سعيد الزيتي

# الدليل المختصر
# في قضايا التحفيظ العقاري

مسطرة التحفيظ العادية- مساطر التحفيظ الخاصة
التقييدات- التشطيبات- مسؤولية المحافظ
وقضايا أخرى مختلفة

**مراجعة وتدقيق**

د. أحمد الزيتى

إطار سابق فى المحافظة العقارية

**الطبعة الأولى 2025**

**مكتبة قرطبة**

# سعيد الزيتي

خريج ماستر قانون العقود والأنظمة العقارية

كلية العلوم القانونية والاقتصادية

وجدة


# الدليل المختصر

# في قضايا التحفيظ العقاري

مسطرة التحفيظ العادية . مساطر التحفيظ الخاصة

التقييدات . التشطيبات . مسؤولية المحافظ

وقضايا أخرى مختلفة


مراجعة وتدقيق

د. أحمد الزيتي

إطار سابق في المحافظة العقارية



**الطبعة الأولى 2025**

**مكتبة قرطبة**

# الدليل المختصر
# في قضايا التحفيظ العقاري

الكتاب: الدليل المختصر في قضايا التحفيظ

الكاتب: سعيد الزيتي

الناشر: سعيد الزيتي

الطبعة: الأولى 2025م

المطبعة: مكتبة قرطبة ـ حي القدس ـ وجدة

رقم الإيداع القانوني: 2025M03949

ردماك: 978-9920-24-176-2

## بين يدي القارئ

هذا الدليل ملخص لمعظم قضايا التحفيظ

الغاية منه جمع بعض من شتات مسائل التحفيظ العقاري؛ تقريبا، وتسهيلا على القارئ ـ وتيسيرا على الراغبين في اجتياز مباراة المحافظة العقارية

وهو ملخص تم استلاله من مجموعة من المؤلفات والمقالات العلمية

أهمها:

1. كتاب: الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب.

   لأستاذنا: إدريس الفاخوري.

2. كتاب: العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي.

   للأستاذ: محمد خيري.

3. كتاب: نظام التحفيظ العقاري بالغرب بين النظرية والتطبيق

   للأستاذ: عبد العالي دقوقي.

4. كتاب(أطروحة): التقييدات المؤقتة على العقار المحفظ بين النص القانوني والواقع العملي.

   للأستاذ: محمد العلوي

5. كتاب: مسطرة التحفيظ العادية

   للأستاذ: رشيد بن عبد الله

6. دليل التحضير لمباراة المحافظة العقرية (200 سؤال وجواب)

   للأستاذ والأخ: أحمد الزيتي

= بالإضافة إلى مجوعة من المقالات

نسأل الله التوفيق والسداد

# الفصل التمهيدي

## الفرع الأول: مبادئ نظام الشهر العيني

إن مصدر نظام السجل العيني، هو النظام الأسترالي المشهور ب "نظام تورانس" نسبة إلى واضعه "روبير تورانس"، الذي كان مراقبا للجمارك ثم مديرا للتسجيلات، وقد استلهم الفكرة من نظام تسجيل السفن، إذ كان لكل سفينة سجل خاص بها في مناء الربط، يحمل اسم المالك الأصلي، ثم الملاك المتتابعين، وهكذا فمجرد الاطلاع على السجل يكفي لمعرفة الوضعية القانونية للسفينة.

وقد طبق نظام السجل العيني في العديد من الدول بدءا باستراليا حيث صاحب الفكرة سنة 1858، وصولا إلى تونس سنة 1885، ثم إلى المغرب مع الحماية الفرنسية، ومع ظهير 12 غشت 1913.

ومن المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، هي:

### أولا: مبدأ التنظيم العيني (أو مبدأ التخصيص):

ويقصد به: أن نظام التسجيل يقوم على أساس التنظيم العيني للعقارات، بحيث يجعل لكل عقار ملفا خاصا به، تعكس حالته المادية والقانونية، فيعتبر هذا الملف المسمى (رسما عقاريا) بمثابة حالة مدنية للعقار.

### ثانيا: مبدأ تطهير العقارات:

يفيد هذا المبدأ أنه لا يمكن تأسيس رسم عقاري إلا بعد اتباع إجراءات معينية بقصد تصفية كل النزاعات المحتملة على العقار موضوع التحفيظ، أي تطهيره من كل النزاعات والتعرضات، ومن ثم تكون الحقوق المقيدة حقيقية مؤكدة ونهائية لا يجوز الطعن فيها. وقد كرس المشرع المغربي هذا المبدأ من خلال الفصلين 1 و62 من ظهير التحفيظ العقاري، كما

عدل وتمم[1]. فالرســـم العقاري يعترف بالحقوق العينية الظاهرة وقت التحفيظ وإن كانت غير مشروعة والعكس صحيح.

### ✓ الاستثناءات الواردة على هذا المبدأ:

وتعني هذه الاستثناءات أن قاعدة التطهير الناتجة عن تأسيس الرسم العقاري ليست مطلقة إطلاقا تاما بل يعترض إطلاقها مجموعة من الاستثناءات كالآتي:

### 1- العقارات المعتبرة ملكا عاما للدولة؛

ما لم يقع إخراجها من الملك العام بكيفية قانونية. حسب ظهير فاتح يوليوز 1914.

فلو حفظ شـخص عقارا ثم تبين بعد التحفيظ أنه ملك عام للدولة، فإن قاعدة التطهير لا تسري عليه، ومن ثم يغير الرسم باسم الدولة، وذلك بحكم في الموضوع.

### 2- العقارات الحبسية؛

وخاصـــة الأحباس العامة، حســب المادة 54 من مدونة الأوقاف. كالمســاجد، والأضــرحة، والزوايا مما يعد وقفا عاما للمسلمين....

### 3- الحقوق المنجمية والمائية.

### 4- الأخطاء المادية أو الإغفالات.

ويمكن تصــحيح هذه الأخطاء طبقا للفصــل 29 من القرار الوزيري الصــادر في 3 يوليوز 1915 المتعلق بشـأن تفاصـيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري، ويعتبر هذا الفصـل هو المرجع الأســاســي للمحافظ في تصــحيح الأخطاء المادية التي قد تشــوب الرســوم العقارية والتقييدات اللاحقة عليها.

[1] الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري المغير والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشــريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432(22 نونبر 2011) المنشــور بالجريدة الرســمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1423 (24 نونبر 2011) ص 5575.

ومن قبيل الأخطاء المادي:( الخطأ في اسم طالب التحفيظ عند تأسيس الرسم العقاري، الغلط في المساحة، في تاريخ الازدياد، في موقع العقار...)

### 5- الخلف الخاص؛

فالمشـــتري لا يواجه بقاعدة التطهير، وفقا للقرار عدد 5925 المؤرخ في 29 دجنبر 1999 صادر عن المجلس الأعلى.

غير أن محكمة النقض قد تراجعت حديثا عن هذا الاســـتثناء، واعتبرت أن قاعدة التطهير تسري حتى على الخلف الخاص.

وذلك من خلال قرار عدد 8/464 بتاريخ 2017. بالإضـــافة إلى قرار حديث ســـنة 2023.

## ثالثا: مبدأ العلنية

أي أن التقييد العيني يعتمد على مبدأ العلنية في تقييد وإشـــهار الحقوق، ومن ثم فالتقييدات العقارية موضـوعة رهن إشـارة العموم بقصـد الاطلاع عليها. فليس هناك أي حق يجرى تقييده بالكتمان، أو منع ذوي الشأن من الاطلاع عليه.

## رابعا: مبدأ المشروعية

**مفاده:**

**أولا:** أن المحـافظ على الأملاك العقـاريـة لا يتخـذ قراره بتحفيظ العقـار، إلا بعـد التـأكـد من شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها وعدم وقوع أي تعرض.

وقد كرس ذلك المشـــرع المغربي في ظ ت ع من خلال الفصـــل 30 الذي ينص على كون المحافظ لا يتخذ قراره بتحفيظ العقار إلا بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات المنصـوص عليها في هذا القانون.

**ثانيا:** التحري والتدقيق قبل إجراء أي تقييد حتى لا تقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة والتي تستند إلى سبب صحيح، وقد كرس المشرع هذه القاعدة في الفصل 72 من ظ ت ع.

## خامسا: مبدأ حجية التقييدات

إن هذا المبدأ هو الذي يمثل حجر الزاوية في نظام التحفيظ العقاري، وهو غاية التحفيظ، بحيث يفيد هذا المبدأ أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري يمثل الحقيقة، ويكتسي حجية كاملة، سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للأغيار.

ويشكل هذا المبدأ أساس فكرة الأمن القانوني، إذ من خلاله يشعر بالاطمئنان والأمن سواء من المالك نفسه، أو كل من يريد التعامل مع هذا العقار.

وقد كرس المشرع هذا المبدأ من خلال الفصوص 56، و66، و67 من ظ ت ع.

سادسا: مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المقيدة

أي أن العقار الخاضع لهذا النظام لا يعرف إلا مالكه الأصلي، أو أصحاب الحقوق المقيدة في السجل العقاري، ولا يمكن انتقاله لشخص آخر مهما طالت مدة الحيازة.

ومن ثم فإن قانون التحفيظ العقاري لا يخضع للقواعد العامة المتعلقة بالتقادم، سواء منه المسقط أو المكسب.

فلا تأثير للزمن على ما هو مضمن في الرسم العقاري مهما طال، وهوما تم تكريسه من خلال المادة 63 من ظ ت ع. والمادة 265 من م ح ع.

## سابعا: مبدأ الأثر الإنشائي

يقصد بمبدأ الأثر الإنشائي، أن التقييد بالرسم العقاري هو الذي ينشئ الحق بين الأطراف أو الغير، أي أن الحق المتعلق بعقار محفظ لا يوجد إلا بالتقييد حسب الفصول 66و67 من ظ ت ع، والمادة 2 من م ح ع، فمجرد العقد لا ينقل الملكية وإنما التقييد.

ثامنا: مبدأ تعويض المضرور من القيد في السجل العيني العقاري

فكل من تضرر من القيد في السجل العقاري له الحق في المطالبة بالتعويض.

مثلا رفع دعوى شخصية في حالة التدليس، طبقا للفصل 64 من ظ ت ع.

## الفرع الثاني: ماهية التحفيظ العقاري

نعرض في هذا الفرع لمفهوم التحفيظ العقاري(أولا)، ثم مزايا التحفيظ(ثانيا).

### أولا: مفهوم التحفيظ العقاري

يقصـــد بالتحفيظ العقاري مجموع الإجراءات والعمليات التي ينبغي اتباعها لجعل العقار خاضــعا لنظام التحفيظ المنصــوص عليه في ظهير 12 غشــت 1913 بصــفة نهائية بحيث لا يمكن خراجه منه بعد ذلك. وهو ما نصت عليه المادة الأوى من الظهير المذكور كما تم تعديله وتتميمه.

ويقصد بالتحفيظ العقاري حسب هذه المادة: **تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير؛ وتقييد كل التصرفات والوقائع.** ومن ثم تم الخروج من الإشكال القديم حول ما يشمله عبارة التحفيظ العقاري، هل العملية التحفيظية وحدها أم تشمل التقييد كذلك.

### ثانيا: مزايا التحفيظ العقاري

أثبت نظام التحفيظ العقاري القائم على أساس الشهر العيني نجاعته في ضبط الملكية العقارية من خلال مجموعة من المميزات:

#### 1- من حيث الإثبات

يشـــكل الرســـم العقاري وســـيلة الإثبات الوحيدة المعتمدة في إثبات الملكية العقارية، والحقوق العينية المتفرعة عنها، فهو يشـــكل حجة قطعية في مواجه الغير لا تقبل إثبات العكس إلا استثناء.

**2- من حيث تحديد المساحة والحدود**

إن مســـاحة وحدود العقار المحفظ لا يمكن أن تكون محل تحريف أو تغيير، فهي تكون مضـــبوطة وفق مقاييس علمية وتقنية، بخلاف العقار غير المحفظ الذي يكون فيه الأمر تقريبا فقط.

**3- من حيث دعاوى الحيازة**

العقار المحفظ لا تقبل في شـــأنه دعوى الحيازة، مهما تحققت شـــروطها، لأنه خاضع لنظام لا يقبل التقادم المكسب مهما طالت المدة. بخلاف العقار غير المحفظ التي تعتبر فيه الحيازة بتحقق شروطها أهم أسباب كسب الملكية.

**4- يساعد الدولة في وضع سياسة محكمة لإعداد التراب الوطني**

وذلك أن التحفيظ العقاري يساعد على توفير بنك للمعلومات خاص بالوضعية العقارية للبلاد، تساعد الدولة على التحكم في مجال الوعاء العقاري بالمغرب.

**5: تساعد عملية التحفيظ على إشهار جميع الحقوق والتغييرات المصاحبة للعقار من بدايته إلى نهايته.**

لذلك وبالنظر إلى هذه الأهمية التي أصـــبح يحتلها العقار المحفظ، فإن تعميم هذا النظام يجب أن يكون من الرهانات التي تراهن عليها الدولة، لأنه فعلا يعتبر آلية فعالة لتوحيد التشـــريع العقاري بالمغرب والحد من ازدواجيته التنظيمية، كما أكدت ذلك الرسالة الملكية الموجهة إلى المشاركين في مناظرة الصخيرات حول السياسة العقارية سنة 2015.

## الفرع الثالث: التحفيظ بين الاختيارية والاجبارية

### أولا: اختيارية التحفيظ العقاري (من حيث الأصل)

بناء على ازدواجية النظام العقاري بالمغرب بين عقارات محفظة وأخرى غير محفظة، فقد منح المشرع المغربي لأصحاب الحقوق العينية الأصلية حق الاختيار بين الأخذ بهذا النظام أو ذاك.

ومن ثم فإن الأصـــل أو المبدأ في التحفيظ العقاري المغربي هو الاختيارية، أي أنه متروك لإرادة مالك العقار أو من خول له المشرع سلك هذه المسطرة.

غير أنه وإن كان التحفيظ أمرا اختياريا فإن طالب التحفيظ متى قدم مطلبه للمحافظة العقارية لا يمكنه سحب مطلبه، بل يبقى أسيرا لطلبه إلى حين نهاية المسطرة أو في الحالات التي يتخذ فيها المحافظ قرارا بإلغاء مطلب التحفيظ لأسباب مبررة.

وبناء عليه فيصبح الاختيار نهائيا لا رجعة فيه، وهو ما نص عليه الفصل 6 من ظ ت ع، حيث جاء فيها:" إن التحفيظ أمر اختياري، غير أنه إذا قدم مطلب للتحفيظ فإنه لا يمكن سحبه مطلقا".

### ثانيا: اجبارية التحفيظ (حالات استثنائية):

إذا كان الأصل في التحفيظ حسب الفصل 6 هو الاختيارية، فإن المشرع المغربي أورد حالات استثنائية يكون فيها التحفيظ إجباريا، وذلك في الأحوال الآتية حسب الفصلين 7 و8 من ظ ت ع:

**1ـــ** التحفيظ الإجباري في حالة صـــدور قرار من الوزير الوصـــي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية ... بناء على اقتراح من مديرها (الفصل 7 من ظ ت ع)؛

**2ـــ** في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة (الفصل 7 من ظ ت ع)، ومن بين هذه الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، نذكر الحالات التالية:

**أ- مقايضة عقار محبس بعقار غير محبس**

فقد ألزم المشـــرع المغربي قبل إتمام المقايضـــة العمل على تحفيظ العقار بطلب من وزير الأوقاف أو من صاحب العقار المقايض به، طبقا لأحكام المادة 72 من مدونة الأوقاف، الصادرة بتاريخ 23 فبراير 2010.

**ب - التحفيظ الإجباري لأملاك الدولة الخاصة في حالة التعرض على تحديدها**

عندما تقوم الدولة بتحديد أملاكها الخاصـة وفق مسـطرة التحديد الإداري المنصـوص عليها في ظهير 3 يناير 1916 سمح المشرع لكل من ينازع في هذا التحديد، أن يقدم تعرضه عليه داخل أجل ثلاثة أشـــهر من تاريخ نشـــر إيداع محضـــر التحديد، ولكن مع إلزامية هذا المتعرض بتقديم مطلب للتحفيظ خلال ثلاثة أشهر الموالية لانتهاء أجل التعرض وإلا سقطت الحقوق التي يدعيها، حسب (الفاصل الخامس من هذا الظهير).

**جـ - التحفيظ الإجباري للأراضي السلالية في حالة تحديدها أو تقسيمها**

بإمكان كل شخص التعرض على عملية التحديد الإداري للأراضـي السلالية، غير أنه ينبغي أن يكون تعرضه هذا مشفوعا بمطلب للتحفيظ خلال أجل ثلاثة أشهر الموالية لانقضاء أجل التعرض، وذلك تحت طائلة إلغاء تعرضـــه، واعتباره بدون جدوى وعديم الأثر، وذلك حســـب المادة 10 من القانون 63.17 المتعلق بالوصـــاية الإدارية على أراضـــي الجماعات السلالية.

**د- التحفيظ الإجباري للمجموعات والتجزئات السكنية**

فمن شرط الحصول على الرخصة الإدارية للتجزيئ أن يكون العقار موضوع التجزئة محفظا أو في طور التحفيظ وقد انتهى أجل التعرض (المادة 5 من قانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية).

**ه ـ التحفيظ في حالة عملية ضم الأراضي الفلاحية**

لقد شرع المغرب في عملية ضم الأراضي الفلاحية المتفرقة منذ سنة 1952 من أجل إعادة توزيعها بشكل يسمح باستغلالها استغلالا أحسن.

وقد جعل المشرع تحفيظ هذه العاقرات بشكل جماعي وبصفة إجبارية. وذلك حسب ظهير 30 يونيو 1962 المتلق بضم الأراضي الفلاحية المعدل والمتمم بظهير 25 يوليوز 1969.

**و. التحفيظ الإجباري في إطار قانون الاستثمارات الفلاحية.**

**زـ التحفيظ الإجباري للعاقرات المنزوعة ملكيتها.**

**3ــ** التحفيظ الإجباري بناء على أمر من المحكمة المختصة بسبب الحجز العقاري وفقا للمادة 8 من ظ ت ع.

## الفرع الرابع: طرق التحفيظ

### أولا: التحفيظ الفردي

والأصل في التحفيظ أن يكون فرديا، بحيث يبقى لكل مالك الحق في طلب التحفيظ من عدمه، وهو الذي نظمه بالخصوص ظهير ت ع.

### ثانيا: التحفيظ الجماعي

وهنا نميز بين نوعين من التحفيظ الجماعي:

1ــ التحفيظ الجماعي للأملاك المتجاورة وفقا للفصل 16 من ظ ت ع. (يسمى التحفيظ الإجمالي).

2ـ التحفيظ الجماعي للأملاك القروية، المنظمة بظهير 25 يوليوز 1969.

**الفرع الخامس: أنواع مساطر التحفيظ العقاري**

هناك نوعان من مساطر التحفيظ:

## النوع الأول: مسطرة التحفيظ العادية

وهذه المســـطرة تخضـــع لها كل عملية تحفيظ فردي يقوم بها الأشـــخاص العاديون لممتلكاتهم من أجل إخضـــاعها لظهير التحفيظ العقاري، وقد جاء هذا الأخير من أجل تنظيم هذه المسطرة بالخصوص، (يمكن أن تضاف إلى مسطرة التحفيظ العادية تحفيظ الأراضي بشكل جماعي للملاك المجاورين).

## النوع الثاني: مساطر تحفيظ خاصة

وهي تختلف في جزئياتها عن العادية، وهذه المسطرة الخاصة، يمكن تقسيمها إلى قسمين من حيث التأطير القانوني:

1. قسم له مسطرة خاصة ويخضع في تنظيمه إلى الفصل 51 مكرر 19 مرة، ويتعلق الأمر بالتحفيظ الإجباري للأراضي التي يصدر في حقها قرار وزاري يقضي بذلك.
2. قسم له مسطرة خاصة ويخضع لمقتضيات القوانين الخاصة، ويتعلق الأمر بحالات التحفيظ الإجباري المنظمة خارج ظهير ت ع وذلك وفق قوانين خاصة. (راجع في ذلك النوع الثاني من حالات التحفيظ الإجباري، المشار إليها أعلاه).

# الفصل الأول

# المسطرة العادية للتحفيظ العقاري (التحفيظ الفردي)

يشمل هذا الفصل الحديث عن مراحل المسطرة الإدارية للتحفيظ في (المبحث الأول) مع ما يترتب عن كل مرحلة من نتائج وآثار، ثم المرحلة القضـــائية عندما يحال النزاع من طرف المحافظ على القضـــاء خلال مســـطرة التحفيظ (المبحث الثاني) لنعرج في (المبحث الثالث) على التحفيظ الجماعي للأملاك المتجاورة وفقا للفصـــل 16 من ظ ت ع كما عدل وتمم.

## المبحث الأول: مراحل المسطرة الإدارية للتحفيظ العقاري

من أجل تحفيظ عقار معين لا بد من المرور بمرحلة إدارية منصـــوص على خطواتها داخل نصـوص ظهير التحفيظ العقاري، ومن أجل ضـبط هذه المسـطرة سـأسـلكها هنا مرحلة مرحلة، بداية من مرحلة التفكير في تحفيظ العقار إلى مرحلة تأســـيس رســـم عقاري. وذلك حسب التالي:

### المرحلة الأولى: تقديم مطلب التحفيظ[2] (إيداع مطلب التحفيظ).

يتعين على الراغب في تحفيظ عقار ســواء (شــخصـــا ذاتيا أو معنويا) أن يتقدم بطلب للتحفيظ لدى المحـافظـة التي يقع العقـار في دائرتهـا وفقـا لنموذج معـد لهـذه الغـايـة، مع أداء رســوم المحافظة العقارية حســب التعريفة المقررة لذلك، ويعتبر هذا الطلب بمثابة تصــريح يعبر فيه طالب التحفيظ عن نيته في اتباع إجراءات التحفيظ المقررة.

وهذا الطلب لا بد أن يقدم من طرف أشـــخاص معينين حســـب القانون(أولا)، مع ضـرورة توفره على مجموعة من البيانات المحددة حسـب القانون كذلك(ثانيا)، بالإضـافة إلى الحجج والمستندات المؤكدة لهذا المطلب(ثالثا).

[2] **مطلب التحفيظ**، هو: مطبوع يســـلم بالمجان يتضـــمن بيانات مرتبطة بطالب التحفيظ أو العقار، وكذا الحقوق العينية المرتبطة بالعقار.

## أولا: الأشخاص الذين يحق لهم تقديم مطلب التحفيظ

حددت المادة 10، و11، و12، من ظ ت ع كما عدل وتمم، الأشخاص الذين يحق لهم تقديم مطلب التحفيظ، وهم:

1ـــ المالك، وقد يكون شخصا طبيعيا، أو معنويا، ويقدم الطلب إما بصفة شخصيا، أو عن طريق وكيله شـــريطة الإدلاء بوكالة رســـمية. أما الشـــخص المعنوي، فعن طريق ممثله القانوني.

كما أن الشـركة التي في طور التأسـيس وقدمت مطلبا للتحفيظ، وهي لم تكتسـب بعد الشـخصـية المعنوية، يمكنها إيداع العقود المبرمة لدى المحافظة العقارية بإقرار من الجمعية العامة الأولى (العادية أو غير العادية). وهو ما أقرته المذكرة عدد 363 عن المحافظ العام. وحســب المادة 27 من القانون 17.95 المتعلق بشــركة المســاهمة، والقانون 5.96 المتعلق بباقي الشركات.

2ـــ الشريك في الملك، مع الاحتفاظ بحق الشفعة لشركائه؛ وذلك عندما تتوفر فيهم الشروط اللازمة للأخذ بها، ومن ثم فمســطرة التحفيظ لا تكون عرقلة أمام تطبيق الشــفعة، كل ما في الأمر، أنه ينبغي ممارســتها عن طريق التعرض (المادة 305 من م ح ع) وإذا كانت دعوى الشفعة قائمة فينبغي تنبيه المحافظ إلى وجود هذه الدعوى وفقا لمقتضيات الفصل 84 من ظ ت ع.

وكمثال على هذه الحالة، إذا أقدم الشــريك الجديد (الأجنبي) على تقديم مطلب التحفيظ في الفترة التي يكون فيها أجل شفعة الحصة التي قام بشرائها ساريا لفائدة باقي الشركاء.

**3.** المتمتع بأحد الحقوق العينية التالية: حق الانتفاع[3]، حق السطحية[4]، الكراء الطويل الأمد[5]، الزينة[6]، الهواء والتعلية[7]، والحبس[8]، (أي الحقوق العينية الأصلية).

غير أن هذا يطرح صعوبات كبيرة من حيث التنزيل، فلا يمكن تقديم طلب التحفيظ إلا بموافقة مالك حق الرقبة، إذ لا يمكن العمل على تحفيظ حق عيني معين بشكل مستقل عن حق الرقبة، وهذا الرجوع لمالك الرقبة وطلب موافقته يطرح عدة إشكالات واقعية حسب موافقته من عدمها.

4ـــ المتمتع بارتفاقات[9] عقارية، وذلك بموافقة صاحب الملك (سواء ارتفاقات قانونية، أو طبيعية، أو اتفاقية).

5ـــ الدائن الذي يتوفر على قرار قضائي صادر لفائدته بالحجز العقاري ضد مدينه (الفصل 11 ظ ت ع) (وتبقى هذه الحالة غير واردة في الواقع العملي)

ولا بد من الإشارة هنا إلى أن المشرع لم يحدد أي حجز يقصده، هل الحجز التحفظي أم الحجز التنفيذي، ويمكن القول أن المقصود به هو الحجز التنفيذي ما دام أن الحجز

---

[3] **تعريف حق الانتفاع**، (ف79 من م ح ع): حق استعمال واستغلال عقار يترتب على حق الملكية أو السطحية، أو الزينة، أو الهواء والتعلية، يمكن إيجاره رهنه وتفويته، وينقضي لزوما بموت المنتفع، أو بانصرام مدته، أو بهلاك العقار كليا أو بالتنازل، أو باتحاد الذمة، أو بانصرام 40 سنة بالنسبة للأشخاص المعنوية.

[4] **تعريف حق السطحية**، (ف 116 من م ح ع) هي ملكية بنايات وأغراس فوق أرض الغير، يمكن تفويته ورهنه وترتيب ارتفاقات عليه، ينتقل بالشفعة والإرث والوصية، وينقضي بالتنازل، أو باتحاد الذمة، أو بهلاك المباني والأغراس.

[5] تعريف الكراء الطويل الأمد (ف121 م ح ع)، كراء عقار لمدة بين 10 و40 سنة، يمكن تفويته ورهنه وحجزه.

[6] **تعريف حق الزينة**، (ف131 م ح ع)، هو ملكية بناء تم تشييده على أرض الغير لا تتجاوز مدته 40 سنة، يمكن تفويته ورهنه وترتيب ارتفاقات عليه، ينتقل بالشفعة والإرث والوصية، وينقضي بانتهاء مدته، أو بالتنازل، أو باتحاد الذمة، أو هلاك المباني.

[7] **تعريف حق الهواء والتعلية**، (ف138 م ح ع)، ملكية جزء معين من الهواء يعلبو بناء قائما في ملك الغير من أجل إقامة بناء فوقه، يمكن تفويته ورهنه وترتيب ارتفاقات عليه، ينتقل بالشفعة والإرث والوصية.

[8] تعريف حق الحبس أو الوقف، ( ف 130 م ح ع)، هو كل مال خصصت منفعته بصفة مؤبدة أو مؤقتة لفائدة جهة بر وإحسان عامة أو خاصة، ويكون الوقف إما عاما، أو خاصا، أو مشتركا.

[9] **تعريف الارتفاقات**، (37 م ح ع)، تحملات يفرضها القانون أو الاتفاق أو الطبيعة على عقار (خادم) من أجل استعمال أو منفعة عقار آخر(مخدوم) تنقضي باتحاد الذمة، أو استحالة الاستعمال، أو هلاك أحد العقارين، أو زوال الارتفاق.

التحفظي غايته هو وضـــع يد القضـــاء على العقارات المحجوزة و منع المحجوز عليه من التصرف فيها تصرفا يضر بالدائن الحاجز.

6ـــ الولي أو الوصي أو المقدم نيابة عن ناقص الأهلية أو فاقدها الذي يتمتع بحق من الحقوق العينية التي تجيز له طلب التحفيظ (الفصل 12 ظ ت ع).

## ✓ النتائج المترتبة عن تحديد المشـــرع للأشـــخاص الذين يحق لهم طلب التحفيظ على سبيل الحصر:

يترتب عن هذا التحديد نتيجتين هامين:

1ـــــ إن قدم طلب التحفيظ من طرف شـخص خارج الأشـخاص المحددين قانونا في الفصول (10- و11. و12) يعتبر طلبا غير مقبول.

2ـــــ يكون المحافظ العقاري ملزما بالتثبت من هوية طالب التحفيظ ومن كونه يتوفر على الصفة لتقديم الطلب.

## ثانيا: شكل مطلب التحفيظ والبيانات اللازمة فيه

نظم الفصـــل 13 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 07_14 شـــكل مطلب التحفيظ وحدد البيانات التي يجب أن يتضـــمنها، كما تعرض الفصـــل 14 من نفس الظهير للوثائق التي يتعين الإدلاء بها.

### 1-: شكل مطلب التحفيظ

إن المشرع في الفقرة الأولى في الفصل 13 لم يحدد شكلا معينا لتقديم مطلب التحفيظ، حيث اكتفى بالقول: "يقدم طالب التحفيظ للمحافظ على الأملاك العقارية مقابل وصل يسلم له فورا، مطلبا موقعا من طرفه أو ممن ينوب عنه بوكالة صحيحة".

وهكذا فهذا المطلب قد يكون كتابيا أو شفهيا، كما أن المشرع وحسب نفس الفقرة ألزم المحافظ بأن يسلم لطالب التحفيظ وصلا على الفور.

ونظرا للصيغة التي جاءت بها هذه الفقرة، يمكن أن نتساءل هل المحافظ على الأملاك العقارية هو الجهة الوحيدة المؤهلة لتلقي مطلب التحفيظ أم يمكن لأحد الموظفين التابعين له أن يقوموا بذلك بتفويض منه، إن الفقرتين الأولى والأخيرة من هذا الفصل تمنحان هذا الاختصاص للمحافظ وحده، وهذا الأمر قد يخلق إشكالات لذلك كان على المشرع أن يمنح للمحافظين العقاريين الحق في تفويض هذه المهمة لأي موظف ينتدب لهذه الغاية.

## 2- المعلومات والبيانات التي يتضمنها طلب التحفيظ

لقد استلزم المشرع في الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري تقديم عدد من المعلومات التي ينبغي أن يتضمنها طلب التحفيظ، وهذه المعلومات منها ما يتعلق بطالب التحفيظ(أ) ومنها ما يتعلق بالعقار موضوع التحفيظ(ب).

### أ -المعلومات المتعلقة بطالب التحفيظ

إن المقصود من هذه المعلومات هو التعرف على هوية طالب التحفيظ وعلى حالته المدنية وعلى صفته إذا كان مقدم الطلب هو المالك نفسه أو صاحب حق من الحقوق العينية التي تقبل التحفيظ.

أما إذا كان مقدم طلب التحفيظ مجرد وكيل أو نائب قانوني فعليه أن يبرز صفته كوكيل أو نائب قانوني بالإضافة إلى المعلومات المتعلقة بصاحب الحق والتي يعتمد عليها طلب التحفيظ وتختلف هذه المعلومات بحسب ما إذا كان طالب التحفيظ شخصا ذاتيا أو شخصا معنويا.

#### ➢ كون طالب التحفيظ شخصا ذاتيا

إذا كان طالب التحفيظ شخصا ذاتيا يتعين لزوما بيان ما يلي:

- الاسم الشخصي والعائلي لصاحب الحق ومحل سكناه؛
- إثبات هويته الكاملة استنادا إلى بطاقة التعريف الوطنية أو أية وثيقة أخرى تعرف بهويته؛

- الصـفة التي تقدم بها صـاحب الطلب، هل أصـالة عن نفسـه، أو نيابة عن غيره. وفي هذه الحالة الأخيرة لابد من تعزيز الطلب بحجة تبرز هذه الصفة؛
- تعيين موطن طالب التحفيظ، وإذا كان هذا الموطن خارجا عن دائرة المحافظة العقارية، فيجب على المعني بالأمر تعيين موطن مختار في دائرة المحافظة الموجود بها العقار المطلوب تحفيظه؛
- الحالة المدنية لطالب التحفيظ (أعزب -متزوج -مطلق -عدد الأبناء إلخ...) وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزواج طبقا لمقتضيات الفصل 49 من مدونة الأسرة؛
- جنسية طالب التحفيظ، وذلك لمعرفة ما إذا كان طالب التحفيظ مغربيا أو أجنبيا، وفي حالة تحفيظ عقار على اسم أجنبي، فيجب بيان سبب الملكية وهل هو مبني على ترخيص مسبق، وهل تتوفر فيه الشروط القانونية للتملك في المغرب خاصة خارج المدارات الحضرية؛
- وإذا كان الأمر يتعلق بعقار مملوك على الشياع فينبغي تقديم نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم؛
- وإذا كانت هناك حقوق عينية مقررة على العقار لفائدة بعض الأشخاص كحق ارتفاق أو حق سطحية، فينبغي ذكر نفس البيانات بالنسبة لصاحب كل حق.

### ➢ كون طالب التحفيظ شخصا معنويا

إن المشرع اهتم فقط بالأشخاص الذاتيين حين تقديم مطلب التحفيظ، ولم يكن يشير إلى الأشخاص المعنويين، علما بأن طلب التحفيظ يمكن أن يقدم كذلك من طرف شركات أو مؤسسات عمومية أو تعاونيات سكنية، وأحيانا جمعيات أو هيئات منها من يكون خاضعا للقانون الخاص ومنها من يكون خاضعا للقانون العام.

وقد تلافى المشرع هذا النقص حين مراجعته لقانون التحفيظ العقاري وذلك بالتنصيص على ضرورة بيان **تسمية الشخص المعنوي، وشكله القانوني ومقره الاجتماعي واسم ممثله القانوني**.

