المصالح في تطبيق وفهم الفقرة من المادة الرابعة الملزمة بتعريف مؤسسة كتابة الضبط بالعقد، ومن ذلك:

أ - تعريف بعض المصالح بتوقيع المحامي وطابعه قبيل توقيع الطرفين وقبل مصادقتها على العقد. أي أن رئيس المصلحة يعرف بتوقيع المحامي على ورقة فقط وليس على العقد لأن العقد لا يوجد إلا بعد توقيع الأطراف ثم المحامي على صفحاته. ب- تعريف بعض المصالح بالعقد بمجرد توقيع الطرفين وتوقيع المحامي وطابعه قبيل مصادقة الطرفين على توقيعهما.

ج - اشتراط بعض المصالح مصادقة الأطراف على توقيعهما على العقد وتوقيع المحامي عليه قبل تعريفهم. وهو عين الصواب لأن المطلوب التعريف بتوقيع المحامي على العقد، وبدون توقيع الأطراف والمحامي معاً فلا وجود للعقد.

15. مراجع وبيانات تعريف رئيس كتابة الضبط بتوقيع المحامي: الأصل وضع سجل خاص بكتابة الضبط لترتيب وترقيم وتأريخ العقود المعرف بتوقيعات أصحابها مع بيان هوية من أودعها لدى المصلحة مع الإدلاء للمصلحة ببطاقته الوطنية أو المهنية حماية

للعقود وللمحامين من انتحال الصفة أو التزوير في المحررات باسمهم. أو أن تحال هذه العقود على كتابة الضبط من طرف مؤسسة النقيب. لأنها المؤسسة الوحيدة التي تعرف المحامين وكتابهم، والقادرة على التعريف بتوقيعاتهم.

أ - قيام بعض المصالح بالمراجعة الدقيقة للعقد قبل التعريف به. ثم توقيع رئيس المصلحة عليه وترقيمه والإشارة إلى تاريخ إيداعه.

ب - اكتفاء بعض المصالح بطابع المصلحة وتوقيع رئيسها فقط دون أي إشارة لرقم الإيداع ولا لتاريخه، كما في الصورة. مما ينافي الهدف من التعريف والحفظ بكتابة الضبط.

ج - التعريف بمحررات لم يوقع المحامي والأطراف على جميع صفحاتها.

د - التعريف بعقد بيع لم يوقع البائع عليه؟

### خاتمة ومقترحات إجرائية

بعد دراسة لمجموعة من الاختلالات التي تعتري الكثير من المحررات ثابتة التاريخ سواء على مستوى تحريرها وإجراءاتها؛ وباقي المراحل التي يمر منه المحرر الثابت التاريخ، وبالنظر لتعدد المراحل التي يمر منها؛ والتي اقتضت تعدد المتدخلين في مراحل المحرر، وجب على المشرع المغربي وعلى هيئات المحامين مؤسسة وعلى المحامين أفراداً اتخاذ تدابير وإجراءات ووقائية لحماية سمعة وقيمة ومكانة محرراتهم داخل منظومة ونسق التوثيق بالمغرب، وذلك لخطورة سكوت وتغاضي المشرع عن مجموعة من الثغرات التي كشفتها الممارسة العملية والتي تمس قيمة المحرر وتحترق الأمن التعاقدية؛ الذي إنما جاء المحرر لأجل حمايته.

ومساهمة منا في ترشيد الممارسة التوثيقية وإحكام المحررات ثابتة التاريخ نقترح جملة من الإجراءات التي يجب أن تصاحب المحرر في مختلف مراحلها وإجراءاته ولدى مختلف المؤسسات والمصالح التي يمر منه المحرر:

1. ضرورة ممارسة مؤسسة النقيب الرقابة المباشرة والإجرائية والقبلية على محررات المحامين قبل إحالتها على المصادقة وعلى تعريف كتابة الضبط.
2. ضرورة تكفل مؤسسة النقيب بالتعريف بتوقعات المحامين، لأنها هي الجهة الوحيدة القادرة تلك المهمة، قبل إحالة المحررات على كتابة ضبط المحاكم. التي يجب أن يقتصر دورها على حفظ وأرشفة العقود فقط. وذلك منعا كثيرا من الانزلاقات القادحة في قيمة المحررات وفي المكانة الاعتبارية لمهنة المحاماة وسمعة المحرر ثابت التاريخ. الذي صار يحرر غالبه من غير المحامين؛ ولكن بأسمائهم وتوقعاتهم.
3. إحداث هيئة المحامين لسجلين للتبع المحررات: الأول خاص بكل محام يضبط فيه كافة المراحل التي مر منها العقد وييسر عليه تتبع مسار العقد منذ تحريره إلى تقييده. أما الثاني فخاص بمكتب تتبع فيه المحررات. ممارسة منها للرقابة على المحامين وصيانة لسمعة المهنة وضمانا للأمن التعاقدي.
4. تدبير هيئة المحامين وتبعتها للعقود نظام معلوماتي يسهل التتبع ويضمن نزاهة العمل التوثيقي كما يمكن المحامين من التواصل الداخلي، بحيث يمكن لمحامي أن يدرج فيه تحفظه على تحرير عقد معين متى ظهر له ذلك، لتنبه الزملاء على ذلك.
5. إحداث هيئة المحامين لكاش وصلوات خاص بالمحررات: تصدرها هيئة المحامين بأرقام تسلسلية. وذلك حفظا لحقوق الهيئة والحامي والمتعاقدين؛ احترازا مما قد يقع بين المحامي والمتعاقدين أو بين المتعاقدين من نزاع حول إتمام إجراءات العقد، أو أداء الأتعاب، أو تسلم الثمن، أو عدم القيام بإجراءات التسجيل والتقييد. وغيرها من المشاكل التي يسببها عدم إثبات المحامي للمعاملات المالية فيما بينه وبين أطراف العقد.
6. وعليه يلزم المحامي بتسليم وصل لأصحاب العقود يشمل نوع العقد، وأطرافه، والمبلغ المتسلم مفصلا فيه مبلغ الأتعاب، وتكلفة التسجيل، والثمن والقيمة. وغير ذلك

من البيانات المانعة للنزاع والحفاظة لحقوق المحامي وأطراف العقد.  
 7. حرصا على حقوق المتعاقدين وحماية أموالهم وضمانا للأمن التعاقدى يجب أن تدبر هيئات المحامين إجراءات تسليم الأثمان والاحتفاظ بها في صندوق الودائع، ولا تسلم للبائع إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل والتقييد.  
 8. إلزام الهيئة لكل محام بمسك ملف خاص بكل عقد يحرره، وذلك تحت رقابة مؤسسة النقيب، يحفظ فيه نسخا لمستندات العقد، ويوافي مؤسسة النقيب بنسخة منه. ويشمل الملف الوثائق التالية:

- مدخل التملك.
  - شهادة الملكية، الشهادة الإدارية.
  - نسخ البطائق الوطنية للمتعاقدين مصادق عليها. وللوكيل.
  - نسخة مصدقة من الوكالة.
  - نظير من العقد موقع من الطرفين حين العقد، وقبل المصادقة.
  - نظير من العقد موقع من المحامي بعد مصادقة الطرفين.
  - نسخة من العقد بعد تعريف كتابة الضبط بتوقيع المحامي عليه.
  - نسخة من العقد بعد تسجيله.
  - نسخة من العقد بعد تقييده.
  - نسخة من شهادة الملكية بعد التقييد.
9. على هيئات المحامين موافاة كتابة ضبط المحاكم الابتدائية داخل دائرة نفوذها فورا بجميع قرارات الهيئة المتعلقة بتوقيف وعزل المحامين وغيرها من القرارات التأديبية المانعة للمحامين من تحرير العقود.
10. على المحامي قبل التحرير سحب شواهد الملكية بنفسه، واستخراجه نسخا من العقود من مصلحة النساخة، أو استصدارها مباشرة من الوكالة الوطنية للمحافظة على

الاملاك العقارية، مع تحميل الطرفين أعباء ذلك، حماية لنفسه ولسمعة المهنة في مجال تحرير العقود.

11. بالنسبة للوثائق والعقود المستند إليها في التحرير والمكتوبة بلغة أجنبية على المحامي أن يطلب من أصحابها ترجمتها لدى ترجمان مقبول لدى المحاكم. ولو كان المحامي المحرر يتقن تلك اللغة الأجنبية.