ولهذا يتعين على ممثلي الأشخاص المعنويون تقديم كل الوثائق التي تثبت الوجود

القانوني لهؤلاء الأشخاص وبالخصوص:

- الظهير المحدث للمؤسسات الخاضعة للقانون العام. (مثلا: المكتب الوطني للكهرباء ـ المكتب الوطني للسكك الحديدية)

- النظام الأساسي للشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص. (مثلا: الجمعيات ـ التعاونيات).

ـــــــ شهادة القيد في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية (النموذج 7)، طبقا لمقتضيات المواد 6 و7 و8 من القانون رقم 98/15 المتضمن لمدونة التجارة والتي تقضي بإلزامية التقييد في السجل التجاري لكل شخص معنوي يزاول نشاطا تجاريا.

- محضر الجمع العام الأخير.

- لائحة بأسماء الأعضاء المسيرين.

- محضر تعيين الأشخاص المفوض لهم بالتوقيع والتصرف باسم الشخص المعنوي عند فتحه لملف خاص بشخص معنوي.

وينبغي على المحافظ عند فتحه لملف خاص بشخص معنوي أن يتأكد من الصلاحيات المخولة للمسيرين ومدتها استناداً إلى النظام الأساسي، مع المطالبة بتحيين هذه الصلاحيات كلما اقتضى الأمر ذلك.

## بـ -المعلومات المتعلقة بالعقار موضوع التحفيظ

بالإضافة إلى البيانات المتعلقة بطالب التحفيظ والتي تبرز هويته ينبغي أن يتضمن طلب التحفيظ بيانات أخرى تتعلق بالعقار موضوع طلب التحفيظ، وهذه المعلومات ينبغي أن تكون دقيقة وصحيحة قدر الإمكان، وذلك لتيسير وتعجيل مسطرة التحفيظ، ذلك أن المعلومات غير الصحيحة سواء ما تعلق منها بطالب التحفيظ أو بالعقار من شأنها أن تعرقل عمل المحافظ العقاري وتسبب في تأخير المسطرة.

والبيانات التي ينبغي أن يتضمنها طلب التحفيظ والمتعلقة بالعقار، فقد نص على أغلبها الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري وهي:

- وصف العقار المطلوب تحفيظه، ونوعه، أرض عارية أم عليها بناء وان كانت فلاحية هل سقوية أم بور وعند الاقتضاء نوع التربة ...).
- بيان مشتملات العقار من بناءات وأغراس تتصف بصفة الثبات والاستقرار.
- موقع العقار ومساحته التقريبية حسب المقاييس المتعارف عليها مع إمكانية تحويل هذه المقاييس إلى المقاييس الرسمية بالهكتار والآر والسنتيار.
- الحدود الطبيعية للعقار أو الاكتفاء بذكر العقارات المجاورة وإن كان بعضها محفظا يتم ذكر رقم الرسم العقاري.
- الاسم الذي عرف به العقار -إن كان له اسم -أو الذي سيعطى له.
- أسماء وعناوين الملاك المجاورين له إذا كانت عقاراتهم غير محفظة والذين يجب إعلامهم بإجراء مسطرة التحفيظ وتاريخها ليتأتى حضورهم يوم التحديد، وإذا كان المجاورون ليسوا إلا مكترين فيمكن أن يطلب منهم الإدلاء بأسماء وعناوين الملاك الحقيقيين.
- بيان الحقوق العينية العقارية المقررة على العقار مع ذكر أصحاب هذه الحقوق والتي تخول لهم المطالبة بها وإقامة الدليل على تملكهم لهذه الحقوق كحق الانتفاع والكراء الطويل الأمد وحق السطحية.
- بيان القيمة التجارية للعقار وقت تقديم المطلب للاعتماد عليها لاستخلاص رسوم المحافظة (راجع الإحالة 13 من هذا الدليل).
- بيان ما إذا كان طالب التحفيظ يملك مجموع العقار المطلوب تحفيظه أم أنه يملك بعض الأجزاء فقط. وهل يملكه مباشرة أو عن طريق الغير. وفيما إذا انتزع منه الملك فينبغي الإشارة إلى الظروف والحالات التي تم فيها هذا الانتزاع وهل العقار موضوع نزاع مطروح أمام المحكمة أم لا.
- بيان أنه يحوز كل العقار أو جزءا منه مباشرة أو عن طريق الغير، وفيما إذا انتزعت منه الحيازة يتعين بيان الظروف التي تم فيها ذلك.

- بيان أصل التملك مرفوقا بالحجج المؤيدة لذلك.

## ثالثا: مؤيدات مطلب التحفيظ

نصت الفقرة 8 من الفصل 13 أنه يجب على طالب التحفيظ تضمين المطلب بيان أصل الملك، وكما أن الفصل 14 نص على أنه "يقدم طالب التحفيظ مع مطلبه أصولا أو نسخا رسمية للرسوم[10] والعقود[11] والوثائق[12] التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق العينية المترتبة على الملك.

وهذه المستندات ضرورية لأنه لا يتصور فتح مطلب للتحفيظ دون وثائق أو حجج تؤيد هذا المطلب.

ويجب على المحافظ استبعاد بعض الوثائق التي لا تفيد التملك، (رسم إراثة أو رسم إحصاء متروك محرر بناء على تصريح الورثة أو رسم إثبات بيع بشهادة الشهود...؛

بالإضافة إلى تفادي قبول التزام طالب التحفيظ بالإدلاء بالوثائق مستقبلا. (المذكرة رقم 5656 م ع، بتاريخ 12 ماي 2010).

### ❖ بعض الشروط القبلية لإيداع المطلب

- ✓ قبل إدراج مطلب التحفيظ يتم ضبط موقع العقار Repérage على الخريطة الهندسية les mappes cadastrales وتضم الإحداثيات بالمطبوع الخاص بذلك.
- ✓ تسهيل طالب التحفيظ لعملية انتقال المهندس الطبوغرافي إلى عين المكان.
- ✓ التأكد من أن العقار تابع لنفوذ المحافظة المعنية.
- ✓ تفادي تداخل وعاء الملك مع عقارات أخرى محفظة أو موضوع تحديد إداري.

[10] **الرسوم**، (الرسوم العدلية)، هي التي يحررها العدول، وهاته يجب تقديم أصولها وليس نسخا منها.
[11] **العقود**، هي التي يحررها الموثقون، وأصل هذه العقود يحفظ عند الموثق في مكتبه ويسلم فقط نسخا رسمية للعقد، ولا يمكنه أن يسلم أصول هذه العقود إلا بمقتضى أمر قضائي.
[12] **الوثائق**، هي الوثائق الإدارية كالرخص والشهادات الإدارية .....

✓ احتســاب واجبات المحافظة العقارية.[13] (من أجل أداء المعني بالأمر رســوم التحفيظ حتى يتم قبول طلبه، وذلك أن عملية التحفيظ ليست مجانية إلا في حالات محددة)[14]

13 **القواعد الأساسية لتصفية وجيبات المحافظة العقارية:**
تتم تصفية الوجبات المتعلقة بمختلف إجراءات التحفيظ العقاري حسب ما يلي:
**أ ـ الوجيبة بحسب القيمة:**
تحسب حسب المادة 30 من المرسوم المحدد لتعرفة وجيبات المحافظة العقارية، وفق ما يلي:
- على أســاس الثمن والقيمة المضــمنة بالعقد المدعم لطلب التقييد والمتعلق بتأســيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به او تغييره أو اسقاطه؛
- على أساس القيمة التجارية للعقار المعني وقت استحقاق الوجيبات المعتمدة.
- على أســاس معدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع فيها العقار المعني بالنســبة لعمليات تقديم مطلب تحفيظ - التقسيم - التجزئة الملكية المشتركة الأحداث. الإجراءات الأخرى المماثلة.

**ويمكن مراجعة القيمة التجارية في حالتين:**
1- في حالات مبررة؛
2. في الحالة التي يتبين فيها أنها غير متطابقة مع معدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع فيها العقار.
**بـ ـ الوجيبة بحسب المساحة:**
تحسب حسب المادة 31 من المرسوم السالف الذكر، على أساس المساحة الحقيقية للعقار محسوبة بالآر داخل الجماعات الحضرية وبالهكتار خارجها وتحسب دائما بالزيادة للحصول فقط على الآرات أو الهكتارات.
وإذا لم تعرف المساحة الحقيقية للعقار وقت تقديم الطلب يقوم المحافظ باستخلاص الوجيبات التكميلية عن المساحة الزائدة التي أظهرها التصميم.

✓ **ما هي القواعد الأساسية لاستخلاص وجيبات المحافظة العقارية؟**

يمكن تلخيص القواعد الأساسية لاستخلاص وجيبات المحافظة العقارية وفق ما يلي:
**القاعدة الأولى:** ضرورة أداء الوجيبات المستحقة وقت تقديم الطلب بحيث لا يمكن تأجيل أدائها بسبب المنازعة في مبلغها أو لأي سيب أخر (المادة (32)؛
**القاعدة الثانية:** عدم إمكانية اســترداد الوجيبات المســتخلصــة بكيفية نظامية عن مختلف الإجراءات مهما كان المال المخصص للطلب (المادة (33) وكذا المادة الثانية من المرسوم المحدد لتعريفة وجيبات المحافظة العقارية؛
**القاعدة الثالثة:** إمكانية استرداد الوجبات المستخلصة نتيجة غلط أو اغفال شريطة تقديم طلب بذلك للمحافظ المعني داخل أجل 4 سنوات من تاريخ الأداء؛
**القاعدة الرابعة:** تستخلص وجيبات المحافظة العقارية بأي وسيلة للأداء حسب مدلول المادة 6 من القانون 103.12 ...( المادة 3 من المرسوم المحدد لتعريفة وجيبات المحافظة العقارية)؛
**القاعدة الخامسة:** يباشر المحافظ استخلاص الوجيبات التكميلية أو غير المؤدات والغرامات والذعائر وفق الشروط المقررة في مدونة تحصــيل الديون العمومية (الفصــل 110 من ظ ت . ع والمادة 16 من القانون (58.00) ويتم اســتخلاصــها من الأشخاص المذكورين في الرسوم او الاتفاقات أو الشهادات أو من الذين حصلت لهم منفعة بضمان بعضهم بعضا حسب الفصل 53 من القرار الوزيري ل 4/6/1915. وذلك بموجب قائمة معدة لتصفية الحسابات يحررها المحافظ أو نائبه ويأمر بتنفيذها رئيس إدارة المحافظة على الأملاك العقارية بالتوقيع عليها طبقا للفصل 56 من نفس القرار.

✓ **ما هي مسطرة استرداد الوجيبات المستخلصة نتيجة غلط أو إغفال؟**

1. **تقديم طلب الاسترداد إلى المحافظ المعنى ممن له الصفة مرفق بشيك مسطر.**

أي المستفيد من العقد المقيد أو وكيله، كما أن الموثق له صلاحية تقديم طلب الاسترداد دون ضرورة الادلاء بوكالة خاصة من المستفيد وذلك بناء على مقتضيات المادة 47 من القانون 32.09 (المتعلق بالتوثيق) التي تلزم الموثق باجراءات التقييد بالسجلات العقارية نيابة عن الأطراف المعنية، إضافة الى أن ايصلات الأداء تحرر باسم الموثق. مع لفت الانتباه إلى أنه في حالة تقديم طلب الاسترداد عن مستفيد من التقيد بناء على عقد موثق ضرورة الادلاء بكتاب صادر عن الموثق محرر العقد يتضمن ما يفيد بان المبلغ المطلوب استرداده قد تحمله المستفيد من التقيد وليس الموثق المذكور. دراسة الطلب من طرف المحافظ المعني.
من خلال التأكد من أن الطلب قدم داخل الاجل القانون (4) سنوات.) وأن مقدمه له الصفة، وأن المبلغ المطلوب استرداده استخلص نتيجة غلط؛

3. **تعبئة تقرير الاسترداد (IF111) وتوقيعه من طرف المحافظ أو نائبه عند الاقتضاء؛**
4. **موافاة المحافظ العام بتقرير الاسترداد مرفق بما يلي:**
   - أصل طلب الاسترداد يتضمن تاريخ التوصل به من طرف مصلحة المحافظة؛ ==

- عقد الوكالة عند الاقتضاء؛
- شيك مسطر أو شهادة التعريف البنكي لطالب الاسترداد؛
- صور مشهود بمطابقتها للأصل من طرف المحافظ للعقود المعتمدة في انجاز الاجراء موضوع الطلب ولوصل الأداء وللأمر بالأداء.

[14] **1ــ ما هي حالات الإيداع المجاني لمطالب التحفيظ؟**

نص البند (د) من الباب الأول من المادة 2 من مرســـوم يوليوز 2016 المتعلق بتحديد تعريفات وجيبات المحافظة العقارية بأنه تودع مجانا مطالب التحفيظ التي تقع ضمن:

- ✓ قطاعات ضم الأراضي القروية بعضها إلى بعض طبقا لمقتضيات الفصل 5 من ظهير 20/07/1962؛
- ✓ مناطق التحفيظ الجماعي طبقا لمقتضيات الفصل 3 من ظهير 25/07/1969؛
- ✓ مناطق التحفيظ الإجباري طبقا لمقتضيات الفصل 51-1 وما بعدها من ظهير التحفيظ العقاري.

**2ـ ما هي حالات الإعفاء من وجيبات إيداع مطلب التحفيظ ؟**

- ✓ مطالب التحفيظ المتعلقة بالأراضـــي الجماعية الواقعة كلا أو بعضـــا داخل دوائر الري طبقا للمادة 1 من مرســـوم 20 أبريل 2016؛
- ✓ مطالب التحفيظ المتعلقة بالأراضي المحبسة تحبيسا عموميا طبقا لمقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 07/09/1963؛
- ✓ مطالب التحفيظ المتعلقة بالملك الخاص للدولة والملك الغابوي طبقا للمادة 23 من قانون المتعلق بمالية ســـنة 2005 ودورية المحافظ العام رقم 360 بتاريخ 21/11/2007؛
- ✓ مطالب تحفيظ الملك العام للدولة طبقا لظهير 21/03/1932؛
- ✓ مطالب تحفيظ أملاك الكنيسة الكاثوليكية طبقا للرسالة الملكية ج.ر 09/12/1984.

**خلاصة المرحلة الأولى من مسطرة التحفيظ**

تبدأ هذه المرحلة بسحب الراغب في التحفيظ لمطبوع (ملف) معد سابقا من قبل الوكالة الوطنية، يسحب من مكتب العموم للمحافظة الموجود العقار داخل نفوذها.

بعد أن يملأ الراغب في التحفيظ هذا الملف(طلب) بجميع البيانات المطلوبة سواء المتعلق بهوية الطالب، أو المتعلقة بالعقار، بالإضافة إلى تأييد مطلبه بالمستندات والحجج الكافية، ثم توقيع المعني بالأمر للطلب، (إذا كان لا يستطيع التوقيع شهد المحافظ بذلك) يقدم ملفه هذا إلى مكتب العموم للمحافظة التابع لها، هذا الأخير يحول الملف إلى المحافظ العقاري لدراسة الملف والتأكد من البيانات، فهنا المحافظ قد يطلب من المعني بالأمر استكمال البيانات أو الوثائق اللازمة.

فبعد تأكد المحافظ تحت مسؤوليته من جميع البيانات والوثائق الضرورية لقبول مطلب التحفيظ، يؤشر عليه، ويحيل المعني بالأمر على صندوق الأداء بالمحافظة لأداء رسوم التحفيظ الواجبة، مقابل وصل يسلم للمعني بالأمر يفيد من جهة المبالغ المؤداة ومن جهة أخرى إثبات تاريخ إيداع مطلب التحفيظ.

فبعد أداء المعني بالأمر للرسوم الواجبة يكون قد تم إيداع مطلب التحفيظ فعليا.

ملاحظة: لا يكون إيداع مطلب التحفيظ إلا بعد الأداء أما قبله فلا قيمة للطلب ولا يعتبر مطلب التحفيظ قد تم إيداعه.

**ثم ما هي المرحلة الثانية بعد إيداع مطلب التحفيظ؟**

## المرحلة الثانية: الإجراءات الأولية التي تلي إيداع مطلب التحفيظ

1- تضمين المطلب بسجل العمليات[15] السابقة للتحفيظ/ R2[16]

2. تعيين تاريخ التحديد[17] وتحيين سجل FIFO[18]

3. تسليم الاستدعاء للتحديد IF9 إلى طالب التحفيظ فور قبول الطلب[19].

---

[15] **ما هي السجلات التي يمسكها المحافظ؟**
طبقا للمادة 24 من المرسوم المتعلق بشأن إجراءات التحفيظ العقاري الصادر 14 يوليوز 2014. يمسك المحافظ السجلات التالية:
- سجل الإيداعR4؛
- سجل التعرضات R3؛
- سجل الإجراءات السابقة للتحفيظ (R2 ET R2BIS)
- سجل الإجراءات اللاحقة للتحفيظ (R6)
- إلا انه عمليا فإن السجلات الأساسية هي سجل الإيداع وسجل التعرضات خاصة بعد اعتماد سجل الإيداع الإلكتروني حيث تم اعتماد سجل واحد يشمل التقييدات ويشمل العمليات اللاحقة للتحفيظ حيث لم يعد معمولا بالسجل R6. إلا بالنسبة لـ:
1- طلبات تسليم نظير جديد؛
2- طلبات تسليم نظير الشهادة الخاصة بالتقييد؛
3- تغيير تسمية الملك.

وإضافة لهذه السجلات يمسك المحافظ سجلات أخرى كسجل إيداع الوثائق من أجل الدراسة R1 والسجلات المرتبطة بالمحاسبة ..... ) والسجل الخاص بالرسوم العقارية المنجمية....

**- ما هي القواعد المنظمة لمسطرة الاطلاع على المعلومات المضمنة بالسجلات العقارية؟**
طبقا للمادة 27 من المرسوم السالف الذكر، يمكن لكل شخص الحصول على المعلومات بالسجلات العقارية أو الواردة في التصاميم العقارية أو المودعة بملفات الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ شريطة:
تقديم طلب؛
الادلاء بالمراجع العقارية المراد الاطلاع عليها؛ التعريف بهويته من خلال بطاقة التريف الوطنية أو وثيقة أخرى تثبت الهوية عند الاقتضاء.
كما يمكن للادارات العمومية والسلطات القضائية الحصول على المعلومات المضمنة بقاعدة المعطيات العقارية المعلوماتية بناء على طلب.

[16] يقيد في هذا السجل أرقام مطالب التحفيظ واسم طالب التحفيظ والمبلغ الذي أداه وغالبا ما يمسكه موظف الصندوق، بعدها يتم إحالته على المكتب المكلف بالمسطرة ليعاد تقيد نفس المعلومات في سجل R2bis غير أن هذا السجل يضاف إليه الإجراءات اللاحقة، تاريخ الخلاصة مثلا، تاريخ التحديد، (المهم أي إجراء يتم لاحق يسجل في هذا السجل).

[17] يعين تاريخ التحديد في اليوم الستين الموالي لإدراج مطلب التحفيظ بتنسيق بين المحافظ ورئيس مصلحة المسح العقاري (مذكرة 156 بتاريخ 2010/1/7 + مذكرة 3309 بتاريخ 2012/3/30.

[18] يتم تحيين سجل FIFO الذي يتضمن البيانات التالية:
- الرقم الترتيبي للطلب؛
- تاريخ قبول الطلب؛
- رقم الطلب أو الرسم العقاري؛
- نوع الإجراء المطلب؛
- تاريخ وساعة العملية؛
- رقم وتاريخ توجيه الاستدعاء للمجاورين والمتدخلين.
- نتيجة العملية (تحديد إيجابي؛ سلبي؛ مؤجل).
- تاريخ التوصل بمحضر التحديد (مذكر 3190 بتاريخ 6/7/ 2006).

[19] باقي الاستدعاءات تسلم إلى المجاورين والمتدخلين توجه في اليوم الموالي (مذكرة 3190 بتاريخ 6/7/ 2006).

4. توجيه قائمة الإرسال IF86 صحبة مطبوع التحديد إلى مصلحة المسح العقاري في تاريخ قبول الطلب.[20]

5. تضمين المطلب بسجل الإجراءات السابقة للتحفيظ R2bis

6. إعداد وتعبئة ملف المطلب [21] IF70A **(هذا يمثل الملف الأصفر الذي يوضع للعقار عندما يكون في طور التحفيظ، وبيه يتم وضع جميع الوثائق المتعلقة بالعقار وسير المسطرة بما فيها مطبوع مطلب التحفيظ نفسه الذي يعبئه ويتقدم به طالب التحفيظ من أجل تحفيظ عقاره، ومن ثم يجب ألا يخلط القارئ بين مطبوع مطلب التحفيظ الذي كيون لونه أبيض والذي يسلم لطالب التحفيظ عندما يريد تحفيظ عقاره، وبين ملف الطلب(لونه أصفر) الذي تعده الإدارة ويبقى مصاحبا لهذا العقار إلى حين تأسيس رسم عقاري فيتحول إلى ملف الرسم والذي يكون لونه أحمر).**

## المرحلة الثالثة: نشر خلاصة مطلب التحفيظ في الجريدة الرسمية (بالإضافة إلى جميع الوسائل المتاحة).

هنا يقوم المحافظ على الأملاك العقارية (حسب الفصل 17 ظ ت ع)، بإعداد خلاصة[22] لمطلب التحفيظ يتضمن أهم البيانات[23] التي يتضمنها المطلب، وذلك داخل عشرة أيام (10) من تاريخ إيداع مطلب التحفيظ، ويتم إرساله إلى الخلية المركزية بالرباط المكلفة بالنشر في الجريدة الرسمية، بعد قيام هذه الأخيرة بنشر الملخص في الجريدة الرسمية، يتم إرسال نسخة من هذه الجريدة المنشور فيها الملخص إلى إدارة المحافظة العقارية المعنية عبر الإميل الرسمي لها.

ابتداء من هذا التاريخ وداخل **أجل شهرين** حسب الفصل 17 يجب على المحافظ تحرير إعلان يضمنه تاريخ ووقت إجراء التحديد.

---

[20] مذكرة 3190 بتاريخ 7/ 6/ 2006 ـ ومذكرة 3309 بتاريخ 30/ 3/ 2012.

[21] وذلك بتعبئة ملف المطلب بإضافة الرقم واسم الملك وموقعه وتاريخ التحديد، بالإضافة إلى تضمين مراجع تسليم الاستدعاءات بالحيز المعد لذلك.

[22] يشار لها اختصارا في المحافظة العقارية ب IF2A BIS .

[23] وتتمثل هذه البيانات في: تاريخ الإيداع، والشخص طالب التحفيظ، وبيان الحصص المشاعة في حالة الشيع، والاسم الذي يعرف به الملك حاليا، والاسم الذي أعطاه طالب التحفيظ، ونوع العقار (مثلا أرض بها دار للسكنى ذات طابق أرضي ..) وموقع العقار، ومساحته، وحدوده، والحقوق العينية والتحملات العقارية، وأصل التملك، ويضاف في أسف خلاصة مطلب التحفيظ التاريخ المقرر لإجراء عملية التحديد المؤقت (اليوم/ الشهر/ السنة/ على الساعة...) حسب مذكرة السيد مدير المحافظة العقارية رقم 6878 بتاريخ 2007/10/05.

## المرحلة الرابعة: تعليق خلاصـــة مطلب التحفيظ وإعلان تاريخ ووقت إجراء التحديد (الفصل 17).

بحيث يتم أخذ نسـخة الجريدة الرسـمية التي نشـرت فيها خلاصـة مطلب التحفيظ، بالإضـافة إلى إعلان تاريخ ووقت إجراء التحديد، ويتم إرسـال نسـخة منهما مقابل إشـعار بالتوصل إلى:

رئيس المحكمة لابتدائية؛

وممثل السلطة المحلية؛

ورئيس المجلس الجماعي الذي يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم،

**وذلك قبل التاريخ المعين للتحديد بعشـرين يوما**، حيث ألزم المشـرع كل واحد ممن ذكر بتعليق الوثائق التي توصـل بها من المحافظ العقاري في مقر إدارته ويعمل على إبقائها معروضة على أنظار العموم إلى اليوم المعين للتحديد.

وبالإضـافة إلى هذا الإجراء يقوم ممثل السـلطة المحلية بإشـهار ملخص المطلب والإعلان عن تاريخ ووقت التحديد في الأسواق الواقعة في دائرة نفوذه إلى يوم التحديد،

## المرحلة الخامسة: عملية التحديد المؤقت

نتناول هذه المرحلة في أربع نقط أساسية، التزامات طالب التحفيظ(أولا)من يحضر عملية التحديد وكيف يتم إخبارهم(ثانيا)، ثم من يقوم بعملية التحديد(ثالثا)، ثم مهام المهندس أثناء عملية التحديد(رابعا).

### أولا: التزامات طالب التحفيظ

يلتزم طالب التحفيظ ب الأمور الآتية:

أ) إخبار المحافظ في حالة تعذر الانتقال إلى عين المكان.

ب)حضور عملية التحديد في اليوم والساعة المبينين بالاستدعاء إلى التحديد إما شخصيا أو بواسطة وكيل.

ت)القيام بما يلزم لإجراء عملية التحديد (توفير نقل وغرس الأنصاب، توفير الصباغة الحمراء، قلع الأحراش، ...)

## ثانيا: من يحضر عملية التحديد، وكيف يتم إخبارهم

قبل الشروع في إنجاز عملية التحديد فإن هناك إجراءات أولية يتعين القيام بها سواء من قبل المحافظ على الأملاك العقارية أو من قبل طالب التحفيظ.

**فيما يخص ترتيبات المحافظ،** فإنه بمجرد ما يتم تعين تاريخ تحديد العقار المراد تحفيظه، أوجب المشرع في إطار الفصل 19 من قانون 14.07 على المحافظ العقاري أن يوجه الاستدعاءات بصفة شخصية وذلك بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ، وتتضمن هذه الاستدعاء الدعوة إلى حضور عمليات التحديد شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة، وقد حدد المشرع هؤلاء في:

- طالب التحفيظ؛
- المجاورين المبينين في مطلب التحفيظ؛
- المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المسرح بهم بصفة قانونية.

أما فيما يتعلق بأجل توجيه هذه الاستدعاءات **فإن قانون 14.07 المعدل لظهير التحفيظ العقاري لم يلزم المحافظ بأي أجل** شأنه في ذلك شأن ظهير التحفيظ المعدل له. وقد كان الفصل 2 من القرار الوزيري **رقم 3 يونيو 1915 يحدد هذا الأجل في 10 أيام قبل موعد التحديد. غير أن هذه المادة نسخت بمقتضى المرسوم الجديد بشأن إجراءات التحفيظ العقاري الصادر في 2014، مما يعني معه أنه لم يعد هناك نص يلزم المحافظ بأجل معين ومحدد لتوجيه الاستدعاء.**

ومن المســـتجدات التي جاء بها قانون التحفيظ الجديد 14.07 المغير والمتمم للظهير الاســـاســـي للتحفيظ، في مجال ترتيبات عملية التحديد هو إمكانية أن يتقدم المحافظ على الأملاك العقارية أو كل من له مصلحة بطلب إلى وكيل الملك من أجل تسخير القوة العمومية لتوفير الظروف الملائمة لإجراء عملية التحديد عند الضرورة وهو ما نص عليه الفصل 20 من ظ ت ع كما عدل وتمم.

**أما فيما يخص الترتيبات التي يتعين على طالب التحفيظ** القيام بها فإن الاستدعاء التي يتسلمها هذا الأخير تتضمن تنبيهات حول مجموعة من النقاط، تتمثل في: إعداد لوازم التحديد من علامات وطلاء مع التنصـــيص على المواصـــفات الخاصـــة المطلوب توفرها في هذه الوازم؛ مثل الأحجار التي تحمل علامات خاصة لتحديد ملكه عن باقي الأراضي المجاورة، ناهيك عن التنبيه بضرورة التواصل مع المهندس المنتدب عند اقتراب موعد التحديد للضبط النهائي لعملية التنقل إلى عين المكان.

## ثالثا: الأجهزة المكلفة بالتحديد الأولي

إن المشرع العقاري في الفصل 19 من ظ ت ع، خول للمحافظ على الأملاك العقارية تسيير عملية التحديد، وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا من جهاز المسح العقاري، مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

وينجز المهندس المســـاح الطبوغرافي المنتدب عملية التحديد، تحت مســـؤوليته، بحضور طالب التحفيظ.

إلا أن هذا الفصل أثار إشكالات متعددة حول إمكانية تفويض المهندسين بعض اختصاصاتهم للتقنين، وغيرها، مما جعل المشـــرع المغربي يعدل الفصـــل 19 بمقتضـــى القانون رقم 57.12[24]، وجاء بالصـــيغة التالية: يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينتدب لإنجاز عمليات التحديد المشار إليها في الفصول المذكورة.

[24] ظهير شريف رقم 1.13.116 صادر في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 57.12 يتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري.

1 - مهندســا مســاحا طبوغرافيا محلفا ينتمي إلى مصــلحة المســح العقاري. كما يمكن لهذا الأخير أن يكلف أحد العاملين المؤهلين التابعين له لإنجاز عمليات التحديد ويحدد ذلك بنص تنظيمي.

2 - أو مهندســا مســاحا طبوغرافيا ينتمي إلى القطاع الخاص مســجلا بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

وهذه المقتضــيات الجديدة المشــار إليها أصــبحت تعطي للمحافظ العقاري إمكانية انتداب أو تكليف أحد الفئات التالية:

أ) مهندس مساح طبغرافي ينتمي إلى مصلحة المسح العقاري

ب) التقنيون الطوبوغرافيون المرســمون المحلفون التابعون لمصــلحة المســح العقاري والمنتدبون من لدن المحافظ على الأملاك العقارية.

ج) مهندس مســاح طبوغرافي ينتمي إلى القطاع الخاص وفقا للقانون 93-30 المنظم لمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية.

## رابعا: مهام المهندس أثناء عملية التحديد المؤقت

تســتهل عملية التحديد بالتحقق من هوية الأشــخاص المعينين بهذه العملية، ثم مرورا بضــبط حدود العقار وإجراء البحث من خلال اســتفســار الحاضــرين لتختتم بإنجاز محضــر للتحديد المؤقت، وتصميم هندسي للعقار، يكون تصميما أوليا.

في هذا الإطـار وفي الوقت المحدد لعمليـة التحديد يتحقق المهندس الطبوغرافي في بداية الأمر من الحضـور الشـخصـي لطالب التحفيظ، أو من ينوب عنه بوكالة صـحيحة، وفي حالة تخلفه عن الحضــور يكتفي المهندس الطبوغرافي بإثبات هذا التغيب في محضــر يوقعه دون إنجاز عملية التحديد أو تلقي تصـريحات أو تعرضـات باقي الحضـور ويعتبر هذا التحديد سلبيا.

أما إذا حضـر طالب التحفيظ أو من ينوب عنه بوكالة صـحيحة تنطلق أشـغال التحديد من خلال تحقق المهندس من صـفات الحاضـرين وهويتهم وسـند الوكالة عند الاقتضـاء، كما يتحقق من واقعة الحيازة ومن شـــروطها ونوعها والتأكد من الحقوق العينية العقارية المحملة على العقار. كما يقوم المهندس الطبوغرافي المنتدب باســـتفســـار طالب التحفيظ والملاك المجاورين والمعارضـين والمتدخلين وأصـحاب الحقوق العينية المصـرح بهم بصـفة قانونية عن كل ما يتعلق بالملك موضوع التحفيظ.

فكما نصت المادة 20 من المرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ وذلك في القسم الخاص المتعلق بمقتضـــيات التحديد والتصـــميم العقاري يشـــرع طالب التحفيظ بتعيين حدود العقار المراد تحفيظه ويقوم المهندس المنتدب بغرس الأنصـاب بالنسبة للأراضـي البيضـاء، ووضـع الطلاء الأحمر بالنسـبة للعقارات المبنية أو تثبيت الأوتاد الحديدية في الأماكن المرصـوصـة بالإســـمنت، وقد يتم الاكتفاء أحيانا بالحدود الطبيعية متى تيســـر ذلك بشـــرط أن تتوفر فيها الضمانات المطلوبة.

وخلال توالي أشـــغال عملية التحديد يمكن لكل من يهمه الأمر التدخل للمنازعة في الحق المراد تحفيظه أو في حدود العقار أو اســـتحقاق لحق عيني، وإذا وقع شـــيء من ذلك يتعين على المهندس الإشـارة لها وتسـجيلها في حينها بمحضـر التحديد وذلك تبعا لتصـريحات المتعرض.

فبعد إنجاز عملية التحديد يحرر المهندس أو التقني محضـــرا لعملية التحديد، حيث جاء ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم، بمجموعة من المقتضيات سواء على مستوى البيانات التي يجب أن يتضمنها المحضر أو على مستوى التوقيع عليه.

فيما يخص البيانات المتعلقة بالمحضـر فقد حددها الفصـل 21 من ظ ت ع كما عدل وتمم في فقرته الأولى بشكل دقيق[25].

[25] الفصل 21 يحرر المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب محضرا للتحديد يبين فيه:
1- تاريخ ووقت العملية سواء أنجزت في مرة واحدة أو عدة مرات؛
2- الأسماء الشخصية والعائلية للحاضرين وصفاتهم ومراجع الوثائق المثبتة لهوياتهم وعناوينهم؛
3- مختلف الأحداث التي وقعت أثناء العملية وتصريحات الأطراف التي تدخلت فيها؛

ويوقع محضر التحديد من طرف المهندس وكل الأطراف الحاضرين بناء على استدعاء أو المتدخلين، إن كان هؤلاء يعرفون التوقيع، أما عند امتناعهم فيتم التنصـيص على ذلك في المحضـر، كما أن التوقيع على محضـر التحديد هو اعتراف على صـحة ما يتضـمنه ولهذا ينبغي إعطاء ذوي الشأن ملخصا لما جاء في هذا المحضر قبل التوقيع عليه حتى يطمئن كل واحد على صـحة ما جاء فيه ويرفق هذا المحضـر بالتصـميم الإعدادي للتحديد (التصـميم المؤقت للتحديد حسب الفقرة الأخيرة من الفصل 21 كما عدل وتمم).

- **ما هي حالات إلغاء عملية التحديد؟**

يمكن ذكر الحالات التالية:

- حالة تعذر عملية المسح لسبب من الأسباب كإتلاف وقلع الأنصبة التي تم غرسها اثناء التحديد الأولي.
- حالة حصول خطأ أثناء عملية التحديد كتحديد عقار غير العقار المراد تحفيظه...
- حالة رفض مطلب التحفيظ.

ويترتب عن عملية إلغاء مطلب التحفيظ التزاما تجاه طالب التحفيظ يتمثل في محو آثار طلب التحفيظ وكذا التحديد مثلا (إزالة علامات التحديد، والأحجار، وعلامات الطلاء)، وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، طبقا للفصل 38 من ظ ت ع.

- **ما هي حالات تأجيل عملية التحديد، ومتى تكون سلبية؟**

انطلاقا من المادة 2 من المرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري لسنة 2014 يمكن استنتاج ما يلي:

4- معاينات البحث ومميزات العقار (الربى والوهاد والممرات والطرق والغدران ومجاري المياه، وكل توابع الملك العمومي والبناءات والآبار والبساتين والأغراس والمزروعات، مع بيان أسماء الحائزين عند الاقتضاء، والمقابر والأضرحة إلى غير ذلك)؛
5- وصف وموقع الأنصاب وعددها ووصف حدود العقار والأجزاء المشمولة به؛
6- الوثائق المدلى بها من لدن الأطراف؛
7- الاتفاقات التي تمت بين الأطراف أثناء إجراء التحديد.
يوقع محضر التحديد من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب، وكل الأطراف الحاضرة وإلا فينص على أنهم لا يستطيعون التوقيع أو امتنعوا عنه.
يرفق بالمحضر التصميم المؤقت للتحديد، والوثائق المدلى بها من قبل الأطراف، وتحرر قائمة بهذه المرفقات.

✓ **تؤجل عملية التحديد في الحالتين التاليتين:**

1ـــ إذا تعذر الانتقال إلى عين المكان للقيام بتحديد العقار المراد تحفيظه في التاريخ المعين له بســـبب قوة قاهرة أو أي عذر مقبول حيث يقوم المنتدب للتحديد بتحرير محضـــر بذلك، وبعد توصـــل المحافظ على الأملاك العقارية به يقوم بإعلام المعنيين بالأمر بالتاريخ والوقت الجديد الذي ستنجز فيه العملية، وذلك بواسطة الاستدعاءات وتعليق الإعلانات وفقا للكيفيات المنصوص عليها في الفصلين 18 و19 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.

ومن الحالات العملية نذكر مثلا:

- كون يوم التحديد يوم عطلة
- سوء أحوال الطقس
- حصول عطل في السيارة
- المنع من طرف المجاورين...

2ـــ إذا تم الشروع في إنجاز عملية التحديد ولم يتم إتمامها في التاريخ الذي كان معينا لها، يتم إخبار المعنيين بالأمر شـــفويا بالتاريخ والوقت المعينين لإتمامها، ويحرر محضـــر بذلك، وفي حالة تعذر إخبارهم، يتم تعليق الإعلانات وتوجيه الاســـتدعاءات إلى المعنيين بالأمر لإعلامهم بالتاريخ والوقت المعينين لإتمام عملية التحديد، وفقا للكيفيات المنصـــوص عليها في الفصـــلين 18 و19 من ظ ت ع (وتقع هذه الحالة عندما تكون مســـاحة العقار كبيرة جدا كما في حالة مراجعة تحديد العقارات السلالية المحددة تحديدا إداريا مصادق عليه ....

✓ **تكون عملية التحديد سـلبية إذا تم الانتقال إلى عين المكان، ولم تنجز عملية التحديد لسبب من الأسباب ك:**

✓ ـ غياب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه؛

✓ ـ عدم الإدلاء بالوكالة التي تخول النيابة عن طالب التحفيظ.

✓ ـ جهل حدود العقار.

- ✓ عدم قيام طالب التحفيظ بما يلزم لإجراء عملية التحديد (كعدم احضـــار الأنصـــاب، غياب وسائل الحفر وغرس العلامات، عدم إحضار العلامات أو الطلاء...)؛
- ✓ كون الملك المراد تحديده يقع داخل وعاء رســم عقاري أو مطلب تحفيظ محدد ســابقا وانتهى أجل التعرض بشأنه، أو داخل تحديد إداري مصادق عليه...
- ✓ كون العقار يقع بشكل كلي خارج الاختصاص الترابي للمحافظة العقارية المعنية.

**وفي جميع الحالات وغيرها يقتصر المنتدب لعملية التحديد على تحرير محضر بذلك.**

**خلاصة مرحلة التحديد المؤقت**

عند إنجاز عملية تحديد تامة سـليمة من كل ما ذكرناه من معيقات، ولم يكن المحضـر سـلبيا، فإن المهندس المنتدب للقيام بهذه العملية، يسلم إلى المحافظ العقاري وثيقتين:

الوثيقة الأولى: محضر التحديد المؤقت.

الوثيقة الثانية: التصميم المؤقت للتحديد.

هنا المحافظ يقوم فقط دراسـة هاتين الوثيقتين، وابداء ملاحظاته، ثم وضـعهما في ملف مطلب التحفيظ.

منتظرا المرحلة الموالية، وهي التوصل من مصلحة المسح العقاري بالتصميم العقاري، بعد عملية المسح (التصميم النهائي للتحديد)، من أجل نشر الإعلان بانتهاء التحديد في الجريدة الرسمية وبدأ احتساب فترة تقديم التعرضات.

## المرحلة السادسة: الإجراءات التي تلي التوصل بمحضر التحديد المؤقت من قبل المحافظ على الأملاك العقارية

1) يجب الحرص على تسلم محاضر التحديد بما في ذلك المحاضر السلبية قبل انصرام خمسة أيام على انتهاء برنامج العمليات (مذكرة 3190 بتاريخ 2006/6/7).
2) تحيين السجل R2BIS وسجل FIFO وقاعدة المعطيات.

3) مراقبة المحضـــر والتصـــميم المؤقت ومقارناتها (هوية الأطراف الحاضـــرة، توقيع المحضـر، الأحداث والتصـريحات، الحقوق العينية والتحملات، المشـتملات، الموقع، المرفقات...)

4) الانتباه إلى التعرضـــات التي تم تلقيها بعين المكان (التعرضـــات تضـــمن بالمحضـــر وبالملحق IF86) مع إيداعها فورا وتذكير المتعرضـين بمقتضـيات الفصـلين 25 و32 من ظ ت ع).

5) مقارنة مطلب التحفيظ ومحضر التحديد فيما يخص المجاورين.

6) ضـرورة مراسـلة طالب التحفيظ في حالة الإشـارة بالمحضـر إلى مجاورين مجهولين (الفصل 50 من ظ ت ع).

7) في حالة ما إذا كان محضـر التحديد سـلبيا، فتوجه رسـالة (IF41) إنذار مع الاشـعار بالتوصل (IF82) إلى طالب التحفيظ بعدم وقوع التحديد وأنه يجب عليه الحضور إلى المحافظة العقارية **داخل أجل شـــهر من توصـــله بالإنذار**، من أجل طلب اســـتئناف التحديد، وأداء مبلغ محدد من قبل المحافظ، وإلا اعتبر مطلب التحفيظ ملغى وفقا للفصل 23 من ظ ت ع.

كما أنه وفقا للفصـــل 50 من ظ ت ع، إذا لم يصـــل من قبل طالب التحفيظ أي جواب **داخل أجل ثلاثة أشـــهر** من تاريخ اســـتلام الإنذار يعتبر مطلب التحفيظ لاغيا وكأن لم يكن.

8) أما في حالة كان محضر التحديد مؤجلا، فيجب الحرص على استدعاء طالب التحفيظ من أجل تعيين تاريخ جديد لاستئناف عملية التحديد(مجانا).

## المرحلة السابعة: نشر الإعلان عن انتهاء التحديد النهائي وبدأ احتساب أجل التعرضات

تبدأ هذه المرحلة فعليا بعد توصل المحافظ على الأملاك العقارية من مصلحة المسح العقاري، بالتصميم العقاري النهائي، بعد عملية المسح[26]، ولا يمكن أن تبدأ هذه المرحلة قبل توصله بهذا التصميم النهائي.

هنا المحافظ بعد توصله بالتصميم النهائي لعملية التحديد، يقوم بمراقبته ومقارنته مع محضر التحديد والتصميم المؤقت (فيجب تطابق الشكل العام للعقار، عدد العلامات، المجاورون، المشتملات...) كذلك يجب الانتباه إلى المشتملات غير المبينة في محضر التحديد والتي أظهرها المسح العقاري، ثم مراقبة المساحة التي أظهرها التصميم النهائي ومقارنتها مع المساحة المصرح بها[27]، وقد منح المشرع في الفصل 23 من ظ ت ع ،- للمحافظ **أجل أربعة أشهر تحتسب** من يوم توصله بالتصميم النهائي، من أجل نشر إعلان في الجريدة الرسمية يخبر فيه العموم بانتهاء عملية التحديد(IF12) وبدأ احتساب أجل شهرين[28] من أجل تقديم التعرضات.

---

[26] عملية المسح تنجز بعين المكان الذي تم فيه انجاز التحديد والتصميم المؤقت، وذلك اعتمادا على آليات وأساليب تقنية متطورة.

وتهدف عملية المسح إلى ضبط مساحة الوعاء الكلي للعقار وكذا أجزاء العقار التي قد تشكل موضوع تعرض أو تفويت أو تداخل جزئي مع عقار مجاور، وترمي إلى ضبط وتدقيق البيانات والمميزات والتفاصيل المادية للعقار المعني، فيقوم المهندس باحتساب مراجع إحداثية كل علامة، بالإضافة إلى الربط بالشبكة الجيوديزية. لتتوج عملية المسح بإعداد تصميم نهائي يتضمن اسم المهندس المساح الطبوغرافي الذي أعده وتاريخ المسح واسم وتوقيع رئيس مصلحة المسح العقاري.

[27] في حالة وجود فرق في المساحة المصرح بها في مطلب التحفيظ والمساحة التي أظهرها التصميم العقاري يتم توجيه رسالة إلى طالب التحفيظ من أجل تبرير الفرق، داخل أجل 3 أشهر طبقا للفصل 23 من ظ ت ع. ويمكن لطالب التحفيظ طب إجراء تحديد تكميلي إذا كان الفرق مؤثرا.

[28] كيفية احتساب هذا الأجل؟: ينص الفصل 107 من ظ ت ع على أن جميع الآجال المنصوص عليها في هذا القانون هي آجال كاملة، وتحتسب وفق القواعد المقررة في الفصل 512 من قانون المسطرة المدنية.

وينص الفصل 512 من قانون م م على أنه " تكون جميع الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة فلا يحتسب اليوم الذي يتم فيه تسليم الاستدعاء أو التبليغ أو الإنذار أو أي اجراء آخر للشخص نفسه أو لموطنه ولا اليوم الأخير الذي تنتهي فيه.

(راجع الدورية رقم 53 بتاريخ 1930/2/1 في شأن احتساب الآجال المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري.

**فخلاصـــة القول في هذه المرحلة:** أن المحافظ ملزم داخل أجل أقصـــاه أربعة أشـــهر الموالية لتوصله بالتحديد النهائي، بنشر إعلان انتهاء التحديد النهائي وفتح أجل تقديم التعرضات.

ومن ثم يجب على القارئ أن ينتبه لقراءة الفصل 23 الذي يوهم بأن هناك حالتين للنشر في الجريدة الرسمية، مرحلة نشر التحديد المؤقت مع فتحت باب التعرضات، ثم مرحلة نشر انتهاء التحديد النهائي، وإنما هي فقط مرحلة واحدة قد فصلتا عمليا، بحيث ينجز التحديد المؤقت أولا وهذا لا يتم نشـــره، ثم ينجز التحديد النهائي أو ما يعبر عنه بالتصـــميم العقاري بعد عملية المسح، وهذه المرحلة هي التي ينشر الانتهاء منها في الجريدة الرسمية، ويفتح تبعا لها احتساب أجل التعرضات، وهذه المرحلة الثانية هي التي عالجها الفصل 23 من ظ ت ع.

وعليه فضبط الوعاء المادي للعقار يتم عبر مرحلتين:

مرحلة التحديد المؤقت، وينتج عنه وثيقتين (محضر التحديد، والتصميم المؤقت).

مرحلة المســـح، وينتج عنها وثيقتين أيضـــا (التصـــميم العقاري {التحديد النهائي}، ومعه قائمة الإرسال).

**ملاحظـة: بعـد إنجـاز التحديـد المؤقـت، أو بعـد نشـر الإعـلان بانتهـاء التحديـد النهـائي، قـد يحـدث مـا يسـتوجب التعـديل علـى التحديـد المؤقـت، أو علـى التصـميم العقـاري، (التحديـد النهـائي)، ففـي هـذه الحالـة لا يمكـن الرجـوع للتحديـد الأول للتعـديل فيـه مباشـرة بـل لا بـد مـن سـلوك آليـة التحديـد التكميلـي، وهـو نفسـه يخضـع لـنفس عمليـة الإشـهار المنصـوص عليهـا للتحديـد النهـائي. لـذلك وقـب الانتقـال إلـى مرحلـة التعـرض أعـرج علـى الحـالات التـي تسـتوجب التحديد التكميلي.**

## ✓ الحالات التي تستوجب التحديد التكميلي[29]

يمكن ابراز بعض حالات التحديد التكميلي/ التعديلي كما يلي:

1. حالة تمديد حدود العقار الفقرة الأخيرة من (الفصل 23 من ظ.ت.ع)؛
2. حالة تحديد وعاء التعرض الجزئي (الفصل 25 من ظ.ت.ع)؛

وإذا تعذر إنجاز هذا التحديد التكميلي بســـبب النزاع، يحيل المحافظ الملف للمحكمة، وفي هذه الحالة ينجز التحديد من قبل القاضي المقرر حسب الفقرة الأخيرة من الفصل 25 من ظ ت ع.

[29] يتعين تاريخ التحديد التكميلي في اليوم الثلاثين من تاريخ قبول الطلب باســـتثناء عملية تمديد الحدود فتنجز في اليوم الستين من التاريخ المذكور، (مذكرة عدد 6655 بتاريخ 03 يونيو 2010).

3. حالة تجزيئ المطلب موضوع تعرض جزئي (الفقرة 3 من الفصل 31 من ظ.ت.ع)؛
4. حالة الرفض الجزئي للمطلب (الفقرة 3 من الفصل 38 من ظ.ت.ع)؛
5. حالة اشـهار التصـرفات الجزئية طبقا للفصـل 83 من ظ.ت.ع أو طبقا للفصـل 84 .. والواردة على مطلب لم ينجز تصميمه العقاري بعد...
6. حالة تقليص حدود العقار.

## المرحلة الثامنة: وضعية مطلب التحفيظ في فترة تلقي التعرضات العادية.

## (من فتح أجل احتساب فترة التعرضات إلى تمام شهرين).

في هذه المرحلة وبعد أن يتم نشـــر إعلان انتهاء التحديد النهائي وفتح أجل تلقي التعرضـــات العادية، يبقى مطلب التحفيظ في وضـــعية ســـاكنة لا يمكن للمحافظ اتخاذ أي قرار بشأنه كيف مكان، إلى حين انتهاء هذه المدة.

إلا أن مطلب التحفيظ في هذه الفترة التي يكون فيها المحافظ مقيدا من إمكانية اتخاذ أي قرار بشـــأنه إلى أن تنتهي، فإن ذلك لا يعني أن مطلب التحفيظ لا يمكن أن يشـــمله أي إجراء بل يمكن تحريك هذا المطلب في حالتين:

**الحالة الأولى: من خلال التعرضات التي يمكن أن ترد عليه.**

**الحالة الثاني: من خلال التصرفات الواردة عليه (بيع، شراء، رهن....)**

ثم بعد انتهاء أجل تلقي التعرضات يكون للمحافظة سلطة اتخاذ مجموعة من القرارات إما بتأسيس رسم عقاري، أو بإحالة التعرضـات على المحكمة، أو بإلغائها، وسندرس مرحلة اتخاذ هذه القرارات بالتفصيل.

## أولا: تقديم التعرضات على مطلب التحفيظ

لقد منح المشـرع المغربي لكل شـخص تمس مسـطرة التحفيظ بحقوقه، أن يتدخل فيها عن طريق التعرض، إذا ظن أن إجراء المســطرة المذكورة، يضــر بحقوقه، وذلك لدحض قرينة ملكية طالب التحفيظ.

ولا يشــترط في المتعرض أن تكون له حجج ومســتندات قوية، بل يســتفيد من هذه الإمكانية كل من يدعي أن مسطرة التحفيظ تمس حقوقه لتبقى السلطة التقديرية للمحافظ أولا، ثم للقضاء ثانيا.

ولهذا نجد بأن التعرض هو الســلاح الذي يواجه به طالب التحفيظ، ولقد نظمه المشــرع المغربي في ظ ت ع كما عدل وتمم في الفصــول من 24 إلى 51، بالإضــافة إلى القرار الوزاري ل 3 يونيو 1915 المعدل ب مرسوم رقم 2.13.18 بتاريخ 14 يوليوز 2014.

وعليه فقد عرف الأستاذ محمد خيري التعرض بأنه:" وسيلة قانونية يمارسها الغير للحيلولة دون إتمام إجراءات التحفيظ العقاري وبذلك يهدف إلى توقيف إجراءات التحفيظ من طرف المحافظ وعدم الاستمرار.

**ونتناول مرحلة التعرض حسب النقط التالية:**

### 1ـ من له حق التعرض

بالرجوع إلى الفصــل 24 من ظ ت ع ، نجد أن المشــرع لم يحدد في هذا الفصــل الأشــخاص الذين يحق لهم ممارســة حق التعرض، وعليه فقد جاءت عبارة النص عامة:" يمكن لكل شــخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ".

إلا أنه وإن كان لم يضع تحديدا للأشخاص الذي يحق لهم تقديم التعرض، فإن عبارة " كل شخص يدعي حقا على عقار..." الواردة في هذا الفصل تفيد بأنه لابد بأن تكون للمتعرض مصلحة في تقديم تعرضه، وذلك على اعتبار أن التعرض دعوى تقدم أمام المحافظ، والقاعدة

في ذلك "لا دعوى بدون مصلحة". ومن ثم فأي ممارسة لهذه الدعوى بدون مصلحة تدخل صاحبها في خانة التعرضات الكيدية، أو التعسفية، أو عن سوء نية، يكون صاحبها معاقبا بغرامة لفائدة الوكالة الوطنية حسب ما نص عليه الفصل 48 من ظ ت ع.

## 2ـ الحالات التي يثبت فيها حق التعرض حسب الفصل 24 من ظ ت ع.

### قد نص الفصل المذكور على الحالات التالية:

**أ.** حالة النزاع بشأن حق ملكية العقار موضوع التحفيظ، ويمكن أن يكون النزاع شاملا كل العقار (التعرض الكلي) أو يشمل فقط جزءا من العقار (التعرض الجزئي) وفي هذه الحالة الأخيرة يجب تحديد الأجزاء المتعرض عليها إما اثناء القيام بعملية التحديد الأولي أو بعده عن طريق التحديد التكميلي.

**ب.** حالة النزاع بشأن مدى حق الملكية كما لو تعلق الأمر بعقار مشترك على الشياع، حيث ينازع أحد الشركاء شركاءه في نصيبه أو ينازع الشريك الأجنبي في شرائه عن طريق ممارسة حق الشفعة.

**ج.** حالة النزاع بشأن حدود العقار، وفي هذه الحالة لا ينازع المتعرض طالب التحفيظ في أحقيته للعقار، ولكن ينازعه في حدوده فقط حيث يمكن المطالبة بتعديل التحديد الذي جرى إشهاره بتحديد تكميلي.

**د.** حالة الادعاء بحق من الحقوق العينية العقارية القابلة للتسجيل كما لو رتب طالب التحفيظ على عقاره حق انتفاع أو رهن رسمي ثم وقع نزاع بشأن هذه الحقوق أثناء جريان مسطرة التحفيظ.

هـ. حالة النزاع في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من ظ ت ع.

### 3ـ في مواجهة من يقدم التعرض

يمارس التعرض في مواجهة طالب التحفيظ كأصل، كما يمكن أن يمارس في مواجهة المتدخل في مسطرة التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 84 ظ ت ع. وفي حدود نطاق العقار المراد تحفيظه وبالتالي لا يحق للمتعرض المطالبة بحقوق خارج موضوع مطلب التحفيظ.

### 4ـ شكل التعرض والبيانات التي يجب أن يتضمنها

#### أـ شكـــــل التعـــرض

من خلال الفصل 25 من ظ ت ع، يمكن القول إن المشرع لم يجعل التعرض الكتابي شرطا ضروريا، بل يمكن تقديمه شفهيا أو كتابيا، فالمتعرض يمكنه تقديم تعرضه بشكل شفهي لدى المحافظة العقارية، حيث يدلي بتصريحات مباشرة شريطة أن يكون متوفرا على المعلومات الضرورية والكافية لتعيين العقار موضوع التعرض، كما يمكنه الإدلاء بتصريحاته أثناء جريان التحديد الابتدائي بعين المكان أمام المهندس المساح المنتدب، وتضمن هذه التصريحات الشفوية للمتعرض بحضوره في محضر محرر في نسختين تسلم إليه إحداهما.

#### ب ـ بيانات التعرض

وسواء تم التصريح بالتعرض كتابة أو مشافهة، فإن التصريح به يجب أن يشتمل على البيانات الآتية، حسب الفصل 25 السالف الذكر:

- الاسم الشخصي والعائلي وعنوان المتعرض.
- بيان الحقوق التي ينصب عليها التعرض، أي على المتعرض أن يبين الحق الذي يدعيه كأن يكون مالكا للعقار أو مالكا لحصة مشاعة فيه أو متمتعا بحق بعيني عليه.
- بيان الرسوم والمستندات والوثائق التي يرتكز عليها في إثبات الحق الذي يتعرض بشأنه، وإذا لم يقدم المتعرض الرسوم والوثائق المؤيدة لتعرضه سجل هذا التعرض في سجل خاص بهذا النوع من التعرضات ثم يقوم المحافظ العقاري بإنذار المعني بالأمر بضرورة إيداع تلك المستندات والوثائق مع تنبيهه بمضمون المادة 48 من ظ.ت.ع الذي يقضي بأن

كل تعرض مقدم بسوء نية وبكيفية تعسفية يوجب ضد صاحبه غرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لا يقل مبلغها على 10 في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به، والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة من التعرض.

- ويجب على المتعرض أن يتأكد من أن طلب التحفيظ لم يدخل عليه أي تغيير بعد إيداعه بسبب وجود مطلب تعديلي، وذلك لأن كل مطلب تعديلي يكون موضوع نشر في الجريدة الرسمية وتفتح بشأنه أجال جديدة التعرض الأمر الذي يعني أن آخر مطلب تعديلي هو الذي يجب أن يكون موضوع التعرض، وللحصول على هذه المعلومات يمكن الرجوع إلى المحافظة العقارية التي تعمل على لصق قسيمات الجريدة الرسمية بملفات مطالب التحفيظ.

## ج ـ التعرض باسم الغير

- حسب الفصل 26 من ظ ت ع، إذا وقع التعرض من شخص لفائدة غيره وجب على هذا المتعرض أن يدلي:

بما يثبت هويته؛

وإذا تعلق الأمر بشركاء في الإرث آل إليهم الحق المتعرض عليه من موروثهم، تعين تقديم الإراثات والمناسخات التي تثبت حق كل واحد؛

أما إذا كان التعرض لمصلحة القاصر أو المحجوز عليه أو الغائب يجب على من ينوب عن هؤلاء أن يقدم ما يثبت صفته كولي أو وصي أو وكيل ملك أو قاضي القاصرين أو قيم على أموال الغائبين والمفقودين، هذا فضلا عن البيانات المتعلقة بالحالة المدنية.

**ملاحظة:**

كل تعرض قدم مباشرة لدى المحافظة العقارية يكون مقابل وصل ثابت التاريخ، ويعتبر هذا التوصيل ذا قيمة إثباتية كبيرة نظرا للمعلومات التي يتوفر عليها، فهو يتضمن اسم المتعرض ورقم العقار موضوع التعرض أو اسمه، وتاريخ تقديم التعرض، ثم حصول أداء المصاريف القضائية.

## 5ـ صور التعرض

يتخذ التعرض أشـــكالا متعددة بحســـب الزاوية التي ينظر منها إليه ومن بين هذه الإشكال:

1. التعرض الفردي؛ حيث يكون طالب التحفيظ في مواجهة متعرض واحد يتعرض على كل العقار أو على جزء منه.
2. التعرض الجماعي؛ حيث يكون طالب التحفيظ في مواجهة مجموعة من المتعرضـــين يتقدمون باعتبارهم مالكين على الشياع للمطالبة بحقوقهم أو بنصيبهم في العقار.
3. التعرض المتعدد، حيث يكون طالب التحفيظ في مواجهة عدد من المتعرضـــين لكل منهم مزاعمه الخاصة.
4. التعرض الانعكاســـي، هو حالة قانونية تنشـــأ عن التعرضـــات المتبادلة بين مطالب التحفيظ، بحيث إذا ورد تعرض على أحد مطالب التحفيظ المتداخلة فإن هذا التعرض ينعكس تلقائيا على المطالب الأخرى المتداخلة معه.

   فإذا تقدم مثلا أحمد بمطلب تحفيظ رقم 1 لعقار معين، وتقدم خالد بمطلب تحفيظ رقم 2 ينصـب على نفس العقار فإنه ينشـأ عن التداخل بينهما تعرضـا متبادلا. فإذا حصـل وتقدم عمر بتعرض على المطلب رقم 2 فقط فإن هذا التعرض ينعكس تلقائيا على المطلب رقم 1 لوجود تداخل بينهما.
5. التعرض المتبادل، حيث يكون هناك مطلبان لتحفيظ عقارين متجاورين ويتبين بأنهما متداخلان في بعض الأجزاء مما يترتب عنه أن يتخذ كل طرف وضـــعية طالب التحفيظ ومتعرض في آن واحد. ويكون معفى من الرسوم القضـائية وحقوق المرافعة طبقا للفصل 32 الفقرة الثالثة، من ظ ت ع.

   وتوجد ثلاث احتمالات للتداخل:

أـ كون المطلب الثاني يشمل جميع الملك موضوع المطلب الأول (تداخل كلي)؛

ب ـ كون جميع المطلب الثاني يقع داخل المطلب الأول؛

ج ـ كون المطلب الثاني يشمل قطعة محددة عن مجموع قطع المطلب الأول.

6. التعرض الكلي، وهو الذي ينصب على مجموع العقار موضوع مطلب التحفيظ.
7. التعرض الجزئي، وهو الذي ينصب على جزء من العقار موضوع مطلب التحفيظ.
8. التعرض على الحدود، ويعتبر بمثابة تعرض جزئي وينصب على حدود العقار.

وتجدر الإشـــارة إلى أن الحالات التي تثار أثناء التحفيظ لا تقع تحت حصـــر ومن الصعب إيجاد حلول جاهزة لكل حالة نظرا لاختلاف الوقائع في كل قضية.

## 6ـــ آجال التعرضات

لقد حدد المشـــرع أجلا عادية للتعرضـــات وحدد أجلا اســـتثنائيا كذلك للتعرضـــات بمقتضى قوانين خاصة، كما سمح بإمكانية تقديم التعرضات داخل الأجل وأحيانا حتى خارج الأجل المحدد.

### أـ الأجل العادية للتعرضات

- **التعرض داخل الأجل**

إن التعرض يقبل مبدئيا منذ تاريخ تقديم طلب التحفيظ ما دام التحديد النهائي لم ينشـــر بالجريدة الرسمية.

أما حينما يتم نشـره خلال الأجل المنصـوص عليه، فإن المتعرض يصـبح مقيدا بأجل شهرين ابتداء من تاريخ نشر الإعلان بانتهاء التحديد بالجريدة الرسمية.

ولقد نص الفصـــل 24 من ظهير 12 غشـــت 1913 على هذا الأجل ووقع تأكيده في الفصل 27 ومن نفس الظهير وبهذا ورد في الفصل 24 ما يلي: يمكن لكل شخص أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل.

وعليه فلا يقبل أي تعرض خارج هذا الأجل وفقا للفصل 27، إلا في ما هو منصوص عليه في الفصل 29 من هذا الظهير.

- **التعرض خارج الأجل (التعرض الاستثنائي)**

كل شخص تعذر عليه تسجيل تعرضه بسبب معقول داخل الآجال العادية المنصوص عليها في الفصل 24 المذكور آنفا، يرخص له في تسجيل تعرضه ((خارج الأجل، بصفة استثنائية طبقا للفصل 29 من ظ ت ع)).

ويمنح المحافظ هذا الترخيص حسب تحقق أربعة شروط وفقا لنص الفصل 29 السالف، وهي:

1. ما دام الملف لم يوجه إلى المحكمة؛
2. الإدلاء بالسبب المانع من التعرض داخل الأجل؛
3. الإدلاء بالوثائق الداعمة للتعرض؛
4. أداء الرسوم القضائية.

ويتمتع المحافظ بصلاحيات واسعة في هذا المجال ودون حاجة إلى تبرير قراراه بقبول التعرض خارج الأجل.

وإن قبول التعرض خارج الأجل من طرف المحافظ لا يثير إشكالا لأن المحافظ غالبا ما يرجع إلى ملف طلب التحفيظ قبل الإقدام على قبول التعرض حيث يمكنه رفض التعرض إذا ما توفرت الشروط السابقة، وخاصة إرسال الملف إلى المحكمة. وعلى المتعرض أن يتحمل مسؤولية تأخيره؛ لأن نظام التحفيظ العقاري يعتمد على واقعة انصرام الأجل المقرر لتأكيد حق ملكية طالب التحفيظ في حالة عدم وجود تعرضات.

### ب ـ آجال خاص للتعرضات حسب القوانين الخاصة

تجدر الإشـــارة إلى وجود آجال خاصـــة لتعرض تم النص عليها في بعض المســـاطر الخاصـــة للتحفيظ، وهو ما ســـيتم معالجته عند الحديث عن المســـاطر الخاصـــة للتحفيظ في الفصل الثاني من هذا الملخص.

## 7ـ مصاريف التعرض

يلزم المتعرض بأداء الوجيبة القضـائية ورسـم الدفاع وذلك خلال أجل أقصـاه الشـهر الموالي لانصرام أجل التعرضات. باستثناء التعرض المتبادل طبقا للفصل 32 من ظ ت ع.

**وإذا لم يؤد المتعرض الوجيبة القضائية داخل الأجل المشار إليه يعتبر تعرضه ملغى، وإلا فيحق له أن يطلب المســاعدة القضــائية ليعفى من أداء تلك الصــوائر، الفصــل 32 من ظ.ت.ع.**

هذا ويجب أن تؤدى الرسوم القضائية عن كل تعرض من التعرضات التي توجه ضد المطلب الواحد، وفي حالة ما إذا كان محل التعرض جزء من عقار لم تنجز بشـــأنه عملية التحديد المؤقت أوجب المشـــرع إجراء عملية تحديد إضـــافية بناء على إنذار يوجهه المحافظ العقاري للمتعرض. وإذا تعذر ذلك فبناء على قرار من القاضـــي الذي أحيل عليه الملف طبقا للفقرة الأخيرة من الفصـــل 25 من ظ.ت.ع، على أن مصـــاريف هذا التحديد العقاري يدفعها الطرف الذي له رغبة بالتعجيل على أن يعين فيما بعد الطرف الذي يتحملها بصفة نهائية.

حسب الفقرة الثالثة من الفصل 32 من ظ ت ع، فإن التعرضات المتبادلة بين مطلبين للتحفيظ الناتجة عن تداخل بينهما، لا تؤدى عنها الرسوم القضائية ولا حقوق المرافعة.

## 8ـ قرارات المحافظ بشأن التعرضات والبت فيها

بداية تجدر الإشـــارة أنه ليس كل مطلب تحفيظ قد ترد عليه تعرضـــات، فقد تنصـــرم الآجال العادية والاســـتثنائية دون أن يرد أي تعرض، وفي هذه الحالة يتعين على المحافظ أن

يصدر قراره بتأسيس رسم عقاري خلال ثلاثة أشهر من انتهاء أجل التعرض طبقا للفصل 30 من ظ ت ع.

أما في حالة ورود تعرضات على مطلب التحفيظ فإن قرارات المحافظ في هذا الشأن لا تخرج **عن ثلاث حالات**، إما بقبولها متى قامت بصفة نظامية ووفق الآجال والشروط المقررة (أولا) على أن عدم احترام هذه الشروط والآجال يفرض على المحافظ أن يضع حدا لها سواء كان ذلك بالإلغاء أو الرفض (ثانيا) لتبقى في الأخير إمكانية لجوء المحافظ إلى إجراء صلح ودي بين الأطراف صلاحية خولها له القانون (ثالثا).

## أولا: قبول المحافظ للتعرض

إن قبول التعرض من قبل المحافظ يستنتج منه توفر طلب التعرض على جميع الشروط الشكلية والجوهرية، إلا أنه في نفس الوقت لا يفيد إثبات الحقوق المدعى بها من طرف المتعرض أو نفيها على طالب التحفيظ، ولكنه يفيد وجود نزاع بشأن العقار أو الحق موضوع مطلب التحفيظ.

فبعد ما يقبل المحافظ التعرض **يجب عليه** أن يبلغ فورا نسخة من محتواه إلى طالب التحفيظ **حتى يتمكن هذا الأخير من تحديد موقفه بشأنه** وذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاء أجل التعرض حسب ما نصت عليه الفقرة الأولى من الفصل 31 من ظ ت ع.

وموقف طالب التحفيظ لا يخرج عن ثلاث حالات إما **برفع التعرض** أو **قبوله**، أو **عدم تمكنه من رده.**

## الحالة الأولى: رفع التعرض

يقصد برفع التعرض من قبل طالب التحفيظ أن يضع حدا لإنهاء النزاع الذي يدور حوله، وغالبا ما يتم ذلك بطرق ودية بين الطرفين **ينتج عنها تنازل المتعرض عن تعرضه** والوسيلة العملية التي تجعل المحافظ يتأكد من رفع التعرض هي أن يتقدم المتعرضون أنفسهم بطلب خطي يفيد التنازل عن التعرض أو سحبه أو يصرحون شخصيا لدى المحافظ بتراجعهم عن التعرض حيث يقوم المحافظ بإثبات ذلك في محضر بعد التأكد من هويتهم.

### الحالة الثانية: قبول التعرض

وتتجلى هذه الحالة في قبول التعرض من طرف طالب التحفيظ حيث يظهر لهذا الأخير بأن المتعرض محق في تعرضه خاصة إذا اطلع على الوثائق والرسوم التي وضعها المتعرض بالمحافظة العقارية وفي هذه الحالة يكون من مصلحة طالب التحفيظ قبول التعرض مادامت الحجج تدل على صحة ادعاءات المتعرضين دون اللجوء إلى المحكمة وإطالة أمد النزاع بدون جدوى.

والتصريح بقبول التعرض لا يتم من طرف طالب التحفيظ **إلا إذا كان التعرض جزئيا يشمل** بعض أجزاء العقار، أما إذا كان يشمل كل العقار موضوع مطلب التحفيظ فإن طالب التحفيظ غالبا **ما يعمد إلى رفض التعرض وعدم قبوله مفضلا اللجوء إلى المحكمة** لأن قبول طالب التحفيظ للتعرض الكلي يعتبر تنازلا عن مطلب التحفيظ لفائدة المتعرض.

### الحالة الثالثة: عدم تمكن طالب التحفيظ من رفع التعرض أو القبول به

فهنا يحيل المحافظ مطلب التحفيظ والوثائق المرفقة به إلى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار أو يجزئ المطلب ليؤسس رسما خاصا بالجزء الذي لا يشمله النزاع بعد إجراء تحديد تكميلي (الفقرة الثالثة من الفصل 31 من القانون 14.07).

## ❖ النتائج المترتبة عن مواقف طالب التحفيظ من قرار المحافظ بقبول التعرض

قلنا بأن لطالب التحفيظ المتعرض عليه عندما يقرر المحافظ الموافقة على قبول التعرض ثلاث حالات(مواقف)، يترتب عن كل موفق نتيجة معينة، وذلك حسب التالي:

### أ- النتيجة المترتبة عن رفع التعرض (استطاع إزالته)

في حالة ما إذا استطاع طالب التحفيظ رفع التعرض الواقع على مطلبه، فإن هذا يعني وضع حد لحالة التعرض، وتم تصفية النزاع بالوسائل الحبية مع المتعرضين. مما ينتج عنه زوال التعرض ومواصلة المحافظ لمسطرة التحفيظ وبداية تأسيس الرسم العقاري للعقار

موضـــوع مطلب التحفيظ. فرفع التعرض يعني تطهير العقار من كل النزاع. ويتم ذلك في الغالب بتقديم وثيقة تفيد التنازل عن التعرض.[30]

## بـ ـ النتيجة المترتبة عن قبول طالب التحفيظ للتعرض

وهنا نميز بين ما إذا قبل طالب التحفيظ لتعرض كلي، فينتج عنه تنازل هذا الأخير عن مطلب التحفيظ لفائدة المتعرض. ويقوم المحافظ بنشـر خلاصـة إصـلاحية باسـم طالب التحفيظ الجديد.

وبين ما إذا قبل طالب التحفيظ لتعرض جزئي، فينتج عن هذه الحالة قيام المحافظ بتصحيح المطلب الأساسي بواسطة خلاصات إصلاحية يتم نشرها بالجريدة الرسمية والقيام بتحديد تعديلي والاستمرار بعد ذلك في المسطرة العادية للتحفيظ.

## ج ـ النتيجة المترتبة عن عدم تمكن طالب التحفيظ من رفع التعرض أو القبول به

في هذه الحالة يحيل المحافظ ملف التعرض على المحكمة المختصة للبت فيه، ومقرر المحكمة الذي سيصدر في هذا النزاع، يكون إما بعدم صحة التعرض، أو بصحته.

وقد تناولت طريقة تنفيذ الأحكام في المبحث الثاني من هذا الفصـــل المتعلق بالمرحلة القضائية.

## ثانيا: قرار المحافظ برفض أو إلغاء التعرض

لقد حدد المشرع العقاري لقبول التعرضات شروطا معينة يتعين استفاؤها تحت طائلة الرفض أو الإلغاء، وبناء عليه يتجلى أن قرار المحافظ بالإلغاء أو الرفض هو موقف مؤطر بنص القانون يوجب توفر شـــروط لاتخاذه كعدم إدلاء المتعرض لما يثبت تعرضـــه أو لعدم أدائه الرســـوم القضـــائية خلال الأجل المحدد في القانون (1) في المقابل يمكن أن يرفض التعرض من الوهلة الأولى عند تقديمه خارج الأجل (2).

[30] ومن خصوصيات وثيقة التنازل عن التعرض أنها غير خاضعة للمادة 4 من م ح ع. وهي خاضعة للتسجيل بإدارة التسجيل والتنبر.

## 1ـ قرار المحافظ بإلغاء التعرض داخل أجل التعرض

لقد حدد الفصـل 32 من ظهير التحفيظ العقاري حالتين يحق للمحافظ العقاري أن يتخذ بناء عليهما قرار إلغاء التعرض،

**فالحالة الأولى:** متمثلة في عدم إدلاء المتعرض بالسـندات والوثائق المؤيدة للتعرض وذلك **قبل انتهاء أجل الشهر الموالي** لانتهاء أجل التعرض.

فبعدما كان قرار إلغاء التعرض في القانون القديم مصـدره قرار السـيد المحافظ على الأملاك العقارية، فإن مصـــدره اليوم بعد تعديل ظهير التحفيظ العقاري بقانون 14.07 هو القانون الذي حدد الجزاء المترتب عن عدم تعزيز التعرض بالحجج وذلك كون النص صـــدر بعبارة "يكون التعرض لاغيا وكأن لم يكن" وبما أن إلغاء التعرض أصـبح حكما قانونيا فإن الفصـل 32 لم ينص على أي طعن في حالة إلغاء التعرض للسبب المذكور.

**وفي هذا السياق يمكن طرح تساؤل مفاده ما مدى سلطة المحافظ في تقدير الوثائق والحجج المدلى بها من طرف المتعرض؟**

إجابة عن هذا التساؤل يرى الأستاذ عبد القادر بوبكري إلى أن سلطة المحافظ تنحصر في بحث مدى إدلاء المتعرض بالرســوم المؤيدة لتعرضـــه من عدمها، دون البحث في مدى جديتها أو قوتها الثبوتية، حيث يرجع ذلك للمحكمة المختصـــة التي لها صـــلاحية تقييم حجج المتعرض باعتباره الطرف المدعي، ومدى كفايتها في إثبات اســـتحقاقه للملك موضـــوع التعرض للحكم بصحة تعرضه أو عدم صحته.

**أما الحالة الثانية:** مرتبطة بعدم أداء الرسوم القضائية للتعرض، فبعدما نصت الفقرة الثالثة من الفصـل 32 على إعفاء التعرضـات المتبادلة من الرسـوم القضـائية، فإنه تبعا لمقتضـيات الفقرة الأولى من هذا الفصـــل والتي نصـــت على أن عدم أداء الرســـوم القضـــائية وحقوق المرافعة، أو لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية، قبل انصرام الشهر الموالي[31] لانتهاء أجل التعرضـــات يجعل التعرض لاغيا وكان لم يكن وهو ما يجعل المحافظ على الأملاك

[31] نص على هذا الأجل الفصل 25 من ظ ت ع.

العقارية وبمجرد انتهاء الأجل المذكور ملزما بإلغاء التعرض دون حاجة إلى إنذار المتعرض، هذا الإلغاء لم ينص المشرع على إمكانية الطعن فيه، وهو ما يعني أن هذا القرار لا يقبل الطعن أمام المحكمة الابتدائية، غير أنه يقبل الطعن أمام المحكمة الإدارية إذا كان متسما بالشطط في استعمال السلطة.

**في هذا الإطار يمكن طرح تساؤل مفاده مدى إمكانية إلغاء التعرض لمجرد عدم أداء الرسوم القضائية بصرف النظر عن إدلاء المتعرض بالوثائق المؤيدة لتعرضه؟ أم لا يسوغ إلغاء التعرض إلا بتحقق الأمرين معا؟ (أي عدم الإدلاء بالوثائق المؤدية، وأداء الرسوم القضائية).**

فالصياغة التي وردت بها الفقرة الأولى من الفصل 32 نصت على أنه لا يمكن إلغاء التعرض إلا في حالة عدم الإدلاء بالوثائق وكذا عدم أداء الرسوم القضائية ذلك لكون المشرع أورد حرف "الواو" الذي يفيد العطف بين الأمرين.

ومن ثم فإن أي إلغاء يقدم عليه المحافظ دون توفر السببين معا المنصوص عليهما في الفصل 32 من ظ ت ع يعتبر إلغاء مبنيا على قرار تعسفي متجاوز للنص القانوني.

### الحالة الثالثة: إلغاء التعرض استنادا لحكم قضائي

يضاف إلى الحالتين السابقتين، هذه الحالة، وذلك في الحالة التي يعرض فيها النزاع على المحكمة بشأن التعرض وتصدر المحكمة حكما نهائيا في الموضوع يقضي بعدم صحة التعرض، يكون المحافظ ملزما بالتشطيب على التعرض استنادا للحكم الصادر في الموضوع.

### ❖ نتيجة إلغاء التعرض لأحد هذه الأسباب الثلاثة

بعدما يلغى التعرض يتعين على المحافظ إتمام الإجراءات المسطرية لفائدة طالب التحفيظ، والعمل على تأسيس الرسم العقاري، على اعتبار أن العقار قد تم تطهيره من النزاعات الطارئة بشأنه.

## 2ـ قرار المحافظ برفض التعرض المقدم خارج الأجل

لقد نص الفصل 29 من القانون 14.07 على أن قبول المحافظ للتعرض خارج الأجل مشروط بأن لا يكون الملف قد أحيل على المحكمة وأن يبرز المتعرض الأسباب التي حالت دون تقديمه التعرض داخل الأجل وأن يدلي بمؤيدات التعرض والرسوم القضائية.

فإذا كان قرار المحافظ برفض التعرض المقدم خارج الأجل غير قابل للطعن القضائي من طرف المتعرض، فإننا نتساءل في هذه الحالة عن إمكانية طالب التحفيظ الطعن في قرار المحافظ لكونه قبل تعرض خارج الأجل.

في هذا السياق يرى الأستاذ محمد خيري بأنه لا يحق لطالب التحفيظ الطعن في مثل هذا القرار لكون المشرع خول للمحافظ بصفة استثنائية قبول التعرض خارج الأجل مادام الملف لم يوجه إلى المحكمة الابتدائية في حين يرى الأستاذ عبد القادر بوبكري أن هذه النقطة تثير إشكالا وهو ما قد يشكل حرجا للمحافظ خصوصا في حالة الحكم بإلغاء قرار قبول التعرض خارج الأجل لعدم مشروعيته، في الوقت الذي يكون ملف التحفيظ قد أحيل على المحكمة الابتدائية قصد البث في التعرض المقدم خارج الأجل، بل وقد تكون هذه الأخيرة أصدرت أحكاما بصحة التعرض المطعون في قرار قبوله خارج الأجل أمام القضاء الإداري.

بقيت الإشارة في الأخير إلى أن مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 29 كون قرار المحافظ برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي هي محل انتقاد، كونها تتناقض مع مقتضيات الفصل 118 من الدستور الذي ينص على أن حق التقاضي مضمون لكل شخص للدفاع عن حقوقه وعن مصالحه التي يحميها القانون.

## ثالثا: قرار المحافظ بمصالحة الأطراف

خول الفصل 31 من ظ ت ع، للمحافظ خلال سير مسطرة التحفيظ صلاحية إجراء الصلح بين كل من طالب التحفيظ والمتعرض حيث نصت الفقرة الرابعة منه على ما يلي: "يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة

الابتدائية، أن يعمل على تصالح الأطراف ويحرر محضرا بالصلح يوقع من قبلهم، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي".

ومبادرة الصلح قد تأتي من طرف المحافظ أو طالب التحفيظ أو المتعرض، ومهما كانت الجهة التي ترغب في اتباع هذا الحل فإن المحافظ يبادر دائما إلى قبول طلب الصلح فيقوم باستدعاء من يهمهم الأمر إلى جلسة صلحية بمكتبه حيث يبذل غاية جهده للتوفيق بينهما.

وعلى المحافظ على الأملاك العقارية وقبل محاولته إجراء الصلح بين الطرفين أن يطلع على ملف المطلب ومستنداته وعلى حجج المتعرض والحق المدعى به من قبله، وذلك حتى يكون بإمكانه طرح الإطار العادل للصلح وأن يشعرهما بالمآل الذي ستتخذه المسطرة في حالة عدم الوصول إلى صلح.

فعند حصول الاتفاق بين الأطراف ينجز المحافظ تقريرا حضوريا يبين فيه النقط التي تم التصالح بشأنها ويوقعه الأطراف، ثم يدرجه في ملف التحفيظ ويكون لهذا الاتفاق قوة الالتزام العرفي استنادا إلى الفقرة الأخيرة من الفصل 31 من ظ ت ع، وتعتبر هذه الاتفاقات ملزمة للطرفين وتكون بمثابة قانون لهما تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

في الأخير تجدر الإشارة إلى أن إمكانية إقامة صلح بين الأطراف تبقى ممكنة حتى خلال المرحلة القضائية حسب ما نصت عليه الفقرة الرابعة من الفصل 37 حيث جاء فيها "إذا قبل التعرض أثناء جريان الدعوى من طرف طالب التحفيظ أو المستفيد من حق تم التصريح به طبقا للفصل 84، أو تنازل المتعرض عن تعرضه فإن المحكمة المعروض عليها النزاع تشهد بذلك القبول أو التنازل وتحيل الملف على المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقوم عند الاقتضاء بالتحفيظ مع اعتبار اتفاقات الأطراف أو تصالحهم".

## ثانيا: التصرفات الواردة على مطلب التحفيظ

إن مرحلة كون العقار في طور التحفيظ لا يترتب عنها تجميد العقار من كل التصرفات بل يمكن أن يجري المالك بشأنه ما شاء من التصرفات، وأن يرتب على عقاره ما

شـاء من التكاليف، غير أنه ينبغي لصـاحب هذه التصـرفات أن يثبتها لدى المحافظة العقارية ويقوم بشهرها حتى لا تضيع حقوقه، وله من أجل إثبات وإشهار هذه التصرفات الناشئة على العقار في طور التحفيظ أن يسلك إحدى المسطرتين، إما مسطرة الإيداع وفقا للفصل 84، وإما مسطرة الخلاصة الإصلاحية وفقا للفصل 83 من ظ ت ع.

وعليه سنحاول هنا بإيجاز بيان مفهوم هذين المسطرتين، والتميز بين هذين المسطرتين، ومتى يحق للمعني بالأمر الاختيار في سلك أحدهما، ومتى يكون مجبرا على سلك إحداهما فقط؟

## i. مفهوم المسطرتين:

### 1- مفهوم مسطرة الخلاصة الإصلاحية وفقا للفصل من 83 من ظ ت ع.

يقصد بالخلاصة الإصلاحية: ذلك المطلب التعديلي الذي يتقدم به صاحب حق، وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به أثناء مسطرة التحفيظ، قصد نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة لحقه بالمحافظة العقارية طبقا للفصل 83 من ظ ت ع. ومن أجل أن يحل محل طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به.

فمثلا: لو اقتنى شخص ما عقارا ـــ كليا أو جزئياـــ في طور التحفيظ فيمكنه أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية أن تتابع المسطرة في اسمه عوض طالب التحفيظ الأول إذا ما اقتنى العقار كليا، أو تتابع المسطرة مجزأة في اسمه، بشأن القطعة المقتناة، وفي اسم طالب التحفيظ الأصلي فيما تبقى من الملك.

غير أنه ليست كل الحقوق يتصور إعلانها اثناء مسطرة التحفيظ عبر الخلاصة الإصلاحية، فهناك من لا يصلح فيه إلا مسطرة الإيداع، وهناك من يكون الاختيار لصاحب الشأن كما سنرى.

**2. مفهوم مسطرة الإيداع وفقا للفصل 84 من ظ ت ع**

مسـطرة الإيداع: تقنية تمكن من نشـأ له حق خلال مسـطرة التحفيظ أن يطلب ترتيبه بملف فرعي داخل مطلب التحفيظ ويعطى له رقم ترتيبي بسجل التعرضات، في انتظار ما ستسفر عنه المسـطرة، فإن انتهت بدون عوارض يحفظ المحافظ العقاري العقار في اسـم طالب التحفيظ الأصـلي ويقيد المودع كمالك منتقل له حق الملكية، ويعطي للإيداع المذكور رقما ترتيبيا جديدا بسجل الإيداع، بعد صيرورته رسما عقاريا.

**ii. أوجه التشابه والاختلاف بين المسطرتين**

**1- من حيث نطاق سلوك المسطرتين (الحقوق التي تخضع لها المسطرتين)**

مبدئيا نفس الحقوق التي يتم شهرها عن طريق الخلاصة الإصلاحية هي نفس الحقوق التي نسلك فيها مسطرة الإيداع، فهذه قاعدة عامة.

غير أن هناك اسـتثناءات على هذه القاعدة، ويمكن تقسـيمها إلى نوعين من الحقوق، حقوق يستلزم شهرها سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية من أجل الشهر العلني، وحقوق يستلزم فيها سلك مسطرة الإيداع من أجل شهر داخلي فقط.

**النوع الأول: حالات تستلزم سلك مسطرة الإيداع الفصل 84 ظ ت ع.**

1. رهن العقار في طور التحفيظ.
2. الأوامر القضائية الصادرة بالحجز.
3. مختلف التصرفات المنعقدة وملف التحفيظ رائج أمام المحكمة، حيث لا يمكن تثبيت هذه التصـرفات إلا عن طريق الإيداع نظرا للصـعوبات المنضـوية عند سـلوك مسـطرة الخلاصة الإصلاحية بشأنها.
4. الحقوق المكتسبة أثناء مسطرة التحفيظ الإجباري، طبقا للفصل 17/51 من ظ ت.

**النوع الثاني: حالات تستلزم سلك مسطرة الخلاصة الإصلاحية، الفصل 83 ظ ت ع**

يتم نشـر خلاصـة إصـلاحية لمطلب التحفيظ لكل مطلب تكميلي أو مطلب رامي إلى تغيير أو تصحيح المطلب الأصلي، ويمكن تقسيم مجموع هذه الحالات إلى قسمين:

1. المطلب التكميلي المتعلق بواقعة غير قابلة للتقييم كحالة تغيير البيانات المتعلقة بالحالة المدنية، أو الجيران أو الأنصبة...؛

2 المطلب التكميلي المتعلق بواقعة قابلة للتقييم كالتفويت والمعاوضـة والتركات والقسـمة والاعتراف بالحقوق عن طريق الإقرار أو بموجب حكم قضائي وتمديد حدود العقار ...

**وخلاصة القول، فإن الحالات الغالبة في المجال العملي هي:**

- نشر خلاصة إصلاحية بسبب الفرق في المساحة؛
- نشر خلاصة إصلاحية نتيجة تغيير الحدود أو أسماء المجاورين؛
- نشـر خلاصـة إصـلاحية قصـد الإعلان عن حق وقع إنشـاؤه أو تغييره أو الإقرار به اثناء مسطرة التحفيظ تطبيقا للفصل 83 من ظ.ت.ع؛
- نشر خلاصة إصلاحية قصد تطبيق الأحكام القاضية بصحة التعرض....؛
- نشر خلاصة إصلاحية قصد تحديد النسب بين طالبي التحفيظ على الشياع؛
- نشر خلاصة إصلاحية قصد تغيير اسم الملك؛
- نشر خلاصة إصلاحية قصد تغيير موقع الملك بنشر الموقع الحقيقي.

**خلاصة هذا الوجه من التشابه والاختلاف بين المسطرتين**

يتضح مما سبق أن مسطرة الإيداع ومسطرة الخلاصة الإصلاحية، يتعلقان معا بحماية نفس الحقوق وهي الحقوق الناشـئة أو المعدلة أو المقر بها أثناء جريان مسـطرة التحفيظ، حيث خول المشرع لصاحب هذه الحقوق مكنة الخيار بين سلوك إحدى المسطرتين حسب اختياره من غير قيد ولا شرط.

وسلوك إحدى هاتين المسطرتين من صـاحب الحق يكون موجها بالمزية التي تحقق كل مسطرة والآثار المترتبة عنها، بالإضـافة إلى كون بعض الحالات التي ينعدم فيها هذا الحق من الاختيار، كما أسلفنا الذكر.

## 2- من حيث تأثير هما على مسطرة التحفيظ

مسطرة الخلاصة الإصلاحية يترتب عنها فقدان طالب التحفيظ الأصلي لصفته إما كليا أو جزئيا بحيث يحل صاحب الخلاصة الإصلاحية محله، في حدود الحق المعترف له به، أو تتابع باسمهما معا في حالة كون الحق مشاعا حسب الفقرة الثالثة من الفصل83، من ظ.ت.ع، كما أنه تستوجب إجراء أخرى بحيث إذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد قد تم نشره بالجريدة الرسمية فيجب أن يعاد نشره من جديد ليفتح أجل شهرين للتعرض المنصب مباشرة على الحق المنشور، يبتدئ من تاريخ الإعلان عن الحق المنشأ أو المغير أو المقر به، طبقا للفقرة الرابعة من نفس الفصل. وهذا بخلاف مسطرة الإيداع التي لا تستوجب أكثر من قيام صاحب الحق بإيداع الوثائق المثبتة له لدى المحافظة العقارية وتقييده بسجل التعرضات، بحيث تستمر المسطرة بشكل عادي وكأن أمرا لم يحصل، بحيث لا يكتسب فيها المودع صفة طالب التحفيظ، ولا يتم نشر الحقوق المودعة بالجريدة الرسمية ولا تعليق الإذن بها بمكاتب المحافظ ولا القيادة ولا المحكمة ولا المجلس الجماعي بحيث تتسم بطابع السرية، الأمر الذي لا ينسجم مع المبادئ التي يقوم عليها نظام التحفيظ العقاري خاصة مبدأ الإشهار.

وعليه فالمتدخل طبقا للفصل 83 يستفيد من نهائية الرسم العقاري، وعدم قابليته للطعن، لأن المسطرة تتابع في اسم المتدخل وقرار التحفيظ يصدر في اسمه عكس المتدخل طبقا للفصل 84.

كما أن المتدخل وفقا للفصل 83 يأخذ صفة طالب التحفيظ، وتتابع المسطرة باسمه، وبالتالي يجوز له التدخل في حالة النزاع، على عكس المتدخل طبقا للفصل 84، فهو يعتبر ممثل في الدعوى من طرف طالب التحفيظ.

## 3- من حيث وقت إمكانية سلوك أحد المسطرتين

بالرغم من أن المشرع لم يحدد سقفا زمنيا لإمكانية سلوك أحد المسطرتين، فإنه من الناحية العملية، غالبا ما يتم ربط طلب من تلقى حقا عينيا قابلا للتقييد بالرسم العقاري المراد تأسيسه للعقار في مرحلة التحفيظ بين سلوك مسطرة الفصل 83 أو الفصل 84 بما وصل إليه

مطلب التحفيظ، وهكذا جرى العرف من داخل المحافظ العقارية بأنه إذا كان أجل التعرضات لم ينته بعد، فإنه في غالب الأمر ما يتم سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية، أما إذا مر هذا الأجل فإنه يتم إتباع مسطرة الإيداع.

وهو أمر يعتبر محل انتقاد لغياب الأساس القانوني الذي يعتمد عليه المحافظ من أجل تحديد نوع المسطرة الواجب اتباعها، ومن ثم تحميله كامل المسؤولية عن الآثار المترتبة عن هذا الاختيار، إذ هذا الأخير منوط بصاحب الحق، سواء في سلوك المسطرة المقررة في الفصل 83 أو 84، اللهم إذا تعلق الأمر بالحالات التي يلزم فيها المستفيد بالإيداع كرهن العقار في طور التحفيظ... أو التي يلزم فيها بسلك مسطرة الخلاصة الإصلاحية.

وخلاصة القول، فإن مسطرة الإيداع تتميز بالسرعة والسرية خدمة لمصلحة صاحب الحق، على خلاف مسطرة الخلاصة الإصلاحية التي تتميز بالبطء والإشهار حماية لحقوق الغير وصاحب الحق نفسه من الضياع، مع ما تتيحه من إعلام لكل من له مصلحة في التعرض عليه.

## المرحلة التاسعة: تأسيس الرسم العقاري

إن أهم أثر يجب أن يترتب على تقديم مطلب التحفيظ هو تأسيس الرسم العقاري، وهو الغاية القصوى التي ينتظرها طالب التحفيظ والنتيجة التي يمكن أن يصل إليها المحافظ عندما يتأكد من سلامة مسطرة التحفيظ وعدم وجود تعرضات أو وجود عوائق قانونية أخرى في تأسيس الرسم العقاري ليأخذ العقار وضعا قانونيا جديدا يدخله ضمن العقارات المحفظة.

وعليه سأتناول في هذه النقطة **قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ، وذلك حسب الآتي:**

### 1- قرار تأسيس الرسم العقاري

بمجرد انتهاء مدة شهرين الموالية لنشر انتهاء عملية التحديد والتي تعتبر كأجل لانتهاء التعرضات يتعين على المحافظ العقاري إعداد ملف مطلب التحفيظ لاتخاذ القرار الملائم وذلك بعد التأكد والقيام بما يلي:

- ـ التفحص من جديد للعقود والوثائق المعززة لمطلب التحفيظ؛
- مراجعة الوثائق المتعلقة بالإعلانات عن التحديد؛
- ـــ التحقق من أن عملية التحديد قد أنجزت على الوجه الصحيح ومراجع مضمون المحضر شكلا ومضمونا؛
- مقارنة أرقام علامات التحديد والخطوط المرسومة بالتصميم النهائي مع مثيلاتها بالتصميم الإعدادي ومحضر التحديد؛
- التأكد من توصـــل المحافظة بما يفيد تبليغ إعلانات التحديد لدى الســـلطة المحلية والمحكمة الابتدائية بقصد التعليق؛
- التأكد من عدم وجود أي تعرض من طرف الجوار أو الغير أو الملك العام أو الأحباس.
- بعد ما يتأكد المحافظ من عدم تقديم أي تعرض خلال الآجال المحددة ومن توافر جميع الشروط المطلوبة ويتأكد من صحتها ومن سلامة المسطرة التي تم إجراؤها فإنه يتخذ قرارا بالتحفيظ، ويعتبر قراره هذا نهاية لمرحلة ما قبل التحفيظ – ليدخل العقار في إطار قانوني جديد ويكتسـب بذلك مناعة ضـد كل الادعاءات والمطالب اللاحقة، ويترتب عن هذا القرار تأسيس رسم عقاري نهائي ولا رجعة فيه.

وقد حدد المشرع في الفصل 30 أجلا لاتخاذ قرار تأسيس الرسم العقاري وهو **ثلاثة أشـهر الموالية لانصـرام أجل التعرض،** وبمعنى آخر يتعين على المحافظ اتخاذ قرار تأسيس الرسـم العقاري في أجل أقصـاه خمسـة أشـهر بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات وعدم وقوع أي تعرض.....

وهذا يفيد من جهة أخرى بأن المحافظ سيكون ملزما باتخاذ قراره خلال الأجل المحدد أي ثلاثة أشـــهر الموالية لانتهاء أجل التعرض اللهم إلا إذا كانت هناك تعرضـــات ســـابقة تم تقديمها.

وقرار تأسـيس الرسـم العقاري هو قرار يطهر العقار من الحقوق غير الظاهرة وقت التحفيظ ولو كانت مشـــروعة، ويعترف في نفس الوقت بالوجود القانوني للحقوق الظاهرة وقت التحفيظ ويضفي عليها صبغة المشروعية.

وهو قرار ينتج عنه تأسيس رسم عقاري يشكل دليلا قاطعا على حق الملكية والحقوق العينية والتحملات العقارية المعلن عنها أثناء مسطرة التحفيظ

والذي يهمنا في هذا القرار هو أنه نهائي وغير معلل[32]، وهذا يعني أنه لا يقبل أي طعن ولا يمكن إلغاؤه أو تغييره ولو عن طريق قرارات أو أحكام قضائية.

وتجدر الإشارة بأن قرار المحافظ بتأسيس الرسم العقاري يكون معللا تعليلا ضمنيا، فقراره يفترض فيه أنه احترم الإجراءات المنظمة وأنه تحقق وتأكد من كفاية الحجج المقدمة إليه ومن عدم وجود أي تعرض قدم إليه داخل الأجل أو خارجه وإذا اتخذ المحافظ قراراً بالتحفيظ دون احترام المقتضيات المقررة فإنه يتحمل المسؤولية عن ذلك.

وقد أكد المشرع في المادة 62 التي ورد فيها ما يلي: "أن رسم الملكية له صفة نهائية ولا يقبل الطعن وهو يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة"

وتعتبر الصفة النهائية والقطعية لقرار المحافظ بمناسبة تأسيس الرسم العقاري محل انتقاد خاصة في حالة ثبوت تدليس أو تزوير أثناء عملية التحفيظ بحيث ينبغي وضع استثناءات لمبدأ نهائية الرسم العقاري حتى لا يستفيد مستعمل التزوير أو التدليس من هذا المبدأ والا اعتبر ذلك بمثابة نزع للملكية وتعدي على حقوق الغير. وفيه خروج عن مبدأ العدالة والإنصاف.

ومن جهة أخرى لا ينبغي أن يكون هذا المبدأ متنافيا مع المبدأ المقرر في الدستور المغربي والذي يقضي بأن حق الملكية مضمون (وفقا للفصل 35 من الدستور).

[32] يقصد من القرار غير معلل أن المحافظ غير ملزم بالإشارة في الرسم العقاري إلى أن كل الإجراءات المقررة قد اتبعت وأن كل الأجال المقررة قد احترمت، وإلى عدم وجود تعرضات.

## ❖ ويترتب عن قرار التحفيظ (تأسيس الرسم العقاري) النتائج التالية:

1 -تسجيل العقار بالسجل العقاري الذي يعتبر بمثابة سجل عام للمحافظة تسجل فيه جميع العقارات التي تم تحفيظها بكيفية نهائية واعطائه رقما مميزا خاصا به يختلف عن رقم مطلب التحفيظ السابق.

2 -ربط خريطة العقار بالخريطة العامة للمنطقة أو ما يسمى بعملية التثليث. triangulation générale

3 -تأسيس رسم عقاري خاص بالعقار المحفظ يبقى محفوظا بالمحافظة العقارية.

4 -تأسيس نظير الرسم العقاري الأصلي بناء على الطلب وهو عبارة عن نسخة طبق الأصل تتضمن كل ما هو مسجل بالرسم الأصلي قصد تسليمه إلى المالك المسجل اسمه فيه.

5 - تأسيس خريطة للعقار ترفق بالرسمين المذكورين وتتضمن هذه الخريطة بيانا هندسيا لموقع العقار ومساحته وحدوده ومشتملاته، وعند الاقتضاء بيان البناءات الموجودة فوق العقار وعدد الطبقات إن كانت موجودة.

6- تضمين الرسم العقاري الأصلي وكذا نظيره مجموعة من البيانات الجوهرية كما هي منصوص عليها في الفصل 52 من ظهير التحفيظ العقاري وأهمها:

1- وصف مفصل للعقار مع بيان حدوده وبيان الأملاك المجاورة له ونوعه ومساحته وينبغي أن يكون هذا الوصف مطابقا لبيانات الخريطة المرفقة بالرسم العقاري.
2- بيان الحالة المدنية للمالك أو المالكين وفي حالة الشياع بيان حظ كل منهم.
3- بيان الحقوق العينية أو الشخصية المترتبة على العقار في حالة وجودها.
4- إعطاء الرسم العقاري رقما ترتيبها واسما خاصا للعقار ونشير بأن إعطاء رقم للرسم العقاري يعتبر من اختصاص العمل التنظيمي للمحافظ حيث يتم تعيين هذا الرقم تبعا لتسلسل إنشاء الرسوم العقارية، أما اسم العقار فيرجع للمالك اختياره شريطة أن يكون هذا الاسم ذا نطق مغربي أو عربي.

- **التمييز بين رقم مطلب التحفيظ ورقم الرسم العقاري**

ينبغي عدم الخلط بين الرقمين المذكورين رغم العلاقة التي تنشـــأ بينهما علما بأن كل مطلب للتحفيظ قد يتحول إلى رسم عقاري.

فطلبات التحفيظ المقدمة للمحافظة يعطي لكل منها رقما مميزا يســـمى رقم مطلب التحفيظ ويؤســـس لكل منها ملفا خاصـــا تحت نفس الرقم تدرج وتضـــمن به جميع العمليات المتعلقة بمسطرة التحفيظ.

وعند اتخاذ المحافظ قرارا بتحفيظ عقار فيؤسس له رسم عقاري ويعطى له رقم مميز يسمى رقم الرسم العقاري يختلف عن رقم المطلب الذي كان يتعلق به ولهذا يتعين عدم الخلط بين هذين الرقمين.

فرقم المطلب يخص العقار الذي يوجد في طور التحفيظ، ويبقى العقار والملف المتعلق به حاملا لنفس الرقم إلى أن يتم تأســـيس الرســـم العقاري أما رقم الرســـم العقاري فيخص العقار الذي وقع تحفيظه بحيث يحل هذا الرقم محل رقم المطلب الســـابق ويتعين على المعنيين والمتعاملين أن يحرصوا على عدم الخلط بينهما.

فلا يمكن الإشارة مثلا في عقد بيع إلى رقم مطلب يتعلق بعقار أصبح محفظا وله رقم رســـم عقاري على الرغم من العلاقة الموجودة بينهما فالتصـــرفات التي يقوم بها الأطراف بشـــأن عقار في طور التحفيظ يجب أن يبين فيها رقم المطلب ويجب إيداعها بالمحافظة وفقا لمقتضـــيات الفصـــل 84 من ظ ت ع، ليأخذها المحافظ بعين الاعتبار حين تأســـيس الرســـم العقاري.

أما التصـــرفات اللاحقة على تأســـيس الرســـم العقاري فيجب أن يبين فيها رقم الرســـم العقاري وليس رقم المطلب، وذلك تلافيا لما يمكن أن يقع من إشكال في ذلك.

**2 قرار رفض أو إلغاء مطلب التحفيظ مع التعليل.**

لقد منح المشـــرع المحافظ إمكانية رفض أو إلغاء طلب التحفيظ وحدد بصـــفة تقريبية الحالات التي يمكن فيها للمحافظ اتخاذ مثل هذا القرار، وأكد المحافظ العام في دوريته عدد

401، الصادرة في 26 يوليوز 2014. على أن قرارات إلغاء المحافظ مطالب التحفيظ واردة على سبيل الحصر(أ) بخلاف قرارات الرفض(ب).

## أ- قرارات إلغاء مطلب التحفيظ

### الحالة الأولى: عدم حضــور طالب التحفيظ أو من ينوب عنه عملية التحديد أو عدم قيامه بما يلزم لإجرائها (الفصل 23 الفقرة الأولى).

لقد تضـمن الفصـل 23 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور على أنه إذا نص محضـر التحديد على تغيب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه في التاريخ المحدد لإنجاز عملية التحديد أو لم يقم بما يلزم لإجراء عملية التحديد، فإن مطلب التحفيظ يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يدل طالب التحفيظ بعذر مقبول **داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالإنذار.**

**فالمحافظ على الأملاك العقارية، وبمجرد توصــله بمحضــر التحديد الذي يثبت تغيب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه أو عدم قيامه بما يلزم لإجراء عملية التحديد، يتعين عليه اتباع الإجراءات التالية:**

ـــ توجيه إنذار مع إشعار بالتوصل إلى طالب التحفيظ أو من ينوب عنه بواسطة كل وسائل التبليغ المتاحة وذلك من أجل بيان الأسباب التي حالت دون حضوره عملية التحديد أو عدم قيامه بما يلزم لإجرائها؛

ـ تنبيه طالب التحفيظ في الانذار المذكور إلى أنه في حالة عدم تقديم طلب إجراء

عملية التحديد وأداء وجيبات المحافظة العقارية المتعلقة به داخل أجل شـــهر من يوم تبليغه سيتم إلغاء مطلب التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 23 المذكور.

**الحالة الثانية: تعذر إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك (الفصل 23 الفقرة الثانية)**

لقد نصـــت الفقرة الثانية من الفصـــل 23 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور على أن مطلب التحفيظ يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا تعذر إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بســبب نزاع حول الملك.

**الحالة الثالثة: عدم قيام طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة (الفصل 50).**

لقد نص الفصـــل 50 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور على أن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يقم طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المســـطرة، وذلك **داخل أجل ثلاثة أشـــهر من تاريخ إنذاره** من طرف المحافظ على الأملاك العقارية بواســـطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضـــمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ.

ومن أجل تفعيل مقتضـيات هذا الفصـل، يتوجب إنذار طالب التحفيظ بواسـطة رسـالة مرفقة بإشعار بالتوصل بإحدى وسائل التبليغ المشار إليها أعلاه، مع لفت انتباهه إلى أنه سيتم إلغاء مطلب التحفيظ المعني إذا لم يقم بما يلزم لمتابعة الإجراءات المذكورة داخل أجل ثلاثة أشهر من يوم تبليغه.

## ب ـ قرار رفض التحفيظ

لم يتطرق المشرع بشكل صريح من خلال مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري المذكور إلى أسـباب رفض مطلب التحفيظ لكن بالرجوع إلى الفصـل 30 من الظهير المذكور، نجد أن المشـــرع نص على أن المحـافظ على الأملاك العقـاريـة يقوم بتحفيظ العقـار بعد التحقق من أنجـاز جميع الإجراءات ومن شـــرعية الطلب وكفـايـة الحجج المدلى بهـا، وعدم وقوع أي تعرض وبالتالي فأسباب رفض مطلب التحفيظ تكون مرتبطة إما:

- لعدم كفاية الحجج المدعمة لطلب التحفيظ؛
- بعدم شرعية الطلب.

وهذه الحالة يمكن التمثيل لها ب:

رفض التحفيظ لوقوع الملك داخل وعاء عقاري محفظ.

لوقوعه داخل تحديد إداري مصادق عليه.

لتعارضه مع مطلب تحفيظ انتهى فيه أجل التعرض.

هذا وقد نص المشـــرع على ضـــرورة تعليل قرار رفض مطلب التحفيظ وتبليغه إلى طالب التحفيظ الذي يمكنه الطعن في القرار المذكور حســـب ما جاء في أحكام الفصـــل 37 مكرر المذكور والفصـــل 10 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 المتعلق بتفاصـــيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري.

## ✓ ماهي الإعلانات الخاصـــة بالرســـوم العقارية الواجب نشـــرها في الجريدة الرسمية؟

1. الإعلان عن طلب تغيير تسمية الملك وفقا للفصل 52 مكرر من ظ ت ع.
2. الإعلان عن طلب تسليم نظير جديد للرسم العقاري؛ أو شهادة التقييد الخاصة في حالة الضياع، أو السرقة؛ طبقا للفصل 101 و102 و103 من ظ ت ع.

### ❖ آثار التحفيظ العقاري (تأسيس الرسم العقاري)

عند صـدور قرار المحافظ العقاري بتحفيظ عقار ما، يعتبر هذا العقار وكأنه ولد من جديد من يوم التحفيظ، بحيث تبدأ حياته القانونية من الصـــفر، وذلك أن التحفيظ يطهر العقار من كل الحقوق السابقة التي لم تقيد أو يشار إليها بعد عملية التحفيظ. والحقوق التي تسجل عند عملية تحفيظ العقار لا يصـــيبها التقادم ولا يبقى أمام من تضـــرر من حق من حقوقه نتيجة عملية التحفيظ سوى رفع دعوى التعويض يطالب فيها بتعويضه عما أصابه من ضرر.

ومن ثم فإن آثار التحفيظ يمكن حصرها في ثلاث نقط أساسية، هي:

### أولا: تطهير العقار وبطلان جميع الرسوم

كما ســـبقت الإشـــارة تعد قاعدة التطهير من أهم آثار التحفيظ حيث يترتب عن قرار المحافظ تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة تطهير وتأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من

الرسوم، مع تطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به، طبقا للفصل الأول من ظ ت ع، والفصل 62 من نفس الظهير، حيث يعتبر الرسم العقاري نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة به.

إلا أنه ومع ذلك يستفاد من بعض النصوص التشريعية أن مجموعة من العقارات لا يطالها التطهير لخصوصية خصها بها المشرع إما لطبيعتها، أو لوجه الاستعمال المخصص لها، وهي الحقوق التي لا تكتسب بالحيازة، (وسبقت لنا الإشارة إلى هذه الاستثناءات في الفصل التمهيدي عند الحديث عن مبدأ التطهير غير أننا نعيدها هنا لتتقرر في الذهن) ونذكر من هذه الاستثناءات الخارجة عن مبدأ قعدة التطهير:

1. **الأملاك العامة:** بحيث وعلى فرض قيام الخواص بتحفيظ الأملاك العامة في اسمهم الخاص فإنهم لا يستفيدون من قاعدة التطهير، بحيث يمكن للإدارة الوطنية على الأملاك العامة مباشرة دعوى عليه أمام القضاء للتشطيب على من يكون الرسم باسمه وجعله في اسم الدولة.
2. **الأملاك الوقفية. (الوقف العام والوقف المعقب).**
3. **الحقوق المائية والمنجمية:** فهذه الحقوق لا تطالها الملكية الخاصة ولو أجريت بشأنها مسطرة التحفيظ، وبالتالي لا يمكن التمسك بالصفة النهائية للرسم العقاري باعتبارها ملكا عاما للدولة.
4. **وقوع أخطاء مادية في الرسم العقاري:** حيث يمكن تصحيحها من لدن المحافظ طبقا للفصل 29 من القرار الوزاري تلقائيا أو بناء على طلب.
5. **الخلف الخاص:**

وقد أثير نقاش حول مدى إمكانية استثناء الخلف الخاص من قاعدة التطهير، وتضاربت في ذلك مواقف محكمة النقض، بحيث صدرت قرارات تقضي بعمومية قاعدة التطهير وأنها تسري في مواجهة الكافة، دون تمييز بين الخلف الخاص والغير، بينما صدرت

قرارات أخرى تلطف من قاعدة التطهير وقضـــت بعدم الاحتجاج بها في مواجهة الخلف الخاص، وهو الموقف الأقرب إلى العدالة.

وجدير بالذكر بأن قاعدة التطهير من النظام العام يمكن إثارتها تلقائيا من لدن المحكمة ولولم يثرها الأطراف.

**ثانيا: الحقوق العينية المتعلقة بالعقار المحفظ لا تكتسب ولا تسقط بالتقادم**

جاء في الفصل 63 من ظ ت ع مالي: " إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيد ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري".

وعليه فلا يكون العقار المحفظ محلا للتقادم المكسب مهما طالت حيازته بواسط الغير، كما لا يمكن أن يســقط حق المالك الذي يهمل حيازة العقار مهما طالت مدة إهماله. ولا يمكن دفع مطالبته بعقاره بالتقادم المســقط، ونفس القاعدة تطبق على الحقوق العينية والتكاليف العقارية.

**ثالثا: عدم إمكانية المطالبة العينية للحقوق المحفظة**

**(الحقوق العينية المتضررة بسبب التحفيظ لا يمكن المطالبة بها عينا).**

كما أشـرنا في الأثر الأول أن التحفيظ يطهر العقار من كل الحقوق العينية والتحملات العقارية التي لم يشر إليها أثناء إجرائه، ومن ثم فلا يمكن لأصحاب الحقوق غير المسجلة أن يطالبوا بها عينا مهما كانت الأسـباب التي دعت إلى عدم تسـجيلها حتى ولو كان سـبب ذلك احتيال أو تدليس طالب التحفيظ، أو أحد موظفي المحافظة العقارية، وهو ما أكده المشرع في الفصل 64 من ظ ت ع.

إلا ان المشـرع في مقابل هذه الصـرامة التي يتميز بها الرسم العقاري، فتح لصـاحب الحق الذي تضــرر من التحفيظ إمكانية رفع دعوى شــخصــية بأداء التعويضــات في **حالة التدليس فقط** على مرتكبه طبقا للفصل 64 من ظ ت ع. وفي حالة إعساره تؤدى من صندوق

التأمينات المحدث بمقتضى الفصل 100 من ظ ت، مع الاحتفاظ للصندوق بحق الرجوع على المعسر.

وترفع هذه الدعوى إما في مواجهة طالب التحفيظ الذي يعزى إليه التدليس وهو المستفيد من التحفيظ (1) أو في مواجهة المحافظ على الأملاك العقارية (2).

**1- الدعوى الشخصية في مواجهة طالب التحفيظ**

خول المشرع المغربي كما أسلفنا الذكر حق إقامة دعوى شخصية للتعويض ضد المستفيد من التحفيظ طباق للفصل 64 من ظ ت ع، وذلك إذا توافرت الشروط الأساسية التالية:

**أ- تحقق ملكية الحق المدعى فيه بالتعويض**

بحيث يتعين على مدعي التعويض إثبات استحقاقه الحق الذي وقع تحفيظه باسم الغير، إذ تنظر محكمة التعويض بصفة عرضية في دعوى الاستحقاق المقدمة لها من طرف طالب التعويض، وملزمة بالبت فيها كمسألة أولية لإمكانية الحكم بالتعويض.

ذلك أن مفهوم بطلان الرسوم نتيجة قرار التحفيظ لا ينصرف إلا إلى عدم إمكانية المطالبة بالحق العيني للعقار الذي طاله التحفيظ، إذ يمكن الاحتجاج بهذه الرسوم والبيانات لإقرار أحقية المتضرر في الحق المدعى فيه للمطالبة بالتعويض.

حيث يحق للمحكمة النظر فيها وتقديرها لتقرير استحقاق طالب التعويض لما يطلبه من عدمه، كما يحق لها ترجيحها مع ما استند عليه طالب التحفيظ من وثائق ورسوم.

**ب - تحقق واقعة التدليس التي مكنت طالب التحفيظ من تحفيظ العقار باسمه من غير أن يكون هو صاحب الحق فيه.**

ويقع على مدعي التدليس اثباته بكافة وسائل الإثبات لأن التدليس واقعته مادية تخضع لحرية الإثبات وتستأثر محكمة الموضوع بتقديرها ولا رقابة لمحكمة النقض عليها إلا فيما يتعلق بالتعليل.

وعليه فإذا توافرت هذه الشـــروط يحق لكل من يهمه الأمر أي كل من تضـــرر من مسطرة التحفيظ بسبب استثناء الرسم العقاري سواء تعلق الأمر بالحق الخاص أم بالغير من غير تمييز.

إلا أن الخلف الخاص المتعرض ليس له الحق في ممارسـة هذه الدعوى إذا سـبق وأن بت القضاء بعدم صحة تعرض سلفه.

**وتتقادم دعوى التعويض المقررة في الفصل 64 ضد المستفيد من التحفيظ بمضي 5 سنوات من تاريخ العلم بالضرر ومعرفة المسؤول عنه، وفي جميع الأحوال بمضي 20 سنة من تاريخ وقوع الضرر حسب ما استقر عليه أغلب الفقه وكرسه القضاء طبقا للفصل 106 من ق ل ع.**

وغني عن البيان أنه ذهب جانب من الفقه والقضـــاء إلى حق كل من فقد حقا عينيا نتيجة التحفيظ يمكنه المطالبة بالتعويض على أسـاس قواعد الإثراء بلا سـبب عملا بالفصـل 70 من ق ل ت، أو على أسـاس قواعد المسـؤولية التقصـيرية عن الفعل الشـخصـي عملا بالفصل 77 و78 من ق ل ع.

**2- إمكانية إقامة الدعوى الشخصية في مواجهة المحافظ**

إلى جانب الدعوى التي خولها المشـــرع للمتضـــرر من التحفيظ التي يمكن له رفعها للمطالبة بالتعويض في مواجهة المسـتفيد من التحفيظ، منحه المشـرع مكنة أخرى تمكنه من مقاضـاة المحافظ شـخصـيا للمطالبة بتعويضـه عن الضـرر الذي تسـبب له فيه قرار التحفيظ الصـادر عنه، وذلك في حالة إذا كان هذا القرار اتخذه نتيجة تدليس من المحافظ طبقا للفصـل 64 من ظ ت ع.

وإذا كان المشـرع لم يحدد مفهوم التدليس فإنه ينصـرف إلى كل فعل يرتكبه المحافظ أثناء قيامه بمهامه بغرض الإضـــرار بأصـــحاب الحقوق العينية على مطلب التحفيظ تحقيقا لمصـلحة شـخصـية تلبية لنزواته أو إشـباعا لحقده، ويتسـع هذا المصـطلح ليشـمل التدليس بمفهومه المدني والجنائي والغش.

وتشـــير الفقرة الأخيرة من الفصـــل 64 من ظ ت ع على أنه عند إعســـار المدلس تؤدى التعويضات من صندوق التأمينات المحدث بمقتضى المادة 100 من هذا القانون.

وبناء على هذه الفقرة يتطلب منا الأمر بيان مسطرة إدخال صندوق التأمين في دعوى التعويض (1)، ثم بيان مسطرة تنفيذ الحكم القضائي ضد هذا الصندوق (2).

### 1. مسطرة إدخال صندوق التامين في دعوى التعويض

لا تقبل الدعوى الموجهة ضد صندوق التأمين إلا إذا توفرت الشروط التالية:

- ✓ عدم مقاضاة صندوق الـــامين بكيفية مستقلة (شرط أساسي) وذلك بأن يتم إدخال صـــندوق التأمين في دعوى التعويض احتياطيا فقط في المقال الافتتاحي للدعوة الاصلية الموجه ضد المتسبب في الضرر شخصيا، وهما: (المحافظ العام او المحافظ) بحيث هو الملزم بالتعويض ولا يحل صندوق التأمين محالة في حالة ثبوت مسؤوليته إلا عند اعسارهما (الفصل 60 من القرار الوزيري 4/6/1915)؛
- ✓ أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها طبقا للفصـــل 60 من القرار الوزاري الســـالف الذكر. وإن كان بعض الباحثين يرى بأن المحكمة المختصة هي المحكمة التي يوجد بها المحافظ أثناء إقامة الدعوى انسجاما مع المبادئ العامة للاختصـاص المكاني في إطار الدعوى الشـخصـية التي تنعقد لموطن المدعى عليه.
- ✓ أن ترفع دعوى التعويض داخل أجل سنة من تاريخ التقييد أو التحفيظ المنتج للضـرر الفصـــل 64 من نفس القرار)، وذلك حتى يســتفيد من التعويض من الصـــندوق حين إعسار المعني بالأمر؛
- ✓ أن يثبت المتضـرر أنه فقد حقه نتيجة تدليس من المحافظ طبقا للفصل 64 من ظ.ت.ع أو خطأ.

## 2. مسطرة تنفيذ الاحكام القضائية ضد صندوق التامين (أي مسطرة الحصول على التعويض المحكوم به من الصندوق)

إن جميع طلبات تنفيذ الأحكام الصادرة ضد صندوق التأمين يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:

- ✓ أن يوجه إلى القابض العام لدى صندوق الإيداع والتدبير طبقا للمادة 7 من مرسوم 2/6 1960 المتعلق بالتنظيم المالي والمحاسباتي لصندوق الإيداع والتدبير.
- ✓ تقديم الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي به، مرفقا بمحضر يفيد العسر وأنه ليس هناك ما يحجز لدى المحافظ أو المحافظ العام طبقا للفصل 60 من القرار السابق.
- ✓ . أن تتم مطالبة صندوق التامين بأداء ما حكم به عليه خلال 6 اشهر من تاريخ صدور الحكم في الموضوع نهائيا (الفصل 64 من نفس القرار)؛
- ✓ . عدم تجاوز التعويضات المحكوم بها لثلثي المال الموجود في صندوق التأمين يوم صدور الحكم، وإذا صدرت عدة احكام في يوم واحد وكان مجموعها يتجاوز الثلثين، فإن المحكوم لهم لا يوزع عليهم الا الثلثان كل بحسب حصته. (الفصل 62 من نفس القرار).

**ما هو أجل رجوع صندوق التأمين على المحافظ؟**

داخل أجل 10 سنوات إذا صار مرتكب الضرر مليئ الذمة (الفصل 61 من نفس القرار).

**هل يمكن إحلال صندوق التامين محل المدلس المعسر غير المحافظ؟**

نص الفصل 64 من ظ.ت.ع على انه في حالة اعسار المدلس تؤدى التعويضات من صندوق التامين المحدث بمقتضى الفصل 100، وبالرجوع الى هذا الأخير نجده ينص على أنه يحدث صندوق لتأمين مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون يخصص، في حالة إعسار هذا الأخير، لأداء المبالغ المحكوم بها لفائدة الطرف المتضرر وعند الاقتضاء لتعويض كل طرف حرم من حق الملكية أو من حق عيني نتيجة قبول عقار وفقا لأحكام هذا الظهير.

وبناء عليه فإن الفصل 64 جاء عاما في وصف المدلس وبالتلى فكيف نتصور إحلال صندوق التامين لأداء التعويض في حالة اعســـار المدلس إذا لم يكن هذا الأخير هو المحافظ على اعتبار ان صـــندوق التامين أحدث لتغطية التعويضـــات المحكوم بها ضـــد المحافظ العام والمحافظ فقط في حالة اعسارهما.

## المبحث الثاني: المرحلة القضائية للتحفيظ العقاري

(خصوصيات دعوى التعرض على مطلب التحفيظ خلال المرحلة القضائية)

### المطلب الأول: خصوصيات تقديم دعوى التعرض

لقد تناول ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم، مختلف الإجراءات القضائية لدعوى التعرض من الفصل 30 إلى الفصل 51، لذا لم يحل المشرع على ق م م كل إجراء متعلق بالقضايا العقارية، بل عمد إلى النص على قواعد خاصة بهذا المجال، والإحالة في بعض الأحيان على قانون المسطرة المدنية.

#### أولا: مميزات المسطرة من حيث مقال الدعوى

بالرجوع إلى الفصلين 31و 32 من ق م م، المتعلقان بشروط وإجراءات وبيانات المقال الافتتاحي في القضايا العادية والفصل 25 من ظ ت ع كما تم تغييره، المتعلق بشكل تقديم التعرض، ومن ثم يمكن استخلاص أهم ما تتميز به دعوى التعرض عن باقي القضايا الأخرى بخصوص المقال الافتتاحي، كما يلي:

#### 1- الجهة المختصة بتلقي الدعوى

دعوى التعرض تقدم إما للمحافظ العقاري بالمحافظة العقارية، وإما للمهندس المساح الطبوغرافي المنتدب أثناء إجراء عملية التحديد، حسب الفصل 25 من ظ ت ع، وفي جميع الأحوال يجب أن تقدم دعوى التعرض إلى المحافظ، حيث يتولى بعد استيفاء الإجراءات الإدارية بعث ملف التعرض إلى المحكمة، قصد البت في النزاع. وهذا خلافا للقضايا العادية التي ترفع فيها الدعاوى عن طريق مقال افتتاحي إلى كتابة ضبط المحكمة، حسب الفصل 31 من ق م م.

## 2- تحديد موضوع الدعوى

موضـوع دعوى التعرض يحدد أمام المحافظ، بينما موضـوع الدعاوى في القضـايا العادية، يحدد في المقال الافتتاحي الذي يقدم أمام المحكمة، حيث يعتبر شرطا أساسيا لقبول الدعوى.

وبناء عليه، فلا يجوز للمحكمة أن تبحث في مدى صـــحة طلب التعرض من الناحية الشكلية، لأن الاخلالات الشكلية والمسطرية ليست من اختصـاص المحكمة، وإنما تبقى من صلاحيات المحافظ.

## 3- مصاريف الدعوى

إن مصـــاريف الدعوى في القضـــايا العادية، تدفع مباشـــرة لدى صـــندوق المحكمة الابتدائية عند وضـع مقال الدعوى، أما في قضـايا التعرض على مطلب التحفيظ العقاري ف، مصـــاريف الدعوى تودع لدى المحافظة العقارية التي تلقت التعرض، نيابة عن المحكمة، وذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاء أجل التعرض، وفقا لمقتضيات الفصل 32 من ظ ت ع.[33]

إذا فلا وجود لمقال افتتاحي لدعوى التعرض كباقي الدعاوى العادية الأخرى وإنما تحال على المحكمة من لدن المحافظ العقاري في شكل **وثيقة تسمى شهادة التعرض.** والتي يقوم بتحريرها المحافظ عند اتخاذ قراره بإحالة نزاع التحفيظ على القضـــاء بحيث يحدد بموجبها أطراف وموضوع ونطاق النزاع الذي يجب على المحكمة أن تبت فيه.

---

[33] ينص الفصل 32 على أنه:

"يعتبر التعرض لاغيا وكأن لم يكن، إذا لم يقدم المتعرض خلال الأجل المنصـــوص عليه في الفصـــل 25 من هذا القانون، الرسوم والوثائق المؤيدة لتعرضـه، ولم يؤد الرسوم القضـائية وحقوق المرافعة أو لم يثبت حصـوله على المسـاعدة القضائية.

تؤدى الرسوم القضائية وحقوق المرافعة عن كل واحد من التعرضات المتعلقة بالمطلب الواحد ويتم استخلاصها من طرف المحافظة العقارية لفائدة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية.

إن التعرضـات المتبادلة بين مطلبين للتحفيظ الناتجة عن تداخل بينهما، لا تؤدى عنها الرسـوم القضـائية ولا حقوق المرافعة.

خلال الثلاثة أشـهر الموالية لانصـرام الأجل المنصـوص عليه في الفصـل 23 يوجه المحافظ على الأملاك العقارية مطلب التحفيظ والوثائق المتعلقة به إلى المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرتها".

## ثانيا: مميزات المسطرة من حيث المحكمة المختصة

للوقوف على مميزات المسطرة من حيث المحكمة المختصة بالنظر في دعاوى التعرض، لا بد من التمييز بين الاختصاص النوعي والمحلي؛

- **فعلى مستوى الاختصاص المحلي** ليس هناك أي خصوصيات، حيث تبقى القواعد المنصوص عليها في المسطرة المدنية هي الواجبة التطبيق، وخاصة الفقرة الأولى من الفصل 28 والتي تقضي بأن الدعاوى العقارية تبت فيها محكمة موقع العقار المتنازع حوله.
- **أما على مستوى الاختصاص النوعي،** يمكن تلمس مميزاته في مادة التحفيظ العقاري من خلال الفصل 37 من ظ ت ع، وعليه فيمكن القول:

إذا كان الاختصاص النوعي في الدعاوى العقارية بصفة عامة ينعق للمحاكم الابتدائية مهما كانت قيمة العقار، فإن المشرع قد حدد الإطار الذي يمارس فيه القضاء اختصاصاته أثناء البت في دعاوى التعرض، وذلك بالنص في الفقرة الثانية من الفصل 37 ظ ت ع ومشتملاته، ونطاقه..."**.** إذا **فاختصاص محكمة التحفيظ ينحصر في البت في صحة التعرضات المنصبة على مطلب التحفيظ من عدمه، فقط، فالمحكمة تحكم بقرارين إما صحة التعرض، أو بعدم صحة التعرض.**

**وقد استخلص العمل القضائي من خلال الفصل 37 مجموعة من القواعد أهمها:**

**القاعدة الأولى:** لا تبت محكمة التحفيظ إلا في حدود ادعاءات المتعرضين في مواجهة طالب التحفيظ (فلا يجوز لها تغير نطاق التعرض، ولا توسيعه).

**القاعدة الثانية:** محكمة التحفيظ لا تبت في النزاعات القائمة بين المتعرضين في مواجهة بعضهم البعض.

(لأن التعرض دعوى استحقاقية في مواجهة طالب التحفيظ) غير أن الفقرة الثالثة من الفصل 37 يفهم منها بعض الفقه أنها جاءت في التعديل الأخير من أجل السماح للمحكمة بالفصل حتى بين المتعرضين أنفسهم حسما للنزاع، وهو ما ذهب إليه استاذنا ادريس الفاخوري.

وتنص هذه الفقرة من الفصل 37 على ما يلي:" تبين المحكمة في حكمها حدود ومساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين، وفي حالة الشياع نصيب كل واحد منه".

**القاعدة الرابعة:** المتعرض هو الذي يتحمل عبء الإثبات باعتباره مدعيا. (أما طالب التحفيظ فيعتبر في وضعية المدعى عليه فيعفى مبدئيا من كل إثبات) حتى ولو كانت حيازة العقار بيده.

**القاعدة الخامسة:** محكمة التحفيظ لا يحق لها أن تبحث في مدخل تملك طالب التحفيظ ولو لم يكن حائزا للعقار؛ إذ يفترض فيه أنه المالك حكما لعدم إلزامه بالإثبات.

## المطلب الثاني: الخصوصيات المتعلقة بمرحلة التحقيق في الدعوى

بمجرد إحالة ملف النزاع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية على كتابة ضبط المحكمة الابتدائية الواقع ضمن دائرتها العقار المطلوب تحفيظه، يقوم رئيس المحكمة بتعيين القاضي الذي سيتولى إجراءات التحقيق والحكم في الدعوى، ويمكن إجمال خصوصيات هذه المرحلة في الأمور الآتية:

### 1- وجوب تعيين قاضي مقرر

إذا كانت القاعدة العامة في المسطرة المدنية تقضي بأنه حينما تحال القضية على رئيس المحكمة يعين قاضيا مقررا ( في حالة القضاء الجماعي)، أو قاضيا مكلفا (في حالة القضاء الفردي)، حسب الفقرة الأخيرة من الفصل 31 من ق م م. فإن المشرع أفرد صراحة نصا خاصا بدعوى التعرض، يجعلها تندرج ضمن القضايا التي تكون من اختصاص القضاء الجماعي مما يستوجب تعيين قاضي مقرر وليس قاضي مكلف، يحث نصت الفقرة الأولى من الفصل 34 من ظ ت ع على أنه: " يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطلب

التحفيظ قاضيا مقررا يكلف بتحضير القضية للحكم واتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لهذه الغاية". ولهذا يعتبر وجوب تعيين القاضي المقرر من إحدى خصوصيات قانون التحفيظ العقاري.

كذلك: بخصوص إصدار القاضي المقر ر للأمر بالتخلي فالملاحظ أن نصوص ظهير التحفيظ العقاري لم تأت بأي إلزام بهذا الخصوص خاصة الفصلين 35 و44 من ظ ت ع. خلافا لما يقتضيه الفصل 335 من ق م م في فقرته الأولى في إطار القواعد العامة السارية على الدعاوى المدنية العادية، والذي يلزم القاضي المقرر بإصدار أمر بالتخلي تعبيرا عن كون أن القضية جاهزة للحكم، ويعين في الوقت ذاته تاريخ الجلسة.

## 2- عدم جواز التدخل الهجومي في قضايا التحفيظ

يعتبر التدخل في الدعوى من الطلبات العارضة التي يوجهها أثناء سريان الدعوى شخص ثالث ليس مدعيا ولا مدعى عليه ليصبح طرفا في الدعوى لما له من مصلحة في النزاع المعروض على القضاء، وهو نوعان إما تدخل انضمامي، أو هجومي، هذا الأخير الذي يطالب فيه المتدخل بالحق لنفسه.

وإذا كان المشرع قد نظم مسطرة التدخل في الدعاوى العادية في ق م م فإنه سكت عن تنظيم هذه المسألة في ظ ت ع الأمر الذي أثار خلافا قضائيا وفقهيا حول مدى جواز التدخل في قضايا التحفيظ أم لا؟

الذي عليه معظم الفقه هو كون التدخل المسموح به هو التدخل الانضمامي، أما الهجومي فلا، لأنه لو سمح به فما جدوى مسطرة التعرض.

## المطلب الثالث: الخصوصيات المتعلقة بطرق الطعن

طرق الطعن هي الوسائل القضائية الاختيارية التي ينظمها القانون لمصلحة المحكوم عليه للاعتراض على الحكم الصادر ضده بقصد إلغائه أو تعديله، وتنقسم طرق الطعن في قانون المسطرة المدنية إلى طرق عادية (التعرض، والاستئناف) وطرق غير عادية (النقض، إعادة النظر، تعرض الغير الخارج عن الخصومة)، وبالرجوع إلى مقتضيات ظ، ت، ع،

نجد أن طرق الطعن في الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري تقتصر على الاستئناف كطريق عادي، والنقض كطريق استثنائي، لا غير، حسب الفصل 109 من ظ ت ع.

وبالإضافة إلى هذه الخصوصية العامة التي تطبع الطعن في مادة التحفيظ العقاري، هناك مميزات أخرى تتجلى أساسا فيما يلي:

**1- قابلية الطعن بالاستئناف مهما كانت قيمة العقار**

طبقا للفقرة الأولى من الفصل 41 من ظ ت ع الذي ينص على أنه: "يقبل الاستئناف في موضوع التحفيظ مهما كانت قيمة العقار المطلوب تحفيظه".

**2. الطعن بالنقض في قضايا التحفيظ يوقف التنفيذ**

إذا كانت القاعدة العامة تقضي بأنه لا يترتب عن الطعن بالنقض أي أثر موقف للتنفيذ باعتباره طعنا استثنائيا، فإن المشرع استثنى من تطبيق هذه القاعدة العامة، في الفصل 361، حالات يكون فيها للطعن بالنقض أثر موقف للتنفيذ، منها قضية التحفيظ العقاري.

## المطلب الرابع: الخصوصيات المتعلقة بإجراءات التبليغ

**أولا: مفهوم التبليغ وآجاله**

**1ـــ التبليغ**، هو" إشعار الشخص وفق مساطر محددة قانونا بوقوع إجراء مسطري في مواجهته، (كتقييد دعوى أو صدور حكم قضائي)، مع اطلاعه على مضمون هذا الإجراء وتنبيهه إلى أجل الحضور أو الرد أو الطعن" وهو بهذا المعنى عماد المسطرة، وإجراء جوهري من إجراءاتها، يلازم الدعوى من بدايتها (توجيه الاستدعاء) إلى نهايتها (تبليغ الحكم)، مرورا بمختلف الإجراءات التمهيدية والتحقيقية.

ولقد حدد المشرع طرق التبليغ وشروط صحتها، كما حدد قواعد تبليغ الأحكام الابتدائية والقرارات الاستئنافية وشروط صحتها، في الفصول 37 إلى 41

والفصول 37و38 من ق م م، كما أن المشرع في ظهير التحفيظ العقاري وإن كان قد أحال على قواعد المسطرة المدنية فإنه نص على بعض القواعد الخاصة.

**2ـــ آجال التبليغ:** بالرجوع إلى المادة 53 من ق م م. نجد أن المشرع لم يحدد أجلا معينا لتبليغ الأحكام. وإنما اكتفى بوجوب التبليغ بمجرد الطلب.

أما بخصوص تبليغ الحكم الصادر في دعوى التعرض على مطلب التحفيظ، فإن المشرع نص صراحة على قاعدة خاصة، مفادها أنه يجب تبليغ ملخص الحكم الابتدائي في مدة لا تتجاوز ثمانية أيام من تاريخ صدوره، إلى جميع طالبي التحفيظ في حالة تعددهم أو النائب عنهم، وكذا جميع المتعرضين أو من ينوب عنهم، في موطنهم المختار وفق الإجراءات المقررة في قانون المسطرة المدنية، طبقا للفصول 37،38،39. وهذا ما نص عليه الفصل 40 من ظهير التحفيظ العقاري بوضوح، حيث ورد فيه:" بمجرد صدور الحكم وقبل انصرام ثمانية أيام يبلغ ملخصه إلى طالب التحفيظ وإلى جميع المتعرضين وفق الشكل المقرر في قانون المسطرة المدنية...".

كما أنه ومن خلال منطوق هذا الفصل لا يجوز تبليغ منطوق هذه الأحكام بالجلسة وفق المقتضيات العامة.

**ثانيا: مضمون التبليغ**

يقضي الفصل 40 من ظهير التحفيظ العقاري، على أنه: "يتعين أن ينص في التبليغ على أنه في الإمكان طلب الاستئناف داخل الآجال المقررة في قانون المسطرة المدنية، ويشكل هذا المقتضى خاصية من خصوصيات قضايا التحفيظ العقاري.

وهذه قاعدة خاصة بتبليغ الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ، وذهب المجلس الأعلى في مجموعة من القرارات، إلى أن التبليغ الذي لا يتضمن إشارة إلى أجل الاستئناف يعتبر باطلا.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن تبليغ القرارات الاستئنافية الصادرة في نزاعات التحفيظ العقاري، يتم وفق الإجراءات المنصوص عليها في ق م م.

**المطلب الخامس: الخصوصيات المتعلقة بعملية التنفيذ**

ما من شك في أن رجوع مطلب التحفيظ من القضاء إلى المحافظ العقاري بعد أن أفرغ من المنازعات العالقة به، يشكل في حد ذاته بداية لنهاية وشيكة إما بتحفيظ العقار في اسم طالب التحفيظ أو رفضه حسب منطوق الأحكام الصادرة، ومن ثم يكون المحافظ يتمتع بسلطة واسعة في تنفيذ هذه الأحكام، إضافة إلى أنها لا تخضع للمسطرة المقررة في ق م م من حيث تسليم النسخ التنفيذية للأطراف، وهو ما سيتم التعرض له من خلال عرض الخصوصيات الآتية:

**أولا: عدم اختصاص القضاء بتنفيذ الحكم الصادر في مادة التحفيظ**

بالرجوع إلى ما هو منصوص عليه في القواعد العامة وخصوص الفصل 429 من ق م م، نجده ينص على أنه:" تنفذ الأحكام الصادرة في محاكم المملكة في مجموع التراب الوطني بناء على طلب من المستفيد من الحكم أو من ينوب عنه، ويتم التنفيذ بواسطة كتابة ضبط المحكمة التي أصدرت الحكم أو إذا اقتضى الحال وفقا لمقتضيات الفصل 439 من هذا القانون".

فانطلاقا من هذا النص فإن تنفيذ الأحكام الصادرة في القضايا العادية يتم بواسطة كتابة ضبط المحكمة المصدرة للحكم.

أما إذا تعلق الأمر بتنفيذ الأحكام الصادرة في نزاعات التحفيظ العقاري فنجد هناك سلطة للمحافظ العقاري في تنفيذها متى كان تنفيذها ممكنا بالنظر إلى بعض الصعوبات التي تحول دون ذلك.

**ثانيا: طبيعة الأحكام القضائية القابلة للتنفيذ في مادة التعرضات**

انطلاقا من الفصل 361 من ق م م الذي ينص على أن الطعن بالنقض في التحفيظ العقاري يوقف التنفيذ، فإن الأحكام القضائية الصادرة في نزاعات التعرض لا تكون قابلة للتنفيذ إلا إذا تجاوزت مرحلة النقض أو أنه لم يتم استئنافها حتى خرج آجال الطعن،

ومن ثم فالمحافظ العقاري لا يقدم على تنفيذ حكم ابتدائي إلا بعد الإدلاء أمامه بشهادة عدم الاستئناف، كما لا يقدم على تنفيذ قرار استئنافي إلا بعد الادلاء أمامه بشهادة عدم الطعن بالنقض.

**ثالثا: دم تسليم النسخة التنفيذية للمحكوم لصالحه**

إن الحكم الصادر في مادة التحفيظ العقاري يوكل أمر تنفيذه تلقائيا للمحافظ على الأملاك العقارية، ولا تطبق في شأنه مسطرة التنفيذ المقررة في ق م م.

فالأطراف حسب ظ ت ع يبلغ لهم نسخة من الحكم وذلك بهدف ممارسة حق الطعن فيه. إن هم ارتأوا ذلك.

وعليه فتبليغ الحكم إلى الأطراف يكون قصد إخبارهم بإمكانية الطعن؛

أما تبليغه إلى المحافظ فيكون بقصد تنفيذه.

## رابعا: طريقة تنفيذ الحكم القضـــائي من قبل المحافظ العقاري كخصـــوصـــية من خصوصيات التنفيذ في قضايا التحفيظ العقاري

إن تنفيذ الحكم الصـادر في نزاع التحفيظ من طرف المحافظ يختلف بحسـب ما إذا كان الحكم يقضي بصحة التعرض أو بعدم صحته، كما يختلف بحسب نوعية التعرض.

والمحافظ العقاري عند صـــدور الحكم في ملف التعرض من قبل المحكمة يجب عليه حســب الفقرة الأخيرة من الفصـــل 37 من ظ ت ع، أن يقوم بالإعلان عن الحقوق المحكوم بها وفق الشروط والشكليات المنصوص عليها في الفصل 83.

وعليه وتطبيقا لمقتضـــيات هذه الفقرة يعمل المحافظ على الأملاك العقارية في تنفيذ منطوق هذه الأحكام مراعيا الأحوال الآتية، وذلك حســـب دورية المحافظ العام عدد 400 صادرة في 2014، والفقرة الثالثة من الدورية عدد 391 الصادرة في 2011:

### أولا: حالة التعرض الكلي

يتعين على المحافظ في الحالة التي لا يعمل فيها المتعرض المحكوم له على تقديم طلب متابعة إجراءات مســـطرة التحفيظ في اســـمه، وقبل التشـــطيب على التعرض إنذار المتعرض قصـد اسـتئناف مسـطرة التحفيظ في **اسـمه داخل أجل ثلاثة أشـهر** يبتدئ من يوم تبليغه بالإنذار تحت طائلة إلغاء مطلب التحفيظ طبقا لمقتضيات **الفصل 50 من ظهير التحفيظ العقاري.**

### ثانيا: حالة التعرض الجزئي الذي تم تحديد وعائه

فبعد التأكد من أن وعاء التعرض قد تم تحديده إما خلال المرحلة الإدارية أو القضـائية لمسطرة التحفيظ طبقا لمقتضـيات الفقرة الأخيرة من الفصـل 25 من ظهير التحفيظ العقاري، فإنه يمكن تحفيظ الجزء الذي لا يشمله أي تعرض عند الاقتضاء وفقا لمقتضيات الفصلين 30 و31 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور، أما التعرض الجزئي المحدد والمحكوم بصـــحته

فيتعين إنذار المتعرض قصد استئناف مسطرة تحفيظه ومنحه **أجل ثلاثة أشهر** يبتدئ من يوم تبليغه بالإنذار تحت طائلة إلغاء المطلب موضوع التعرض الجزئي طبقا للفصل 50 المذكور.

## ثالثا: حالة التعرض الجزئي الذي لم يتم تحديد وعائه

إذا قضت الأحكام بصحة تعرض جزئي لم يتم تحديد وعائه خلال المرحلة الإدارية أو القضائية لمسطرة التحفيظ، فإنه يمكن لطالب التحفيظ أو المتعرض تقديم طلب إجراء تحديد تكميلي لوعاء التعرض الذي يجب أن ينجز بحضور جميع الأطراف المعنية، بحيث يتم بعد ذلك تحفيظ الجزء الذي لا يشمله أي تعرض عند الاقتضاء وفقا للفصلين 30 و 31 المشار إليهما أعلاه، ومتابعة إجراءات تحفيظ الجزء المحكوم به لفائدة المتعرض، أما إذا تعذر إنجاز تحديد وعاء التعرض الجزئي، فإنه يمكن للمحافظ إحالة الملف من جديد على المحكمة قصد تحديد وعاء التعرض طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 25 والفصول 34 و 37 و 43 من ظهير التحفيظ العقاري

## رابعا: حالة التعرض على حقوق مشاعة

إذا كانت هذه الحقوق محددة، فإنه يتعين بعد التشطيب على التعرض استئناف مسطرة التحفيظ بطلب من المتعرض أو طالب التحفيظ، وذلك بنشر خلاصة إصلاحية وإعلان جديد عن انتهـ التحديد في اسم طالب التحفيظ والمتعرض المحكوم له بحقوق مشاعة.

أما إذا كانت هذه الحقوق غير محددة ولم تبين المحكمة نصيب المتعرض أو نصيب كل واحد من المتعرضين، فإنه يتعين في حالة عدم اتفاق الأطراف المعنية على تحديد نصيب كل واحد منهم إرجاع ملف المطلب إلى المحكمة قصد تحديد الحقوق المشاعة المحكوم بها طبقا لمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 37 من الظهير المذكور.

## خامسا: حالة الحكم بصحة تعرضين أو عدة تعرضات تتعلق بنفس الوعاء

فإنه يتعين قبل التشطيب على هذه التعرضات دعوة المتعرضين إلى إمكانية متابعة إجراءات مسطرة التحفيظ، بعد الإدلاء إما باتفاق بينهم تحدد فيه حصة كل واحد منهم أو بما يفيد تسوية وضعية التعرضات المنصبة على نفس الوعاء، والكل تحت طائلة رفض مطلب التحفيظ كليا أو جزئيا طبقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري

**سادسا: حالة التعرضات المتبادلة**

إن متابعة مسطرة تحفيظ المطالب موضوع التداخل تظل خاضعة للإجراءات المشار إليها في الفقرة الثالثة من دورية عدد 391 بتاريخ 30 ديسمبر 2011.

**وبالرجوع إلى هذه الفقرة من الدورية تنص على ما يلي:**

**1 حالة التداخل الكلي**

- ✓ التشطيب على التعرض المتبادل بمطلبي أو مطالب التحفيظ المعنية.
- ✓ رفض مطلب أو مطالب التحفيظ الذي حكم القضاء بعدم صحتها طبقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 37 من ظ ت ع.
- ✓ البت في مطلب أو مطالب التحفيظ الذي حكم القضاء بصحتها.

**2 حالة التداخل الجزئي**

- ✓ التشطيب على التعرض الناتج عن التداخل الجزئي بمطلبي أو مطالب التحفيظ المعنية.
- ✓ الرفض الجزئي لمطلب أو مطالب التحفيظ الذي حكم القضاء بعدم صحتها في حدود التداخل.
- ✓ البت في المطلب أو ومطالب التحفيظ بعد استخراج الوعاء موضوع الرفض الجزئي.
- ✓ البت في مطلب أو مطالب التحفيظ التي حكم القضاء بصحة التعرض الناتج عن التداخل الجزئي لفائدتها.

وتجد الإشـــارة في الأخير إلى أن الحقوق المحكوم بها يتم الإعلان عنها بالنشـــر بالجريدة الرسمية بواسطة خلاصة إصلاحية وإعلان جديد عن انتهاء التحديد، وأن التعرضات يمكن تقديمها خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر الإعلان المذكور بالجريدة الرسمية، ويجب أن تنصـــب فقط على الحقوق المعلن عنها، وذلك طبقا لمقتضـــيات الفصـــل 83 من ظهير التحفيظ العقاري.

كما أن الوجيبات المســتحقة عن نشــر خلاصـــة إصـــلاحية وإعلان جديد عن انتهاء التحديد تطبيقا لمقتضـــيات الفقرة الأخيرة من الفصـــل 37 من ظهير التحفيظ العقاري تســتوفى طبقا للفقرتين "هـــــ 2" و"ط" من الباب الأول من المرســـوم رقم 2.97.358 بتاريخ 30 يونيو 1997 المحدد لتعريفة رسوم المحافظة العقارية.

## المطلب الســـادس: بعض صـــعوبات تنفيذ الأحكام القضـــائية الصـــادرة في مادة التعرضات

يمكن تعريف صـــعوبات التنفيذ بأنها العقبات التي يدعيها المنفذ عليه درء للتنفيذ أو لتجنبه ولو مؤقتا، والتي لا يجوز معها إتمام التنفيذ قبل حسمها.

والأحكام القضـــائية كســـندات تنفيذية، والتي تحال على المحافظ العقاري لتنفيذها في مادة التعرضـــات لا يكون تنفيذها دائما أمرا هينا، بل قد تعترضـــها بعض الصـــعوبات ذات الطابع الخاص، نظرا للخصوصية التي تميز نظام التحفيظ العقاري.

ومن الأمثلة على هذه الصعوبات نذكر ما يلي:

### 1_ حالة وجود خطأ مادي في الحكم

بالرغم من كون المحافظ ليس جهة رقابية للقرارات القضـائية إلا في ما يخص قابليتها للتنفيذ من عدمه فإنه إذا اعترى الحكم خطأ ماديا فإنه يقوم بإرجاع الحكم القاضـــي بصـــحة التعرض، إلى الجهة القضـــائية الصـــادر عنها لأجل تصـــحيح الخطأ اســـتنادا إلى مقتضـــيات الفصل 26 من قانون المسطرة المدنية.

## 2_ حالة عدم الحسم في موضوع النزاع.

في مجال التعرضات المتبادلة مثلا غالبا ما تصدر أحكام تقضي بنفس الوعاء العقاري لشخصين او أكثر مما يجعل المحافظ أمام صعوبة في تنفيذ الحكم، بحيث لا يبقى أمامه سوى إحالة الملف على المحكمة من جديد لتفسيره بشكل يجعله قابلا للتنفيذ استنادا إلى منطوق الفصل 26من قانون المسطرة المدنية السالف الذكر، و من أمثلة هذه الحالة:

1ـــ ما جاء في قرار[34] صادر عن استئنافية البيضاء جاء فيه " ....و حيث أحال المحافظ على المحكمة التعرضين المتبادلين بشأن المطلبين 33/93 و 33/1636 بسبب تداخل المساحتين في كل منهما، و حيث ثبت للمحكمة من وثائق المطلبين أن السيد اشترى بمقتضى عقد بيع مؤرخ في مساحته مائة متر مربع و أثناء عملية التحديد ظهرت أن المساحة لا تتعدى 58 متر مربع و حيث اشترت السيدة في نفس المطلب مساحته 432 متر مربع و أثناء عملية التحديد ظهرت أن المساحة هي 236 متر مربع وحيث ادعى كل منهما تداخل مشتراه مع مشترى الطرف الثاني و حيث ابانت الخبرة المنجزة ان مساحة العقار 444 لا تتعدى في حقيقة الأمر 260 متر مربع ناقصا فعلا كما هو مذكور في عقد شرائها، إلا أن المسؤول على ذلك ليس جارها الذي لم يثبت بدوره أنه أضاف إلى أرضه ما هو مملوك له كما أن عقاره أيضا يقل مساحة عما هو مشار إليه في عقد شراءه، وحيث والحالة هذه فتعرض كل منهما غير صحيح بدليل أن كلاهما حصل أخيرا على المساحة التي أدى ثمنها ""

ومن خلال استعراض أهم حيثيات هذا الحكم يتضح أن المحكمة وهي تنظر في التعرض المتبادل بين المطلبين المذكورين لم تبت بكيفية قطعية ونهائية في التعرض المتبادل الشيء الذي يستعصي معه تنفيذ هذا الحكم لأنه لم يبين التعرض الذي قضى بصحته في مواجهة التعرض الآخر.

[34] قرار استئنافية البيضاء، (أوردته دون ذكر باقي البيانات المتعلقة به) خديجة المنير، صعوبات تنفيذ الأحكام في المادة العقارية، مقال منشور في مجلة الباحث في الدراسات القانونية والقضائية، عدد 25-2020، ص 289

وهو ما جعل المحافظ العقاري يرجع الملف إلى المحكمة للبت من جديد في التعرض المتبادل بين المطلبين والذي لا يزال قائما ويتعين البت في مدى صحته[35].

## 3_ حالة تناقض منطوق الحكم مع حيثياته.

### ❖ إمكانية المحافظ إثارة صعوبة تنفيذ الأحكام القضائية من عدمها

لقد أثارت هذه المسألة نقاشا واسعا حول صلاحية المحافظ على الأملاك العقارية من إثارة صعوبة تنفيذ الأحكام من تلقاء نفسه(هل له الصفة في ذلك أم لا)، وهو ما جعل المحافظ العام يصدر دورية إلى السادة المحافظين العقارين بالمملكة من أجل حسم الإشكال وتوحيد العمل، دورية عدد 349 سنة 2005.

وعليه نورد هنا ما جاء في نص هذه الدورية:

"السادة المحافظين

دورية عدد 349

الموضوع: في شأن إثارة الصعوبة في تنفيذ الأحكام من طرف المحافظ على الأملاك العقارية.

لقد طرح على سؤال حول إمكانية لجوء المحافظ على الأملاك العقارية إلى القضاء لإثارة الصعوبة في تنفيذ الأحكام الصادرة سواء في إطار مقتضيات الفصلين 149 و 436 من قانون المسطرة المدنية (أمام القضاء الاستعجالي) أو في إطار مقتضيات الفصل 26 من نفس القانون حينما يتعلق الأمر بتأويل وتفسير الأحكام (أمام قضاء الموضوع)؛

يشرفني أن ألفت انتباهكم إلى أن المحافظ على الأملاك العقارية بصفته الإدارية يعتبر غيراً في تنفيذ الأحكام العقارية بالرغم من مشاركته في إجراءات خصومة التنفيذ، فهو لا يعتبر طرفا من أطراف الدعوى حتى يمكنه طلب إيقاف تنفيذ حكم لوجود صعوبة في ذلك، فالمحافظ ليست له مصلحة شخصية في موضوع الحق المراد اقتضاؤه ولا يعود عليه نفع أو ضرر من جراء التنفيذ، وبالتالي لا صفة له في إثارة الصعوبة في التنفيذ أمام القضاء، غير

[35] انظر المذكرة الجوابية للسيد المحافظ بتاريخ 05/02/27 رقم 343.

أنه يمكنه رفض الإجراء المطلوب بقرار معلل ليمكن للأطراف اللجوء إلى القضـــاء لتدليل الصعوبة المثارة.

وهذا ما ذهبت إليه محكمة الاســـتئناف بالرباط في قرارها عدد 41 بتاريخ 9 فبراير والذي جاء فيه.

وبناء عليه فمادام أي أحد من أطراف الحكم المطلوب تنفيذه لم يثر أي صعوبة في التنفيذ فإنه لا صفة للسيد المحافظ في إثارتها أساسا ....

ومع ذلك فإنه في بعض الحالات يصبح المحافظ على الأملاك العقارية طرفا في الحكم وليس غيرا في التنفيذ كما هو الأمر في حالة الطعن في قراره أمام القضاء، فالحكم الصادر في هذه الدعوى يكون في مواجهة المحافظ على الأملاك العقارية وبالتالي يكون من حقه أن يرفع دعوى صعوبة التنفيذ سواء في إطار الفصلين 149 و436 من قانون المسطرة المدنية أمام القضاء الاستعجالي أو في إطار الفصل 26 من نفس القانون أمام قضاء الموضوع.

هذا ويجدر تنبيهكم إلى ضـــرورة الإدلاء بجميع ملاحظاتكم ودفوعاتكم بما فيها الصـــعوبات القانونية والواقعية التي قد تحول دون تقييد حكم، وذلك أثناء ســـريان الدعوى التي تكون بحضوركم حتى يمكن تفادي صدور أحكام غير قابلة للتقييد بالسجلات العقارية."

بناء على نص هذه الدورية نخلص إلى أن المحافظ على الأملاك العقارية تارة تكون له صفة إثارة الصعبة وتارة أخرى لا يمكنه ذلك، وذلك حسب الآتي:

**الحالة الأولى: لا صفة له في ذلك:**

وذلك عندما تكون الأحكام غير صادرة في مواجهته، إذ يعتبر فيها من الغير.

**الحالة الثانية: له الصفة في إثارة الصعوبة:**

وذلك في الأحكام الصـــادرة في مواجهته (بحيث يكون طرفا في الحكم)، ويكون ذلك في إطار دعوتين:

أـ في دعوى الإلغاء (عندما يتعلق الأمر بالطعن في قرارات المحافظ)

ب ـ في دعوى المسؤولية (عند ما يتعلق الأمر بالتعويض).

## المبحث الثالث

## التحفيظ الجماعي للأملاك المتجاورة وفقا للفصل 16 من ظ ت ع

تجب الإشارة إلى أن هذا التحفيظ الجماعي للأملاك المتجاورة يخضع لنفس إجراءات المسطرة العادية، وتتميز عن المسطرة الفردية العادية بأمرين:

**الأمر الأول:** أن الملاك المتجاورين يقومون بتقديم مطالب تحفيظهم بصفة مجتمعة، ويكون ذلك بأن يقوم كل مالك بتعبئة مطبوع مطلب التحفيظ لعقاره حسب البيانات المنصوص عليها في الفصل 13، ثم بعد أن يملأ كل طالب تحفيظ مطلبه بالمعلومات الواجبة والمتعلقة به وبملكه، يقوم جميع هؤلاء الملاك بجمع تلك المطالب وإدراجها في مطبوع واحد مستقل وموقع من طرف طالبي التحفيظ يرمي هذا المطلب إلى اتباع إجراءات التحفيظ لهذه الأملاك المتجاورة دفعة واحدة.

**وهذا الأمر بخلاف المسطرة الفردية للتحفيظ التي يقوم فيها كل فرد بتقديم مطلب تحفيظه بصفة مستقلة.**

**الأمر الثاني:** أن المحافظ على الأملاك العقارية يجري في شأن مطالب التحفيظ مجتمعة المسطرة العادية.

**وهذين الأمرين هما ما نص عليهما الفصل 16 من ظهير التحفيظ العقاري[36].**

[36] وهذا نصه: " يمكن لمالكين متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد إذا كانت هذه العقارات متجاورة أو تفصل بينها فقط أجزاء من الملك العمومي، وفي هذه الحالة تحرر مطالب التحفيظ في صيغتها العادية وتضمن بها جميع البيانات المطلوبة في الفصل 13 من هذا القانون، وذلك بالنسبة لكل واحد من طالبي التحفيظ أو لكل مجموعة من طالبي التحفيظ على الشياع، وبالنسبة لكل واحد من العقارات المطلوب تحفيظها، ثم تودع جميع الطلبات بالمحافظة العقارية مصحوبة بطلب مستقل وموحد، موقع من طرف طالبي التحفيظ يرمي إلى اتباع إجراءات التحفيظ دفعة واحدة.
بعدما يتوصل المحافظ على الأملاك العقارية بهذا الطلب يجري في شأن مطالب التحفيظ مجتمعة المسطرة العادية، ويحرص على إنجاز الإجراءات المتعلقة بها في وقت واحد، وذلك بأن يقوم بالإعلانات الواردة في الفرع الثالث بعده في نفس الوقت، ويعين لعمليات التحديد تاريخا واحدا، وينتدب للقيام بها من ينوب عنه في مرة واحدة أو مرات متوالية بقدر ما تدعو إليه الحاجة.
ويرفع المحافظ على الأملاك العقارية في آن واحد عند الاقتضاء، إلى المحكمة الابتدائية وعلى الشكل المحدد في الفصل 32 من هذا القانون ملفات مطالب التحفيظ المثقلة بالتعرضات مجتمعة ويؤسس رسوما عقارية لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك.
وتجري عمليات التحقيق والبحث والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة."

وتجدر الإشارة إلى أن الشرط الأساسي في إجراء هذه المسطرة هو التجاور بين هذه الأملاك سـواء كان عن طريق التلاصـق، أو تفصـل بينها فقط أجزاء من الملك العمومي

# الفصل الثاني
# المساطر الخاصة للتحفيظ

ويمكن تقسيمها إلى مبحثين:

## المبحث الأول: المسطرة الخاصة للتحفيظ الإجباري وفقا للفصل 1.51 ظ ت ع.

رغم مجهودات المشرع في ابتداعه لحلول تخص مشكلة التحفيظ إلا أن نسبة التحفيظ لا زالت متدنية والتي من بين أسبابها هي إختيارية التحفيظ التي تشكل المبدأ من جهة، وكذلك عدم شمولية المساطر الجماعية والإجبارية التي تم سنها لهذا الغرض، ومحدوديتها وتعقدها من جهة أخرى وهو ما يقف عائقا أمام سريان نظام التحفيظ العقاري على كافة العقارات، وهو ما دفع الفقهاء والمهتمين إلى المناداة بإيجاد صياغة جديدة للتشجيع على التحفيظ وإقرار مجانيته وكذلك صياغة إطار قانوني قادر على تعميم نظام التحفيظ العقاري.

فتماشيا مع هذا التوجه قام المشرع العقاري بخلق مسطرة جديدة والتي هي مسطرة التحفيظ الإجباري كاستثناء من القاعدة العامة في اختيارية التحفيظ.

### المطلب الأول: الإطار المفاهيم للتحفيظ الاجباري

#### أولا: ماهية التحفيظ الاجباري

رغم الطابع الاجرائي الذي يكتسبه التحفيظ الاجباري إلا أن المشرع المغربي لم يقم بتعريفه، سواء في الفصل 7 أو الفصول من 51-1 إلى 51-19 من ظ ت ع كما عدل وتمم، وإنما بين أحكامه فقط، ولكن بالرجوع إلى ظ ت ع.

يمكن تعريف التحفيظ الإجباري على أنه" إرادة الدولة في تحفيظ عقارات معينة بشكل إجباري ومجاني بإتباع مجموعة من الاجراءات التي تنتهي بتأسيس رسوم عقارية وتطهير الملكية من كل ادعاء"،

أو هو "مجموعة من الإجراءات والمساطر الخاصة الهادفة إلى تثبيت العقار من الناحية المادية والقانونية، وجعله خاضعا لأحكام ظهير التحفيظ العقاري جبرا وفقا لإجراءات

مبسـطة ومعفاة من الرسـوم، وذلك بهدف المسـاهمة في تعميم نظام التحفيظ العقاري وتجنبا لمجموعة من المشاكل التي تطرحها الاختيارية".

وفي هذا الصـدد نص الفصـل السـابع من قانون 07-14، على أنه "يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، وفي المناطق التي سيتم فتحها لهذا الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصـي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسـح العقاري والخرائطية بناء على اقتراح من مديرها.

ابتداء من نشـر هذا القرار، يمكن لمسـتخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسـح العقاري والخرائطية ولكل الاشـخاص الذين تؤهلهم لذلك دخول العقارات المعنية للقيام بالأبحاث والأشغال الطبوغرافية التي تتطلبها عمليات التحفيظ الإجباري ".

## ثانيا: خصائص التحفيظ الاجباري

ينفرد نظام التحفيظ الاجباري بمجموعة من الخصـائص، التي تجعله مختلفا عن المسطرة العادية للتحفيظ وذلك نظرا للأهمية القصوى التي يحظى بها، والهدف الأسمى الذي يرمي إليه المشرع من خلال هذه المسطرة الفريدة في إجراءاتها، والتي تميزها عن المسطرة الاختيارية بمجموعة من الخصـائص لعل أبرزها الاجبارية، المجانية، والسـرعة والبسـاطة والشمولية بالإضافة لكونها مسطرة جماعية.

### 1- خاصية الاجبارية:

لا نقاش في أن الأصـل و القاعدة العامة في تقديم مطالب التحفيظ هو الاختيارية، وهو المبدأ المكرس في الفصـل السـادس من ظهير التحفيظ العقاري، لكن بالرغم من ذلك فإن أول الخصـائص التي تمتاز بها هذه المسـطرة انطلاقا من تسـميتها هي الاجبارية، ففي هذه المسـطرة الجديدة التي جاء بها القانون رقم 07-14 مثلا، يتم اتخاذ قرار التحفيظ الاجباري من قبل السـلطة العامة الممثلة في وزير الفلاحة، ولا يملك أصـحاب العقارات سـوى تحفيظ أراضـيهم، وليس لهم حق معارضـة التحفيظ أو تأجيله، فالسلطة العامة تعمل من خلال عملية

التحفيظ على إحاطة حقوقهم بحماية قانونية تطهرها من شـــوائب المنازعة بحيث يكتســـي التحفيظ الاجباري صبغة المرفق العام.

كما نجد في أن المشرع في مضمون الفصل السابع ينص بصفة صريحة على أن التحفيظ يكون إلزاميا في جميع العقارات ابتداء من نشر قرار الوزير الوصي على الوكالة المذكورة وإشهار هذا القرار في الادارات المخصصة لذلك، كما يمكن لكافة مستخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمســـح العقاري والخرائطية وكل من له الاهلية والصـــفة لذلك دخول العقارات المعنية للقيام بالأبحاث والأشـــغال الطبوغرافية التي تحتاجها عملية التحفيظ الاجباري.

## 2ـ خاصية المجانية

خلافا لمطالب التحفيظ الاختيارية التي تستوجب أداء الرسوم حسب تعريفات محددة وهذا ما تم التنصيص عليه في الفصل 51-7 " تحرر مطالب التحفيظ وتدرج تلقائيا في اسم الملك الخاص للدولة بالنسبة للقطع التي لم يتم التعرف على مالكيها أثناء أشغال البحث. أما القطع التي تغيب أو تقاعس مالكوها فإن مطالب تحفيظها تحرر وتدرج تلقائيا في اســـمهم"، أي أن مطالب التحفيظ التي تهم المناطق المفتوحة للتحفيظ الاجباري تكون مجانية وبدون أداء أي مصاريف، وهذا ما نصت عليه صراحة الفقرة الاخيرة من الفصل 7 من القانون رقم 14-07 التي تنص على أنه " تدرج المطالب في المناطق التي سيتم فتحها للتحفيظ الاجباري مجانا ".

كما أنه يمكن لكل شـــخص الاطلاع وبدون مقابل بمقر الســـلطة المحلية والمحافظة العقارية على اللوائح والتصـــاميم التجزيئية المتعلقة بمناطق التحفيظ الاجباري وهذا **الإعفاء من تكاليف التحفيظ يشكل سببا من أسباب التشجيع على تحفيظ العقارات** خصوصا في المناطق القروية ليزداد الفلاحون أكثر تشبثا بأراضيهم فلا معنى للإجبارية إن لم تعف جيوب الملاك من أداء واجبات الرسوم التي تفرض في إجراءات التحفيظ وفق المسطرة العادية.

## 3ـ خاصية السرعة

من بين خصـائص التحفيظ الاجباري خاصـية السـرعة فبمجرد صـدور قرار الوزير الوصـــي على القطاع يتم تحضـــير منطقة التحفيظ الاجباري، وبعد تحديد المنطقة المزمع تحفيظها تجري أشـــغال البحث التجزيئي و القانوني التي تتم حتى في غياب الملاك ودون موافقتهم، و تتجلى خاصـية السـرعة في هذه المسـطرة من خلال قيام المحافظ على الاملاك العقارية، **داخل أجل شـهر من** توصـله بالملف المنصـوص عليه في الفصـل 51-10 من ظ ت ع، بإدراج مطالب التحفيظ في ســجل العمليات الســابقة للتحفيظ بعد مرورها بالصـــندوق بملاحظة مجانية الاداء فيتم ترقيمها ترقيما تتابعيا.

## 4ـ خاصية البساطة

تغدو بســـاطة التحفيظ الاجباري واضـــحة في عدم إلزام الملاك بدعم مطالب تحفيظ عقاراتهم بسـندات الملكية، إن لم يكونوا متوفرين عليها بحيث يتم الاكتفاء بتحرير شـهادات إدارية للملكية أثناء البحث القانوني الذي تنجزه المصـــالح العقارية بعين المكان بحضـــور الملاكين، على أن لا يقل عدد شـهود هذا العقد عن **اللفيف العرفي في اثنى عشـر شـاهدا،** و تتم المصـــادقة على هذا العقد من طرف ممثل الســـلطة المحلية و بالتالي فهذه المســـطرة إذن تتميز بخاصية مهمة وهي البساطة وعدم التعقيد نظرا لكونها لم تشترط الوجود المسبق لســـند الملكية و الذي بموجبه الزمت بمقتضـــاه المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية، أن يكون محررا وفق شكليات محددة .

## 5ـ خاصية الشمولية

تعتبر هذه الخاصـــية من مميزات التحفيظ الاجباري وذلك بخلاف باقي الحالات الاخرى التي تســـتهدف عقارات محددة بعينها، كما هو الشـــأن بالنســـبة للتحفيظ الاجباري للأراضـــي الخاضـــعة للضـــم أو التحفيظ الاجباري لعقارات الجمعيات النقابية للملاكين أو التجزئات العقارية.

ولقد كان لزاما على المشـــرع المغربي أن يحدد نوعية هذه العقارات المشـــمولة بالتحفيظ الاجباري، فنجد أنه لم يحدد في هذه المســـطرة طبيعة العقارات المعنية بقرار التحفيظ

الاجباري، سـواء تعلق الامر بعقارات قروية أو حضـرية، كما لم يعين المشـرع أي أنظمة عقارية بعينها.

كما تتجلى أهمية هذه الخاصية في عدم ترك أي عقار يوجد داخل المنطقة المعينة دون تحفيظ، فحتى في حالة وجود عقار ولم يتم التعرف على مالكه، فإنه يحرر مطلب للتحفيظ بشـأنه ويدرج تلقائيا في اسـم ملك الدولة الخاص طبقا لمقتضـيات الفصـل 51-7 من القانون 14-07 السالف ذكره.

## 6- خاصية الجماعية.

## المطلب الثاني: مسطرة التحفيظ الإجباري وفق ظ ت ع كما عدل وتمم

الأصـــل أن الاجراء الذي يفتح مجال تدخل الدولة في ميدان تحفيظ الملكية هو تقدم المعنيين بالأمر و اختيارهم إيداع مطلب التحفيظ، و بالتالي إعطاء الإشارة لانطلاق مسطرة التحفيظ العقاري، بحيث يقدم مطلب التحفيظ من كل شخص ذاتي أو معنوي، بصفته مالكا أو شريكا على الشياع أو صاحب حق من الحقوق التي تخول لأصحابها حصرا إمكانية تقديم مطلب التحفيظ، أو الدائن الذي حل أجل دينه بعد حصوله على قرار بالحجز العقاري لفائدته، غير أن هذه القاعدة العامة و التي تعتبر الأصـــل في نظام التحفيظ العقاري ترد عليها اســـتثناءات تقتضـــيها المصـــلحة العمة و طبيعة العملية المراد منها إدخال العقار في نظام التحفيظ العقاري، من ذلك مســـطرة التحفيظ الاجباري التي تقتضـــي إجراء مجموعة من الأعمال التحضيرية لسريان المسطرة، حيث يتم إعلان قرار فتح منطقة التحفيظ الاجباري، و يتم كذلك نشره، لتحدث بعد ذلك " لجنة التحفيظ الاجباري" ، والتي تضطلع بعدة مهام في هذه المســـطرة مؤازرة بذلك مصـــالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لإقامة ما يســـمى بالبحث التجزيئي و القانوني الذي ينتج عنه إدراج مطلب التحفيظ (أولا) و إذا كان ســـير المسطرة امام المحافظ العقاري في المسطرة العادية تكون فيه السلطة للمحافظ ليتخذ مجموعة من الاجراءات توخيا لاستكمال المسطرة او لإيقافها، فإن الطابع الاجباري للتحفيظ و قرار تعيين منطقة التحفيظ الاجباري لن يوقفه أي عائق إلى أن يتم تأسيس الرسم العقاري سواء في وجود تعرضـــات أو في عدم وجودها، فهو قرار لا رجعة فيه يجب أن يحترم المراحل

التي يمر منها العقار في المسطرة العادية من إشهار وفتح باب التعرضات، وصولا إلى تحديد العقار وتأسيس الرسوم العقارية المتعلقة بمنطقة التحفيظ الاجباري، (ثانيا).

## أولا: الاعمال التحضيرية لسير مسطرة التحفيظ الاجباري

تبتدئ هذه المسطرة بقرار تعيين منطقة التحفيظ الاجباري كما تتطلب المسطرة إحداث لجنة تدعى " لجنة التحفيظ الاجباري " (1)، ونظرا لاتساع المنطقة التي تعنى بها هذه المسطرة وخصوصيتها فإن المشرع أناط بمصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية وبمساعدة لجنة التحفيظ الاجباري القيام بالأشغال والأبحاث الميدانية التي تتطلبها عملية التحفيظ أهمها إقامة البحث التجزيئي والقانوني (2).

### 1ـ قرار تعيين المنطقة وتعيين لجنة التحفيظ الاجباري

#### أـ : قرار تعيين منطقة التحفيظ الاجباري

جاء في الفقرة الاولى من الفصل السابع من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي:" يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، وفي المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بناء على اقتراح من مديرها ".

انطلاقا من ذلك فإن قرار فتح منطقة التحفيظ الاجباري يقوم به وزير الفلاحة حيث تعتبر الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية إحدى المؤسسات العمومية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، والتي تخضع حاليا لوصاية وزارة الفلاحة؛

**وعليه نتساءل ما الكيفية التي يصدر بها هذا القرار والمعايير المعتمدة في تعيين المنطقة؟ ثم ما الآثار الناجمة عن نشره؟**

### ✓ كيفية صدور قرار التحفيظ الإجباري ومعاييره

بالرجوع إلى الفصل السابع من ظ ت ع نجد على أن قرار التحفيظ الاجباري يقترح من قبل مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية مع عدم إشارته للمحافظين، بمعنى هل يعني ذلك عدم وجود رأي للمحافظ الذي يقع العقار بدائرة نفوذه الترابي؟

فالاعتماد على النص القانوني لوحده يدل على عدم مشـــاركة المحافظين في إعداد هذا القرار، غير أن الواقع العملي يبين على أن مثل هذه القرارات تتم بعد اختيار المحافظ ورئيس مصـــلحة المســـح للمنطقة المراد فتحها للتحفيظ الاجباري ويتم عرض مقترح الاختيار على عامل العمالة أو الاقليم والمصالح الخارجية لوزارة الفلاحة قصد إبداء رأيهم حول المقترح .

وإذا حظي المقترح بالتأييد يخبر المحافظ ورئيس مصلحة المسح إدارة الوكالة الوطنية للمحافظة عل الاملاك العقارية والمسح الخرائطية بالمنطقة التي وقع عليها الاختيار، بواسطة مذكرة مشتركة مصحوبة بنسخ من المراسلات ومحاضر الاجتماعات المنعقدة ونسخ من تصـــميم المنطقة المختارة وبناء على ذلك تعمد الادارة المركزية على تهيئ مشـــروع القرار الوزاري القاضي بفتح منطقة التحفيظ الاجباري وإرساله قصد التوقيع من وزير الفلاحة.

### ✓ المعايير المعتمدة لفتح منطقة من مناطق التحفيظ الاجباري

المقصود هنا بالمعايير هو نوعية الأراضي المراد فتحها وكذا المساحة التي يمكن أن يغطيها قرار التحفيظ الاجباري.

إذا كان هذا القرار خلفيته هو المصـــلحة العامة انطلاقا من تحقيق حاجيات اقتصـــادية واجتماعية، فالمشرع لم يحدد معايير معينة سواء بالنسبة لنوعية الارضي أو مساحتها، فعلى عكس بعض المساطر الخاصة و المشابهة، كمسطرة ضم الاراضي الفلاحية التي ينصب قرار التحفيظ فيها على أراضـــي فلاحية من حيث نوعيتها و مســطرة التحفيظ الجماعي التي تكون خارج المدار الحضـــري ، فالمشـــرع المغربي لم يبين هل هذه المناطق حضـــرية أم قروية، عارية أم مبنية، كما لم يعط حدا معينا للمساحات التي يمكن أن يشملها قرار التحفيظ

الاجباري، إلا أن هذه المسألة ترجع بالأساس إلى الامكانيات المادية والبشرية للإدارة و هي ادرى بمساحة المنطقة التي بالإمكان تحفيظها .

و من جهة أخرى، و في غياب نص يبين المعيار المعتمد في هذا الشأن يرى الباحثون على أن المنطقة المزمع تحفيظها بموجب القرار أن تكون وحدة اقتصـــادية و اجتماعية، ويؤخذ بعين الاعتبار الأهمية الاقتصـــادية و عدد القطع المشـــمولة بها و مدى مردوديتها وتأثيرها على التنمية من جهة وعلى اســـتقرار المالكين خاصـــة الفلاحين، وذلك بناء على أبحاث مســـبقة تنجز بغية الوقوف على أهمية التحفيظ العقاري للمناطق المزمع تحفيظها، كالأبحاث المنجزة من قبل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسـح العقاري و الخرائطية و كذلك الدراســـات الميدانية لمختلف الجوانب الجغرافية و الاجتماعية والاقتصـــادية ثم يقع اقتراح المنطقة على وزير الفلاحة.

**وعليه إذا كان المشـــرع المغربي لم يفصـــل في كيفية إصـــدار القرار إلا من حيث الاقتراح الذي يبديه مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية فما هي أثار صـــدور قرار التحفيظ الإجباري ونشره؟**

### ✓ أثار صدور قرار التحفيظ الاجباري

إن إصـــدار القرار دون نشـــره في الجريدة الرســـمية لا يرتب أثارا قانونية لذلك فإنه "يجب أن ينشر القرار الصادر بفتح منطقة التحفيظ الاجباري، وأن يعلق بمقر السلطة المحلية والجماعية والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية ."

وابتداء من تاريخ نشـــر القرار المذكور يمكن لمســـتخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ولكل الاشـخاص الذين تؤهلهم لذلك كالأشـخاص المتعاقدين مع الوكالة في إطار صفقات عمومية من القطاع الخاص، دخول العقارات المعنية للقيام بالأبحاث والأشغال الطبغرافية التي تتطلبها عملية التحفيظ الإجباري.

ومن أثار هذا القرار أن العقارات الموجودة بمنطقة التحفيظ الاجباري **تصبح خاضعة لمقتضيات الفرع السادس المتعلقة بالتحفيظ الاجباري** ولما لا يخالفها من مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري.

كما أنه ابتداء من تاريخ نشر القرار **لا يمكن إدراج أي مطلب تحفيظ إلا و فق الاجراءات المنصوص عليها في هذا الفرع،** غير أن مطالب التحفيظ المدرجة قبل فتح منطقة التحفيظ الإجباري تبقى خاضعة للنصوص القانونية التي أدرجت طبقا لمقتضياتها، ويتم حصرها من قبل المحافظ حسب المادة 8 من مرسوم 2014 ويتم البت فيها بالموازاة مع عملية التحفيظ الإجباري.

## ب: قرار تعيين لجنة التحفيظ الإجباري

يتم تعيين لجنة التحفيظ الإجباري في إطار هذه العملية بقرار عاملي من العامل أو بقرار مشترك من عاملين فأكثر، وذلك بحسب ما إذا كان العقار يوجد في النفوذ لعمالة واحدة أو يمتد إلى أكثر من عمالة أو إقليم، حيث تتكون لجنة التحفيظ الإجباري من عدة جهات، وتناط بها عدة مهام.

### ✓ تكوين لجنة التحفيظ الإجباري

حسب الفصل 51-4 فإن لجنة التحفيظ الإجباري تتكون من:

ممثل السلطة المحلية رئيسا؛

رئيس الجماعة المعنية أو من ينوب عنه؛

المحافظ على الأملاك العقارية أو من ينوب عنه؛

رئيس مصلحة المسح العقاري المعني أو من ينوب عنه؛

ويتم تعيين هذه اللجنة داخل أجل شهر من تاريخ نشر القرار الصادر بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإجباري بالجريدة الرسمية حسب المادة 5 من مرسوم 2014. وتجتمع داخل

أجل شـــهر من تاريخ قرار تعيينها للتداول في الأعمال المنوطة بها حســب المادة 6 من نفس المرسوم.

✓ **مهام لجنة التحفيظ الإجباري**

انطلاقا من الفصـــل 51-3 الذي ينص على أنه "تحدث لجنة تدعى (لجنة التحفيظ الإجباري) لإعداد المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الاجباري وضـــمان حســن تنفيذ أشــغال البحث التجزيئي والقانوني ومراقبتها وكذا لاتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج وتحديد مطالب التحفيظ".

وكذا اعتمادا على الفصـــول 51-5 و51-10 و51-11 يمكن إجمال مهام لجنة التحفيظ الإجباري في أمرين:

**الأمر الأول: إعداد الملاكين ومؤازرة مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية**

يفترض أن تهم منطقة التحفيظ الإجباري رقعة جغرافية واســـعة، مما يكون معه للجنة التحفيظ الاجباري دور مهم في إعداد المعنيين بالأمر أصـــحاب العقارات و الحقوق العينية العقارية لعملية التحفيظ الاجباري، ويختلف الإعداد عن الشـــهر فهذا الأخير يكون لإعلام المعنيين بالأمر و يتم القيام به بمجرد صـــدور القرار بنشـــره في الجريدة الرســـمية، ولدى الســـلطة المحلية و المحافظة العقارية فهو ذو طابع إعلامي قانوني، أما الاعداد فهو عملية تواصلية تقوم بها لجنة التحفيظ الاجباري بعد هذا الإشهار، حيث تستوجب هذا الإعداد قدرة و حسنا في التواصل عبر تفسير النتائج المرجوة من العملية ، و أثارها على أمن الحقوق ، و مساهمتها في التنمية التي يرجوها أصحاب العقارات و المراحل التي ستمر منها، و وجوب انخراطهم في العملية لأنها ستعود على الملاك بمصلحة خاصة و مصلحة عامة على البلد ، كما يستحب تذكيرهم بحسنات نظام الشهر العيني و اعتماد الوسائل واللغة المحلية الأكثر نجاعة، لجعل الملاك يســتعدون للعملية بتوفير العقود و ســندات الملكية التي تتأســس عليها مطالب التحفيظ ، بالإضافة إلى تذكيرهم بمجانية التحفيظ والمساعدات التي سيلقونها في حالة

عدم توفرهم على سندات الملكية ، و من باب الاحتياط تذكيرهم بمطالب التحفيظ و التعرضات الكيدية التي لها أثار سلبية على سيئ النية.

وفي هذا الصدد يمكن استعمال جميع الطرق المتاحة للإعداد والإعلان عن القرار سواء التقليدية منها كالمناداة في الأسواق (البراح) أو استعمال الملصقات أو اللافتات أو الانتقال إلى عين المكان ومقابلة الملاكين وحثهم على تبليغ الخبر ومدى مرونته ومزاياه، أو استعمال الطرق الحديثة كالمذياع والتلفاز والنشر في البوابات الإلكترونية الأكثر مشاهدة كمواقع التواصل الاجتماعي.

أما بالنسبة لأعمال المؤازرة التي تقوم بها لجنة التحفيظ الإجباري فقد جاء في الفصل 51-5 على أنه تنفذ أشغال البحث التجزيئي والقانوني من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمؤازرة من لجنة التحفيظ الإجباري، وهو ما سنعالجه عند الوقوف على أشغال البحث التجزيئي والقانوني.

## الأمر الثاني: أعمال المراقبة

إن جل الأعمال التي يتم القيام بها في عملية التحفيظ الاجباري ككل، تتحمل العبء الاكبر منها مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، حيث كما مر معنا، لم نقف على عمل تقوم به هذه اللجنة له أثار قانونية مهمة بل الاكثر من ذلك أن عضوين من هذه اللجنة هما المحافظ و رئيس مصلحة المسح، فإلى جانب الإعداد و المؤازرة تقوم لجنة التحفيظ الإجباري بمراقبة الملف الذي تعده مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وتحيله على اللجنة التي أوكل لها المشرع مهمة مراقبة هذا الملف – والذي يكون لاحقا لأعمال البحث التجزيئي و القانوني و ناتجا عنه – حيث تقوم بمراقبة الملف المذكور وإرساله إلى المحافظ داخل أجل شهرين ابتداء من تاريخ توصلها به(طبقا للفقرة الأولى من الفصل 51ـــ11.

## 2- أشغال البحث التجزيئي والقانوني

تعد هذه المرحلة من أهم المراحل التي تمر منها مسطرة التحفيظ الإجباري، وهي أداة يتم اللجوء إليها في مساطر التحفيظ التي تهم عقارات كثيرة كمسطرتي التحفيظ الجماعي الاجباري ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية.

وهي: **"عبارة عن عمليات ميدانية تهدف إلى التعرف على الوضعية التقنية للعقار وكذا وضعيته القانونية في اتجاه تحرير مطالب التحفيظ"**، بحيث يتم القيام في هذه المرحلة بمجموعة من الأعمال التقنية والقانونية من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بمؤازرة ومساعدة لجنة التحفيظ الاجباري، وتنتهي أشغال البحث التجزيئي والقانوني بحصيلة عبارة عن ملف تعده مصالح الوكالة والذي بدوره تتخذ بشأنه عدة إجراءات كمآل للأشغال البحث التجزيئي والقانوني.

### أ- الهدف من إقامة البحث التجزيئي

البحث التجزيئي في مسطرة التحفيظ الاجباري يكون بمؤازرة ومساعدة لجنة التحفيظ الاجباري تذليلا لكل العقبات التي يمكن أن تعترض مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في أعمالها،

فبناء على الصور الجوية التي تهيئها الادارة المركزية، تقوم مصالح المسح بما يلي:

- تحديد المنطقة ونقلها على الخريطة التأريفية؛
- رصد وإبراز العقارات المحفظة، أو التي في طور التحفيظ على الصور الجوية المكبرة.

وبناء على ذلك تبدأ عملية البحث التجزيئي في عين المكان بواسطة فرق من العمل لتقوم بغرس الانصاب بالنسبة للعقارات غير المحفظة.

تنتهي عملية البحث التجزيئي بوضع تصميم للمنطقة مرتبط بنظام إحداثيات لامبير، وفق سلم معمول به، مع تصميم تجزيئي يبين القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الاجباري وتصميم لكل عقار منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل.

وتعتبر هذه العملية من العمليات التي يعود فيها الاختصاص إلى المصالح التابعة لمديرية المسح العقاري.

أعمال البحث التجزيئي هي عبارة عن مرحلة أولية ويأتي التحديد في مرحلة لاحقة بعد اتخاذ إجراءات أخرى، فإذا كانت هذه العملية كفيلة ببيان الوضعية التقنية في المنطقة، فكيف يتأتى بيان الاوضاع القانونية للعقارات المراد تحفيظها إجباريا؟

يأتي ذلك عن طريق البحث القانوني.

## ب ـ عملية البحث القانوني في التحفيظ الإجباري

بناء على المعطيات التقنية السابقة التي تتحصل عليها مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية يقوم المحافظ بتنسيق مع "لجنة التحفيظ الاجباري" الذي هو أحد أعضائها، بالخروج إلى المنطقة المفتوحة للتحفيظ الاجباري للقيام بأشغال البحث القانوني حيث جاء في الفصل 51-5 " تنفذ أشغال البحث التجزيئي والقانوني من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمؤازرة اللجنة المشار إليها في الفصل 51-3 من هذا القانون".

بناء على هذا الأساس فإنه يتم البدء في أشغال البحث عن طريق تحرير مطالب التحفيظ في عين المكان عبر ملئ مطبوع مخصص لهذا الغرض لكل قطعة وفق البيانات المنصوص عليها في الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري، مع طلب المحافظ أو من ينوب عنه من المعنيين بالأمر أصول أو نسخ رسمية للرسوم والعقود والوثاق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق العينية المترتبة على الملك وفق ما نص عليه الفصل 14. إلا أنه بالنسبة للمالكين الذين لا يتوفرون على أي وثيقة أو تكون وثائقهم غير كافية فإن السلطة المحلية ملزمة بأن توفر لهم شهادات إدارية للملكية.

فالإدارة تسهر على إيجاد شهادات إدارية للملكية عن طريق 12 شاهدا، وتبعا لذلك يتم ملئ مطبوع مخصص للشهادة اللفيفية بالنسبة للقطع التي لا يتوفر أصحابها على وثائق أصل التملك مع التأكد من هوية المالك والشهود ثم إحالة الشهادة على القائد قصد المصادقة عليها.

أما بالنسبة للقطع التي لم يتم التعرف على مالكيها فإنه يتم تحرير مطالب التحفيظ بشأنها وتدرج في اسم ملك الدولة الخاص، في حين أنه يتم في حالة غياب أو تقاعس أحد الملاكين يتم إدراج مطلب التحفيظ في اسمه فبالرغم من هذا الغياب أو التقاعس حسب ما نص عليه الفصل 51-7 من ظهير التحفيظ العقاري.

وعليه تشمل عملية البحث القانوني والتجزيئي منطقة التحفيظ الاجباري بأكملها وليس فقط العقارات التي يتوفر أصحابها على الوثائق والعقود، وذلك لأن حصيلة البحث التجزيئي حسب الفصل 51-10 هي لائحة وتصميم تجزيئيان يعينان جميع القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الاجباري ومساحتها وكذا هويات وعناوين المالكين بما يكون معه أن البحث شمل جميع القطع سواء توفر مالكوها على وثائق وعقود أم لا.

ويمكن القول أن المفهوم من هذا المقتضى هو أن المشرع أراد أن تكون أشغال البحث القانوني تقوم مبدئيا على إدلاء أي مالك بوثائقه الداعمة لمطلب التحفيظ وأن فرضية إيجاد شهادات إدارية للملكية أو إيداع مطلب التحفيظ في اسم ملك الدولة الخاص، ما هي إلا استثناء من قاعدة الادلاء بهذه الوثائق والعقود المثبتة للملكية، وبالتبعية فإن الاستثناءات يجب التعامل معه بحذر ولا يجوز التوسع فيها.

### ✓ مآل أشغال البحث التجزيئي والقانوني

تتوج أشغال البحث التجزيئي والقانوني في الاخير بحصيلة عبارة عن ملف تعده مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، والذي تتخذ بشأنه إجراءات المراقبة من طرف لجنة التحفيظ الاجباري.

## 3ـ ملف منطقة التحفيظ الاجباري

تعمد مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في شخص كل من المحافظ العقاري ورئيس مصلحة المسح على إعداد ملف يهم منطقة التحفيظ الاجباري بأكملها، وهو حصيلة لأشغال البحث التجزيئي والقانوني ويتكون الملف من الوثائق التالية:

- ✓ تصميم يحدد محيط المنطقة مرتبط بنظام إحداثيات لامبير وفق سلم معمول به؛
- ✓ مطالب التحفيظ المحررة؛
- ✓ العقود والوثائق التي أدلى بها المالكون، وعند الاقتضاء الشهادات الادارية للملكية المسلمة من طرف السلطة المحلية؛
- ✓ اللائحة والتصميم التجزيئيان اللذان يعينان القطع الوقعة داخل منطقة التحفيظ الاجباري ومساحاتها المضبوطة وكذا هوية وعناوين المالكين؛
- ✓ تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار.

وبعده تعمل هذه المصالح على إحالة هذا الملف على لجنة التحفيظ الاجباري كإحدى المهام التي تقوم بها كما أشرنا سلفا.

## 4ـ مراقبة ملف التحفيظ الاجباري

نص المشرع في الفصل 51-10 على أن مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تحيل الملف المشار إليه أعلاه على لجنة التحفيظ الاجباري، كما ألزم المشرع هذه اللجنة بمراقبة الملف المذكور وإرساله إلى المحافظ العقاري المعني داخل أجل شهرين ابتداء من تاريخ توصلها به.

المشرع لم يبين حدود هذه المراقبة التي تضطلع بها لجنة التحفيظ الاجباري لكن بعض الباحثين يرون على أن هذه المراقبة التي تقوم بها اللجنة هي فقط نوع من التنسيق والتأكد من البيانات بين مكونات اللجنة، وهو ما تعمده المشرع من خلال عبارة "المراقبة" وليست

"الرقابة" فيرون على أن ذلك به نوع من التعاون بين أعضـــائها، بل إن عضـــوين من اللجنة هما المحافظ ورئيس مصلحة المسح اللذان أشرفا على أعمال البحث التجزيئي والقانوني.

لكن قد تكون هذه الاعمال قد تم تفويتها في إطار صـــفقات عمومية للخواص مما يجب أن تكون معه مراقبة حازمة توخيا للأخطاء التي قد تعرقل سير المسطرة وتثير النزاعات.

و هكذا يجب أن تشمل المراقبة جميع الوثائق و البيانات التي يتكون منها الملف سواء منها التقنية أو القانونية و المقارنة بينهما، حتى لا يكون هناك تناقض بينها، كالتأكد من أن التصـميم يشـمل المنطقة التي شـملها قرار وزير الفلاحة بفتح منطقة التحفيظ الاجباري، وأن مطالب التحفيظ المحررة تتوافق مع اللائحة و التصميم ، وفي حالة ما إذا كان البحث القانوني قد قام به الخواص فيجب الخروج إلى عين المكان للتحقق من المعلومات المضـــمنة بها، وقد ســـبق للمحافظ العام في إطار دورية ســـابقة متعلقة بالبحث القانوني للتحفيظ الجماعي و كذا ضـــم الاراضـــي بتاريخ 9 أكتوبر 2007 أن نبه المحافظين لهذه النقطة حيث جاء في هذه الدورية "... لقد بلغ إلى علمي أن بعض المحافظين على الأملاك العقارية يقتصـرون بالنسـبة لمطـالب التحفيظ المحررة من طرف المتعهدين في القطـاع الخـاص على إثر عمليـة البحـث القانوني بمنطقة ضـم الاراضـي و التحفيظ الجماعي على مراقبتها بالمكتب دون الانتقال إلى عين المكان للتحقق من مدى المعلومات المضمنة بها.

...ألفت انتباهكم إلى ضرورة المطابقة بين مضمون المطلب و واقع العقار المطلوب تحفيظه تجنبا للإضـــرار بالحقوق المتعلقة بها، و لهذا أطلب منكم تعيين ممثل عنكم يتوفر على كفاءة عالية يمكنه تتبع أشـغال البحث الذي يجريه المتعهدون الخواص بعين المكان و مراقبة صـحة المعلومات المضمنة بمطلب التحفيظ و مدى مطابقتها مع مضمون البيان التجزيئي قبل إيداعه لدى السلطة المحلية. "

كما يتعين في إطار أعمال المراقبة أن تتأكد الســـلطة المحلية من الشـــهادات الادارية للملكية ومدى صـــحتها عبر المقارنة مع باقي الشـــهادات الإدارية الأخرى ومطالب التحفيظ الاخرى والوثائق والعقود المعتمدة حرصـا على أن يكون هذا الملف في كامل التجانس و عدم التناقض.

كما يستحسن أن ينبه من جديد رئيس المجلس الجماعي بالأملاك التي تدخل في إطار الأملاك العامة الجماعية حرصا على المال العمومي.

وكذا يجب الحرص على حقوق الملاك بشتى الوسائل الممكنة تفاديا للبيانات الخاطئة التي قد تثير النزاعات والتعرضات وبالتالي إطالة المسطرة.

بعد هذه المراقبة يجب على اللجنة داخل أجل شـــهرين من تاريخ توصـــلها بالملف، إرجاعه إلى المحافظ العقاري الذي يقوم بإدراج مطالب التحفيظ واتخاذ باقي الإجراءات القانونية .

## ثانيا: سريان مسطرة التحفيظ الإجباري أمام المحافظ العقاري

تجري هذه المسطرة أمام المحافظ وفق الآتي:

**1ــ إدراج وشهر مطلب التحفيظ وإقامة التحديد**

بعد قيام لجنة التحفيظ الإجباري بمراقبة الملف وإعادته إلى المحافظ العقاري، تعتبر هذه المرحلة كأداة لإعطاء الإشـــارة للمحافظ على الأملاك العقارية من أجل إدراج مطالب التحفيظ وشهرها (أ) بعدها يعد المحافظ برنامجه لعمليات التحديد (ب)

**أ: إدراج مطالب التحفيظ وشهرها في مسطرة التحفيظ الإجباري**

بعد رجوع ملف التحفيظ الإجباري إلى المحافظ يكون عمل لجنة التحفيظ الإجباري قد انتهى، وتبدأ عمليات جديدة تبتدئ بإدراج مطالب التحفيظ من طرف المحافظ العقاري والاختصاص الذي يقع على عاتق المحافظ العقاري كما نصت الفقرة الثانية من الفصل 51-11، والتي جاء فيها "يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل **أجل شـــهر بإدراج مطالب** التحفيظ وإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية."

انطلاقا من ذلك فإن المحافظ داخل أجل شـــهر من توصـــله بالملف من لجنة التحفيظ الإجباري، يعمد إلى إدراج مطالب التحفيظ وإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية، وقد قيد المشـرع المحافظ بأجل شـهر رغبة في الإسـراع بالمسـطرة، وحتى تكون

هناك مدة زمنية لا يجب أن تتعداها هذه المرحلة في مسلسل التحفيظ الإجباري حيت تَجُبُ مدة شهر المعطاة للمحافظ عملية الإدراج وكذلك الإيداع لدى السلطة المحلية.

ويعمد المحافظ بعد ذلك إلى إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية، ويتخذ بشأن هذا الإيداع عملية شهر واسعة **حيت ينشر الإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بالجريدة الرسمية**، كما يتم إرسال إعلان بهذا الإيداع ليعلق بمقر السلطة المحلية أو الجماعة المعنية والمحكمة الابتدائية، كما يعلق المحافظ هذا الإعلان بمقره بالمحافظة العقارية ويتضمن الإعلان المذكور كما هو منصوص عليه في الفصل 51-12 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم:

- موقع المنطقة الخاضعة للتحفيظ الإجباري؛
- تاريخ الإيداع المذكور؛
- أجل التعرض.

ويبقى هذا الإعلان معلقا إلى غاية انتهاء أجل التعرض بمقر السلطة المحلية والجماعة أو الجماعات المعنية والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.

ويمكن لكل شخص الاطلاع بدون مقابل بمقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية على اللوائح والتصاميم التجزيئية المتعلقة بمناطق التحفيظ الإجباري.

## ب: تحديد منطقة التحفيظ الإجباري وشهرها

يتمثل الإجراء المتبع مباشرة بعد نشر الإعلان في إنجاز برنامج لعمليات التحديد وشهرها كذلك، لكن هذا لا يهم النشر في الجريدة الرسمية كما أنه لا يعلق بالمحكمة الابتدائية، إذ أنه بمجرد نشر الإعلان المذكور ينجز المحافظ على الأملاك العقارية برنامجا لعمليات التحديد يبلغه إلى ممثل السلطة المحلية، و رئيس الجماعة المعنيين لتعليقه في مقراتهم قبل التاريخ المعين لافتتاح العمليات بشهر واحد ،كما يعلق هذا البرنامج بمقر المحافظة العقارية ،و في نفس الوقت يستدعي المحافظ العقاري طالبي التحفيظ و كل متدخل في مسطرة التحفيظ بكيفية قانونية للحضور شخصيا إلى عملية التحديد.(الفصل 51–14).

**يبقى السؤال المطروح هل يستأثر المحافظ العقاري وحده بعملية التحديد الإداري؟**

للإجابة عن هذا الإشكال جاء الفصل 19 من قانون 07-14 بصيغة صريحة ونص على أنه "يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسييير عمليات التحديد وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا من جهاز المسح العقاري، مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

وينجز المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب عملية التحديد، تحت مسؤوليته بحضور طالب التحفيظ"

- **من يحضر عملية التحديد؟**

يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية شخصيا لهذه العملية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو البريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ:

1، طالب التحفيظ؛

2، المجاورين المبينين في مطلب التحفيظ؛

3؛ المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية؛

وتتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة.

ينجز التحديد في التاريخ والوقت المعينين له ولتوفير الظروف الملائمة لإجراء عمليات التحديد يجب على وكيل الملك تسخير القوة العمومية عند الاقتضاء بطلب من المحافظ على الأملاك العقارية أو من كل من له مصلحة.

ويقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب بإشعار طالب التحفيظ والمجاورين والمعارضين والمتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية والمصرح بهم بصفة

قانونية عن كل ما يتعلق بالملك المعني ويبين طالب التحفيظ حدود العقار الذي يعتزم تحفيظه ويبدي المجاورون وكل المتدخلون مالهم من ملاحظات ومنازعات.

يعاين المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب واقعة الحيازة ومدتها ويعاين حالة العقار كما يباشر غير ذلك من المعاينات وأعمال البحث المفيدة.

يضع المهندس المساح الطبوغرافي الأنصاب، سواء لتحديد المحيط الذي عينه طالب التحفيظ أو لضبط القطع المشمولة به والتي تكون محل تعرضات من طرف الغير، تم يضع تصميما موجزا يسمى التصميم المؤقت للتحديد.

ويقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب بمهام أخرى (يمكن الرجوع إلى الفصلين 20 و21 من ظهير ت ع).

## حالة غياب طالب التحفيظ عن عملية التحديد:

خلافا للمسطرة العادية التي يقضي فيها الفصل 22 من ظ ت ع بإثبات تغيب طالبت الحفيظ في المحضر ولا يتم إنجاز هذا التحديد.

فإن تغيب طالب التحفيظ في مسطرة التحفيظ الاجباري غير مؤثر، بحيث تتم عملية التحديد ولو في غياب طالب التحفيظ، وفقا للفصل 51ـــ15 من ظ ت ع، إلا أن أن المحافظة العقارية في واقعها العملي خروجا من النزاع تعمل على أخذ الموافقة سواء القبلية أو البعدية على عملية التحديد، قبل أن يتم المحافظ عملية التحفيظ[37].

### ثالثا: تدخل الغير في مسطرة التحفيظ الاجباري

أثناء سريان مسطرة التحفيظ العقاري بصفة عامة وكذلك مسطرة التحفيظ الاجباري بصفة خاصة قد تتعرض لتدخل الغير أو ما يسميه المشرع المغربي بالتعرضات (1) وفي

[37] وتعد الموافقة على عملية التحديد التي يدلي بها طالب التحفيظ كالتصريح بالشرف، (أنا الممضي أسفله،..... أوافق على عملية التحديد المنجزة لمطلب التحفيظ رقم..... والذي تمت بتاريخ ....) ثم يصادق عليها في البلدية

حالة تسوية هذه المنازعة أو عدم تقديم أي تعرض يتم تأسيس الرسم العقاري (2) للعقار الذي يخضع للتحفيظ الإجباري.

**1 :تدخل الغير في مسطرة التحفيظ {التعرضات}**

ويهدف التعرض كما سبق توضيح ذلك إلى إيقاف إجراءات التحفيظ من طرف المحافظ وعدم الاستمرار فيها إلى أن يرفع التعرض ويضع حدا للنزاع عن طريق المحكمة أو إبرام الصلح بين الاطراف.

ويخضع التعرض في مسطرة التحفيظ الإجباري إلى المقتضيات الخاصة به والواردة في الفصلين 51-18 و51-16، كما يخضع للمقتضيات العامة الخاصة بالتعرضات على مطالب التحفيظ المنصوص عليها في الفصل 24 وما يليه من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-14 وهما لا يختلفان كثيرا وسنوضح فيما يلي بعض الفروقات بينهم من خلال معرض حديثنا.

ولتسليط الضوء على بعض الخصوصيات التي يمتاز بها التعرض في التحفيظ الاجباري سنتطرق إلى أجال التحفيظ الاجباري، ثم حالات التعرض على مطلب التحفيظ الاجباري.

**أ- أجال التعرض في التحفيظ الاجباري**

هنا يجب إبداء ملاحظة أساسية وهي أن جل التعرض في المرحلة الاختيارية له أجلين إن صح القول؛ الأول هو الأجل العادي وهو محدد في شهرين هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من الفصل 24 من قانون 07-14 والذي جاء فيها "يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل. "

والأجل الثاني هو الاستثنائي هو المنصوص عليه في الفصل 29 من نفس القانون الذي جاء في فحواه "بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة

اســـتثنـائيـة من طرف المحـافظ على الأملاك العقـاريـة ولو لم يرد على مطلـب التحفيظ أي تعرض سابق شريطة ألا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقاري بالوثائق المبينة للأســـباب التي منعته من تقديم تعرضـــه داخل الأجل، وبالعقود والوثائق المدعمة لتعرضـــه، كما يتعين عليه أن يؤدي الرســـوم القضـــائية وحقوق المرافعة أو يثبت حصـــوله على المســـاعدة القضائية"...

على خلاف مـا هو عليـه الأمر بـالنســـبـة للأجل في التحفيظ الاختيـاري، فـإن أجـل التعرض في التحفيظ الإجباري **هو أجل واحد و محدد في أربعة أشـــهر تبتدئ من تـاريخ النشر في الجريدة الرسمية للإعلان عن إيداع اللائحة و التصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية ،** هذا ما نص عليه الفصـــل 51-16 ، كما أنه لا يقبل أي تعرض بعد هذا الأجل، حســـب الفصـــل 51ـــــ18 ، وهنا يبرز لنا الفرق الجوهري في قبول التعرض في التحفيظ الاختيارية رغم فوات الأجل الأصـلي لكن بشكل استثنائي ، بينما في التحفيظ الإجباري ليس هناك أي قبول للتعرض بعد مرور أجل أربعة أشـــهر، و يقدم التعرض ســـواء في التحفيظ الاختياري أو في التحفيظ الاجباري إلى المحافظ على الأملاك العقارية أو المهندس المســـاح الطبوغرافي أثناء إنجاز عملية التحديد.

بخصـوص شـكليات تقديم التعرض، فيجب أن تقدم التعرضـات عن طريق تصـريح كتابي أو شـــفوي إما للمحافظ على الأملاك العقارية، وإما للمهندس المســـاح الطبوغرافي المنتدب أثناء إجراء التحديد وتضمن التصريحات الشفوية للمتعرض، بحضوره في محضر يحرر في نسخ تسلم إليه أحدها، بالإضافة إلى باقي الشكليات والإجراء المنصوص عليها في مسطرة التعرض عند التحفيظ الاختياري، وقد سبق الحديث عنها.

إذا كان التعرض يتعلق بجزء من العقار لم يتيسـر تحديده بكيفية صـحيحة أثناء إجراء عملية التحديد حســـبما هو منصـــوص عليه في الفصـــل 20 تباشـــر هذه العملية على نفقة المتعرض.

إذا تعذر تحديد الجزء محل النزاع، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يحيل المطلب على المحكمة الابتدائية، ويمكن للقاضـــي المقرر الذي أحيل عليه الملف أن ينجز هذا التحديد طبقا لمقتضيات الفصل 34 من ظهير التحفيظ العقاري.

## ب ـ حلات التعرض

هي نفسها الحالات التي يمكن التعرض من خلالها على مسطرة التحفيظ العادية.

✓ **كيفية نشر الحقوق المكتسبة أثناء سير عملية التحفيظ**

حسب الفصل 51ــ17 فيجب نشر كل حق تم اكتسابه خلال مسطرة التحفيظ طبقا لمقتضـيات الفصـل 84 من ظ ت ع. فقط، وليس هناك إمكانية سـلوك مسطرة الخلاصـة الإصـلاحية وفقا للفصـل 83 من ظ ت ع خلافا للمسطرة العادية للتحفيظ.

## 2 :تأسيس الرسوم العقارية المتعلقة بمنطقة التحفيظ الإجباري

بعد مرور المســطرة بكل ما ســبق ذكره، وبمجرد انتهاء أجل التعرض المحدد في مسـطرة التحفيظ الإجباري الذي هو أربعة أشـهر يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإنشـاء الرســوم العقـاريـة لمطـالـب التحفيظ التي لم تكن محـل تعرض، ويحيـل المطـالـب المثقلـة بالتعرضـات على المحكمة الابتدائية للبت في النزاعات المتعلقة بها وهوما نص عليه الفصـل 51-19 من قانون 07-14.

عند الانتقال من المرحلة الادارية التي يشــرف عليها المحافظ العقاري إلى المرحلة القضائية التي هي من اختصاص المحكمة الابتدائية، تقتصر هذه الأخيرة بالنظر في التعرض فقط دون أن يتعدى اختصاصها ذلك (وقد سبقت الإشارة إلى المرحلة القضائية في التعرضات سالفا).

# خلاصة هذه المسطرة

- ✓ تبدأ هذه المسطرة بنشر قرار وزير الفلاحة القاضي بفتح مناطق التحفيظ الإجباري بالجريدة الرسمية؛
- ✓ تحدث لجنة تدعى "لجنة التحفيظ الإجباري" للقيام بإعداد المعنيين بالأمر لعملية التحفيظ الإجباري، وضمان حسن تنفيذ البحث التجزيئي والقانوني، ومراقبتها، وكذلك اتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج وتحديد مطالب التحفيظ (ويعين أعضاءها بقرار عاملي، أوبقرار مشترك للعمال المعنيين).
- ✓ تنفذ مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بموازرة اللجنة المحدثة أشغال البحث التجزيئي والقانون.
- ✓ ومن خلال البحث التجزيئي والقانوني تحرر مطالب التحفيظ في اسم المالكين الذين أدلو بالعقود والوثائق المثبتة.
- ✓ وتنجز السلطة المحلية شهادات إدارية للملكية بالنسبة للملاكين الذين لا يتوفرون على وثائق، أو كونها غير كافية.
- ✓ أما القطع التي لم يعرف مالكوها أثناء أشغال البحث، فتدرج مطالب تحفيظها في اسم الملك الخاص للدولة.
- ✓ أما من تغيب أصحابها فتحرر مطالب التحفيظ وتدرج تلقائيا في أسمائهم.
- ✓ وابتداء من تاريخ نشر قرار فتح منطقة للتحفيظ الإجباري لا يمكن إدراج أي مطلب للتحفيظ إلا ما كان خاضعا لمقتضيات هذه المسطرة، أما المطالب المودعة سابقا فتبقى خاضعة للمسطرة التي أودعت بها.
- ✓ ثم تحيل مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة ... ملف التحفيظ الإجباري مكونا من الوثائق المنصوص عليها في الفصل 51 ـــــ 10 على اللجنة السالفة الذكر لتقوم بمراقبته، وإرساله إلى المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل شهرين ابتداء من تاريخ توصلها به.
- ✓ يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بعد توصله بملف التحفيظ الإجباري من اللجنة وفي داخل أجل شهر بإدراج مطالب التحفيظ وإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.
- ✓ يقوم المحافظ بعدها بنشر الإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بالجريدة الرسمية، (مبرزا فيه موقع منطقة التحفيظ الإجباري، أجل التعرض) ويعلق هذا الإعلان إلى غاية انتهاء أجل التعرض بمقر السلطة المحلية والجماعة، والمحكمة الابتدائية، والمحافظة العقارية.
- ✓ بعد نشر إعلان إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية بالجريدة الرسمية، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإنجاز برنامج لعمليات التحديد، يبلغ إلى ممثل السلطة المحلية، ورئيس الجماعة المعني، لتعليقه بمقراتهم قبل افتتاح العمليات بشهر واحد، كما يعلق البرنامج بالمحافظة.
- ✓ ثم يقوم المحافظ باستدعاء كل المتدخلين في مسطرة التحفيظ لحضور عملية التحديد، ويجب أن ينجز هذا التحديد قبل انتهاء أجل التعرضات، سواء بحضرة طالبي التحفيظ أو بغيبتهم (فلا يشترط حضور طالب التحفيظ خلافا للمسطرة العادية التي لا تنجز إلا بحضوره).
- ✓ تقبل التعرضات في هذه المسطرة داخل أجل 4 أشهر ابتداء من تاريخ نشر إعلان الإيداع في الجريدة الرسمية. وهو أجل نهائي لا يقبل أي تعرض خارج هذا الأجل (لا وجود للتعرض الاستثنائي في هذه المسطرة)
- ✓ كل حق اكتسب خلال هذه المسطرة يجب شهره طبقا للفصل 84 فقط (خلافا للمسطرة العادية التي تمنح لصاحبها حق سلوك إما مسطرة الفصل 83 أو 84).
- ✓ بمجرد انتهاء أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإنشاء الرسوم العقارية لمطالب التحفيظ التي لم تكن محل تعرض ويحيل المطالب المثقلة بالتعرضات على المحاكم الابتدائية للبت في النزاعات المتعلقة بها.
- ✓ تكون هذه المسطرة مجانية.

وتجدر الإشارة إلى أن البحث التجزيئي يهدف منه معرفة عدد القطع فقط؛ (أي بمثابة تحديد أولي) هدفه رسم معالم القطع وعدد الموجودة بالمنطقة بغض النظر عن أصحابها قبل أن يتم تحديدها بشكل رسمي وإنجاز محضر التحديد.

## المبحث الثاني: المساطر الخاصة للتحفيظ وفق قوانين الخاصة

وتنقسم إلى نوعين:

### المطلب الأول: مساطر التحفيظ الخاصة بدون إشهار

#### الفقرة الأولى ــ أملاك الدولة العامة

يعتبر المغرب من الدول التي تمتاز بتنوع الأنظمة العقارية، فمنها ما ينتمي إلى أملاك الدولة الخاصـــة، ومنها ما يخضـــع للاســـتغلال الجماعي، أي الملك العام للدولة، وهي تلك المســـتعملة من طرف كافة الناس أو من أجل المصـــلحة العامة بتدخل من الدولة أو بدونه والمنظمة بمقتضـــى ظهير فاتح يوليوز 1914 المتعلق بشـــأن الأملاك العمومية بـالإيـالـة الشـريفة، والمرسـوم رقم 150. 22. 2 الصـادر في 6 ماي 2022 المتعلق بالتحديد الإداري للملك العام للدولة.

وعليه ســـنتطرق (أولا) إلى مســـطرة التحديد الإداري لأملاك الدولة العامة، ثم إلى مسطرة تحفيظها(ثانيا)

#### أولا: مسطرة التحديد الإداري لأملاك الدولة العامة (إجراءات التحديد)

يمكن اعتبار التحديد الإداري للملك العام للدولة مســـطرة دقيقة تتبعها بغية تثبيت ملكيتها على هذا الملك، وتســـتهل لزومـا بقرار يعلن عن بداية البحث العمومي، وتنتهي بصـدور مرسـوم التحديد الذي يصـادق بموجبه على العمليات التي ثم إجراؤها، وقد تتخللها تعرضـات تكتسـي وضـعية خاصـة وتليها مرحلة تأسيس الرسم العقاري في مرحلة ثانية لدى المحافظة العقارية.

كما أن مسطرة التحديد الإداري للملك العام للدولة تعطي لهذا الأخير مناعة مطلقة ضد كل مطالبة قضائية أو غير قضائية وتجعله غير قابل للتملك بالتقادم، كما تعتبر هذه المسطرة إجراء قانونيا يتم بمقتضاه تعيين حدود الملك العام ومشتملاته بكيفية مدققة ويثبت الوضعية المادية والقانونية له، بهدف حمايته من كل ترام من الغير، والمشرع نص على هذه المسطرة

باعتبارها الإجراء التي تنطلق منه الإدارة لتطهير أملاكها العامة وبالتالي فهي امتياز من امتيازات السلطة العامة، وتمر هذه المسطرة عبر عدت مراحل تتمثل في الآتي:

## المرحلة الأولى: مرحلة البحث العمومي

تبتدئ هذه المسطرة بافتتاح البحث العمومي وإشهاره (1)، ثم يتم إنجاز هذا البحث (2)، وفتح باب التعرض عليه (3).

### 1ـ افتتاح البحث العمومي وإشهاره

من خلال مقتضيات المادة 3 من المرسوم السالف الذكر، فإنه يتم افتتاح البحث العمومي بناء على قرار تصدره الإدارة المختصة، ويجب أن يتضمن هذا القرار على الخصوص ما يلي:

- تاريخ افتتاح واختتام عمليات البحث العمومي؛
- موقع الملك العمومي موضوع التحديد؛
- قائمة أعضاء اللجنة أو اللجان الخاصة بالبحث العمومي؛
- مكان إيداع ملف البحث والسجل المعد لتلقي تعرضات أو ملاحظات المعنيين بالأمر عند الاقتضاء؛
- الموقع الالكتروني الذي يمكن من خلاله الاطلاع على المعطيات المتعلقة بالملك العمومي موضوع التحديد.

واعتبارا للخطورة التي يمكن أن تنجم عن مرور مسطرة التحديد الإداري في جو من السرية والكتمان، لا سيما إن انتهى الأمر بإصدار مرسوم التحديد الإداري، قرر المشرع ضرورة القيام بعملية الإشهار، ومن شأن هذه العملية أن تبلغ إلى علم العموم بشأن افتتاح البحث العمومي الذي قد ينتهي بتحديد الملك موضوع المسطرة تحديدا إداريا، وذلك حتى تتاح لكل من يدعي حقا على هذا الملك أن يتقدم بتعرضه داخل الآجال القانونية المنصوص عليها، وتمثل إجراءات الإشهار التي يخضع لها قرار افتتاح البحث العمومي في عمليتين أساسيتين:

**النشر:** حيث يتم نشر قرار افتتاح البحث العمومي في الجريدة الرسمية شهرا على الأقل قبل تاريخ بداية البحث العمومي، كما يجب نشـــر إعلان عن هذا القرار في جريدة أو عدة جرائد مأذون لهم بنشــر الإعلانات القانونية والقضـــائية والإدارية مع الإشـــارة إلى الجريدة الرسمية التي وقع نشره بها وذلك **شـهرا على الأقل** قبل بداية البحث العمومي. ويعتبر النشر في الجريدة الرسمية من أهم إجراءات الإشهار التي نص عليها المشرع في هذا الإطار، حيث جاء في حكم صـــادر عن المحكمة الإدارية بوجدة أنه وحيث أنه لا يمكن التمســك بعدم تبليغ هذا القرار للطاعنين ما دام أن هذا القرار نشر بالجريدة الرسمية.

وحيث إنه من المعلوم أن مثل هذه القرارات وباعتبارها قد تمس أكثر من مصـلحة فرد نظرا لتعدد الجوار فإن نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية يعتبر كافيا للتبليغ ولإنتاج آثاره بما فيه أجل الطعن".

**التعليق:** لم يكتف المشـرع بالنشـر كعملية لإشـهار قرار افتتاح البحث العمومي، بل أوجب كذلك ضـرورة تعليق نسـخة منه لدى كل من الجماعة أو الجماعات المعنية، ومصـلحة المحافظة العقارية ومقرات السلطة المحلية المعنية وعند الاقتضـاء نشره بالبوابة الإلكترونية المختصة (وفقا للمادة 4 من المرسوم السالف الذكر).

## 2ـ إنجاز البحث العمومي

بعد صـدور قرار افتتاح البحث العمومي، وخضـوعه لإجراءات الإشـهار المنصـوص عليها في المرســـوم، فإنـه يتعين إنجـاز عمليـة البحـث العمومي، حيث يتعين على الإدارة المختصة القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 5 من المرسوم والمتمثلة في الآتي:

- إيداع قرار البحث العمومي والملف المرفق به لدى الجماعة أو الجماعات التابع لدائرة نفوذها الملك العمومي موضـــوع عملية التحديد شـــهرا على الأقل قبل التاريخ المحدد لافتتاح البحث العمومي.

- إحالة نسخة من قرار افتتاح البحث العمومي، والملف المرفق به قصد الإخبار للسلطة المحلية شهرا على الأقل قبل التاريخ المحدد لافتتاح البحث العمومي.

بعد ذلك تعمل الجماعة أو الجماعات المعنية على وضع نسخة من قرار افتتاح البحث العمومي، والملف المرفق به المتضمن على الخصوص التصميم وإحداثيات الحدود المقترحة للملك العمومي بمكانها رهن إشارة العموم للاطلاع عليها، ثم تقوم بفتح سجل لتلقي التعرضات وملاحظات المعنيين بالأمر، وذلك طيلة فترة البحث العمومي.

**3ـ التعرض على قرار افتتاح البحث العمومي**

من خلال مقتضيات المادة 7 من المرسوم فإنه يمكن تسجيل التعرضات والملاحظات في السجل المفتوح لهذه الغاية بمقر الجماعة أو الجماعات المعنية، مشفوعة بالوثائق المدعمة للملاحظة أو التعرض". ويعهد بجمع هذه التعرضات ودراستها إلى لجنة خاصة تتألف من الأعضاء التالية:

ـ ممثل السلطة المحلية رئيسا؛

. ممثل عن الإدارة المكلفة بتدبير الملك العمومي، الذي يتولى مهام سكرتارية اللجنة.

. ممثل رئيس الجماعة المعنية؛

. ممثل عن مصلحة المسح العقاري؛

. ممثل عن مصلحة المحافظة العقارية؛

كما يجوز لرئيس هذه اللجنة - ممثل السلطة المحلية - أن يستدعي كل شخص أو هيئة يمكنها مساعدة اللجنة في عملها بصفة استشارية، أما في حالة تواجد الملك العمومي موضوع مسطرة التحديد الإداري بجماعات مختلفة، فإنه يتم إحداث اللجنة الخاصة سالفة الذكر على مستوى كل جماعة معنية بهذا التحديد.

وتجتمع اللجنة الخاصة بمقر السلطة المحلية بناء على دعوة من رئيسها، وذلك داخل **أجل عشرة أيام بعد انتهاء** أجل البحث العمومي، ويتم توجيه الدعوة إلى كافة أعضاء اللجنة

بأي وسيلة من وسائل التبليغ، وذلك من أجل دراسة التعرضات أو الملاحظات المضمنة في السجل المعد لهذه الغاية.

ويمكن للجنة الخاصة عند الاقتضاء، التنقل إلى عين المكان للنظر في التعرضات أو الملاحظات التي تم تضمينها بالسجل المذكور. بعد ذلك ووفقا لمقتضيات المادة 10 من المرسوم تعمل اللجنة الخاصة على تحرير محضر لاجتماعها موقع من طرف أعضائها **داخل أجل عشرة أيام** من تاريخ انعقاد هذا الاجتماع، ويتضمن هذا المحضر رأيها المعلل بشأن التعرضات أو الملاحظات بخصوص مشروع التحديد.

ويوجه هذا المحضر إلى الإدارة المختصة داخل **أجل خمسة عشر** يوما ابتداء من تاريخ توقيع الأعضاء على محضر أشغال اللجنة الخاصة، ويجب أن يرفق هذا المحضر بشهادة تعليق قرار افتتاح البحث العمومي وكذا سجل التعرضات والملاحظات.

وتجدر الإشارة إلى أن مسطرة التحديد الإداري إما تنتهي بإصدار مرسوم المصادقة على أعمال التحديد الإداري، وذلك في الحالة التى تغيب فيها التعرضات أو عند تقديمها خارج الأجل القانوني وإما أن تنتقل من المرحلة الإدارية إلى المرحلة القضائية.

## المرحلة الثانية: مرحلة انجاز أشغال التحديد الإداري للملك العام للدولة

يتم انجاز عملية التحديد الإداري للملك العام للدولة عن طريق إصدار مرسوم التحديد (1) تم التعرض عليه (2)

### 1- إصدار مرسوم التحديد الإداري للملك العمومي للدولة

لقد حدد الفصل السابع من ظهير فاتح يوليوز 1914 إجراءات وشكليات تعيين حدود الأملاك العامة للدولة حيث جاء فيه أنه تعين حدود الملك العمومي إذا اقتضى الأمر بقرار وزيري يصدر بناء على طلب المدير العام للأشغال العمومية ..."، وهو نفس الأمر الذي كرسته المادة 11 من المرسوم التي تنص على أنه يتم تحديد الملك العمومي للدولة بموجب مرسوم يتخذ باقتراح من الإدارة المكلفة بتدبير الملك العمومي المعني..."، إذن يحدد القرار الوزيري أو المرسوم القاضي بتعيين حدود الأملاك العمومية، الملك موضوع التحديد،

مساحته التقريبية موقعه مشتملاته، تاريخ وساعة بداية أشغال التحديد؛ وتنجز عمليات التحديد هاته وزارة التجهيز أو الإدارة أو المؤسسة العمومية المكلفة بتدبير العمومي المعني، فتعمل على وضع الأرف على حدود الملك، وتنجز محضرا بعمليات التحديد هاته يكون مرفوقا بتصميم، إذ تعمل مسطرة التحديد هاته على ضبط حدود العقار، وبيان وضعيته القانونية ومختلف الحقوق أو التحملات التي قد يكون مثقلا بها أو المعترف بها بصفة رسمية من طرف اللجنة الخاصة المكلفة بالبت في التعرضات والملاحظات .

بعد ذلك يتعين على الإدارة المختصة توجيه نسخة من مرسوم التحديد إلى الجماعة أو الجماعات المعنية قصد تعليقه لمدة ستة أشهر، والتي تقوم بدورها بفتح سجل للتعرضات والملاحظات وذلك داخل **أجل عشرة أيام** من تاريخ توصلها بنسخة من

المرسوم المذكور.

ثم تعمل على إرجاع شهادة التعليق وسجل التعرضات والملاحظات إلى الإدارة المختصة داخل أجل أقصاه عشرة أيام الموالية لتاريخ انتهاء المدة المخصصة لإشهار مرسوم التحديد، وذلك طبقا لمقتضيات المادة 13 من المرسوم.

## 2ــ التعرض على مسطرة التحديد الإداري للملك العام للدولة

بخصوص التعرض على مسطرة التحديد الإداري بعد صدور مرسوم التحديد فإنه يقدم ويدرس بنفس الطريقة المنصوص عليها بخصوص التعرض على قرار افتتاح البحث العمومي، حيث بالرجوع للفقرة الأخيرة من المادة 13 نجد أنها تنص على أنه "يتم تسجيل الملاحظات والتعرضات ودراستها وفق نفس الكيفيات المحددة في المواد 7 و 8 و 9 و 10 أعلاه".

ولابد من الإشارة في هذا الإطار إلى أن المشرع وإن سمح بالتعرض على كل من قرار افتتاح البحث العمومي وتحديد الملك العمومي، إلا أنه حصر نطاق تطبيق هذا التعرض بموجب الفصل السابع من ظهير فاتح يوليوز 1914 حيث جاء فيه ..... وتقبل كل المطالب المسندة على حقوق التملك أو التصرف في خلال ستة أشهر ابتداء من نشر قرار التحديد

وذلك إذا كانت هذه الحقوق سابقة على هذا القرار والمؤيدة بالفصل الثاني المذكور..."، ومن خلال مقتضيات الفصل الثاني من هذا الظهير فإنه لا تقبل إلا الحقوق السابقة على نشر هذا الظهير وهذا ما أكده المجلس الأعلى في أحد قراراته حيث جاء فيه "كل من اكتسب حقا من حقوق الملكية أو الانتفاع أو الاستعمال بالأملاك العمومية يبقى محفوظا إذا كان سابقا على نشر قانون الأملاك العمومية الصادر بتاريخ 01/07/1914 أما الحقوق التي وقع اكتسابها بعد صدوره فهي مجرد حقوق مؤقتة بحيث لا تصير نهائية إلا بعد تعيين حدود الأملاك العامة من طرف الإدارة، ما دام أن إنشاء صكوك عقارية لا يكون له أي مفعول تجاه الأملاك العامة لكونها لا تقبل التملك أو التفويت أو تكتسب ملكيتها بالتقادم .

بعد انتهاء مسطرة التحديد الإداري للملك العمومي للدولة، تتولى الإدارة المختصة القيام بإيداع ملف يتضمن مرسوم التحديد والتصاميم وشهادة الإدراج في سجل الممتلكات العامة للدولة لدى مصلحة المسح العقاري المعنية، قصد تجسيد حدود الملك العمومي على الخريطة الطبوغرافية للمنطقة، ثم تعمل على توجيه نسخة من مرسوم التحديد إلى كل من الوكالة الحضرية والجماعة أو الجماعات المعنية والسلطة المحلية وذلك طبقا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم.

## ثانيا: مسطرة التحفيظ العقاري للملك العام للدولة

باطلاعنا على ظهير فاتح يوليوز 1914، وكذا مقتضيات المرسوم نجد أن المشرع اكتفى فقط بإجراءات التحديد الإداري للملك العام للدولة، دون التنصيص على إجراءات التحفيظ العقاري لهذا الملك.

هنا نتساءل بخصوص مدى إمكانية إخضاع الملك العام للدولة لمسطرة التحفيظ العقاري المنصوص عليها في ظهير 12 غشت 1913 المعدل والمتمم بمقتضى القانون 14.07.

في هذا الإطار يرى أحد الباحثين أنه ليس هناك ما يمنع من سلوك مسطرة التحفيظ العقاري بخصوص هذه الأملاك، خاصة مع الضمانات التي توفرها هذه المسطرة من حيث

تثبيت الملكية العقارية والتقليل من النزاعات المتعلقة بها وتطهير الملك من جميع الحقوق غير المسجلة بالرسم العقاري، كما أنها تساعد في الضبط الحقيقي لمكونات الملك العام .

وعليه فإنه يمكن لوزارة التجهيز باعتبارها الوزارة المكلفة بتدبير لملك العام للدولة إذا ما رغبت في تأسيس رسم عقاري للملك المحدد تحديدا إداريا أن تتوجه بطلب تحفيظه للمحافظ على الأملاك العقارية الواقع بدائرة نفوذها الملك المعني، مرفوقا بنسخة من مرسوم التحديد ونسخة من محضر التحديد ونسخة من التصميم العقاري للعقار موضوم التحديد، ثم تعمل مصلحة المسح العقاري على ضبط وضعية تموقع هذا الملك بالخرائط المرتبة عليه وتحيينها انسجاما وإحداثيات الخرائط المرفقة بهذا المرسوم، وإحالة مختلف الوثائق على المحافظ ليتخذ بشأنها ما يراه مناسبا.

وعليه فإذا ما ثبت تداخل الملك العام مع عقار محفظ أو في طور لتحفيظ فإنه يمكن للمحافظ إما رفض مطلب التحفيظ إما كليا أو جزئيا في حدود وذلك في حدود المساحة المتطاول بها على الملك العام أو العمل على نقل ملكية الجزئي أو الكلي للرسم العقاري المتطاول على الملك العمومي لفائدة الدولة، وفي حالة عدم تداخل الملك العمومي مع أي عقار أخر سواء محفظ أو في طور التحفيظ، فإن المحافظ يعمل على التأكد من الوثائق المشار إليها، والتأكد من صحتها شكلا وجوهرا، ويؤشر على قبول الطلب ويحال مع مرفقاته على المكلف بالصندوق، الذي يعمل على إدراج مطلب تحفيظ في اسم الدولة.

وهنا لا بد من الإشارة إلى أن وزارة التجهيز معفاة من أداء الرسوم العقارية، حيث جاء في قرار الإدارية البيضاء "إن إجراءات التحفيظ التي يباشرها وزير التجهيز والنقل لفائدة الملك العمومي تعفى بقوة القانون من الرسوم العقارية "

وهو الأمر الذي أكدته مذكرة صادرة عن رئيس الحكومة والموجهة إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بحيث أكد فيها على مجانية التحفيظ بالنسبة للملك العام للدولة.

## الفقرة الثانية: الأملاك العامة للجماعات

### أولا: التحديد الإداري للأملاك العامة للجماعات الترابية

بعدما كانت إجراءات ومسطرة التحديد الإداري لأملاك الجماعات الترابية تخضع لأحكام الفصل 7 من ظهير 1914 بشأن الأملاك العامة للدولة، أصبحت الآن تخضع للقانون 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية وبالتحديد من المادة (السابعة إلى غاية المادة العاشرة) من القانون57.19، وتمر مسطرة التحديد الإداري لأملاك الجماعات الترابية بالمراحل الآتية:

**1ــ مداولة مجلس الجماعة الترابية**

إن إخضاع الأملاك العامة للجماعات الترابية لعملية التحديد الإداري تسبقها بالضرورة إجراءات سابقة تتجلى أساسا في إدراج هذه النقطة المتعلقة بالتحديد الإداري للأملاك العامة للجماعات الترابية بجدول أعمال إحدى الدورات العادية أو الاستثنائية التي تعقدها مجالس هذه الجماعات للمصادقة عليه من طرف أعضاء المجلس الجماعي وفق الشكليات المعمول بها.

وبعد مصادقة مجلس الجماعة الترابية على نقطة التحديد الإداري لأملاك الجماعة الترابية المدرجة بجدول أعمالها، يعمل رئيس مجلس الجماعة على استصدار قرار بتعيين حدود الملك العام للجماعة الترابية وينشر بالجريدة الرسمية.

وقد أشارت المادة السابعة من القانون57.19 إلى هذه المرحلة إذ نجدها تنص على ما يلي "تعين حدود الملك العام للجماعة الترابية بقرار لرئيس مجلس الجماعة الترابية بعد مداولات مجلسها وإجراء بحث علني لمدة شهرين تبتدئ من تاريخ نشر مشروع قرار التحديد المذكور بالجريدة الرسمية ".

**2ــ البحث العلني:**

ويتخذ رئيس المجلس مشروع قرار تحديد الملك العام بناء على مقرر مجلس الجماعة الترابية، و يبين في هذا القرار بكل دقة ووضوح موقع العقار موضوع التحديد و مساحته، ثم يجري بحثا علنيا لمدة شهرين تبتدئ من تاريخ نشر مشروع قرار التحديد المذكور بالجريدة الرسمية، كما يقوم رئيس مجلس الجماعة الترابية قبل افتتاح البحث العلني بنشر إعلان في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية، يعلن فيه عن تاريخ افتتاح و اختتام البحث, و يشير فيه أنه قد تم نشر مشروع التحديد في الجريدة الرسمية، و أنه قد تم تعليقه بمقر الجماعة الترابية مشفوعا بالتصميم المتعلق به[38].

وينجز هذا البحث داخل أجل ستة أشهر يمكن خلالها لكل من يعنيه الأمر أن يطلع على مشروع قرار التحديد والتصميم الملحق به وأن يضمن ملاحظاته وتعرضاته في سجل مفتوح لهدا الغرض بمقر الجماعة الترابية، وعند انتهاء أجل البحث العلني يقوم مجلس الجماعة المعني بدراسة التعرضات والملاحظات المدلى بها خلال فترة البحث العلني، ليصدر قراره بشأن تحديد الملك العام. ويتم الإعلان عن انطلاق عملية التحديد بالنشر في الجريدة الرسمية وإحدى الجرائد الوطنية وكذا بواسطة إعلانات يتم إلصاقها بمكاتب الجماعة المعنية بالأمر، ويجب أن يتضمن المرسوم القاضي بالتحديد حدود الأملاك العامة موضوع التحديد والمساحة التقريبية وموقع ومشتملات العقار.

**3ــ التعرضات:**

من أجل حماية كل من له حق على العقار المراد تحديده، سمح المشرع المغربي لكل من يهمهم الأمر بإبداء ملاحظاتهم وتعرضاتهم داخل الأجل المحدد. حيث يمكن لكل ذي مصلحة تقديم ملاحظاته و تعرضاته على قرار التحديد داخل أجل ستة أشهر من تاريخ نشر قرار التحديد بالجريدة الرسمية، بخلاف مؤسسة التعرض في مسطرة الأملاك الخاصة

[38] الفقرة الثانية والثالثة من المادة السابعة من القانون 57.19 " يقوم رئيس المجلس المعني قبل افتتاح البحث العلني بنشر إعلان في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية، يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور ويشار فيه إلى نشر مشروع قرار التحديد في الجريدة الرسمية وإيداعه بمقر الجماعة الترابية. خلال مدة البحث العلني يتم تعليق مشروع قرار التحديد بمقر الجماعات الترابية مشفوعا بالتصميم المتعلق به"

للأفراد التي لا يتجاوز فيها الأجل العادي للتعرض شـــهرين من تاريخ الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية[39]

والملاحظ أن المشـرع المغربي من خلال مقتضـيات المادة 9 لم يلزم طالب التعرض بتقديم مطلب تحفيظ تأكيدي لدى المحافظة العقارية لقبول تعرضــه، ومما لا شــك فيه أن هذا المستجد القانوني يعد حسنة من حسنات المشرع طالما أنه خفف من عبئ مصـاريف ورسوم مطلب التحفيظ على طالب التعرض، **وذلك خلافا لما أقره المشرع في مسطرة التعرض على أراضـــي الجماعات الســـلالية حيث لا ينتج التعرض أثرة إلا إذا تقدم المتعرض على نفقته بمطلب تحفيظ تأكيدي.**

**4ـــ التأشير على قرار التحديد الإداري من قبل سلطة المراقبة الإدارية**

يمارس والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم أو الجماعة مهام المراقبة الإدارية على شـرعية المقررات الصـادرة من مجلس الجماعة الترابية وقرارات رئيسـها تطبيقا لمقتضـيات الفصل 145 من الدستور.

واستنادا إلى مقتضيات المادة 47 من القانون 57.19 التي تنص على ما يلي " تخضع مقررات مجلس الجماعات الترابية المتخذة طبقا لأحكام هدا القانون للتأشـــير عليها حســـب الحالة من قبل والي الجهة بالنسبة للجهة، أو عامل العمالة أو الإقليم بالنسبة للعمالة أو الإقليم أو الجماعة "

يتولى رئيس الجماعة عرض مشـــروع قرار تحديد الملك العام والتصـــميم العقاري الملحق به على أنظار الوالي للتأشير عليه وبسط رقابته على القرار، والتأكد من مدى صحته أو بطلانه وإذا وقع نزاع بشـــأن بطلانه بين ســـلطة المراقبة والجماعة المعنية يقوم الوالي أو العامل بإحالة طلب بطلان القرار على المحكمة الإدارية للبت فيه.

[39] الفقرة الخامسة من المادة السابعة من القانون 57.19 "خلال مدة إجراء البحث العلني يمكن لكل من يعنيه الامر أن يطلع على مشروع قرار التحديد والتصميم الملحق به المعد من طرف مهندس مساح طبوغرافي معتمد وأن يضمن ملاحظاته و تعرضاته في سجل مفتوح لهدا الغرض بمقر الجماعة الترابية كما يمكن أن يوجهها بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم على رئيس المجلس"

## 5ــ إجراءات إشهار قرار التحديد وترتيبه ضمن الملك العام

بمجرد توصل رئيس الجماعة الترابية بقرار التحديد الإداري للملك العام مؤشرا عليه من طرف الوالي أو العامل، يتعين على رئيس الجماعة الترابية نشـــر القرار المذكور في الجريدة الرسمية لمدة ستة أشهر، حتى يتمكن كل شخص يعنيه الأمر من تقديم ملاحظاته أو تعرضاته على قرار التحديد، في سجل مفتوح لهدا الغرض بمقر الجماعة الترابية المعنية[40]، أو يبعثها في رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل إلى رئيس الجماعة الترابية المعنية داخل الأجل القانوني المحدد في ستة أشهر .

وبعد انتهاء الأجل المذكور يقفل السجل الخاص بالملاحظات والتعرضات، ومن ثم لا يحق لأي كان أن يتقدم بتعرضـــات خارج هدا الأجل، ويتخذ رئيس الجماعة الترابية المعنية قرارات معللة بشأنها ويبلغها للمعنيين بالأمر داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصله بتلك لملاحظات أو التعرضات[41]، وفي هدا الإطار تجدر الإشارة إلى أن عدم اتخاذ رئيس الجماعة الترابية أي قرار بشأن التعرضات المقدمة بعد انصرام أجل ثلاثة أشهر يعتبر بمثابة قبول لها. و تبقى هده القرارات قابلة للطعن أمام المحاكم الإدارية، وهذه الأخيرة إما أن تصـــدر حكمها بصـــحة التعرض أو بعدم صـــحته، فإذا قضـــت بصـــحة التعرض يتعين على رئيس الجماعة الترابية أن يراجع الحدود المرسومة على مشروع تصميم التحديد، أو أن يقوم باقتناء العقار موضوع النزاع بالمراضاة أو أن يسلك مسطرة نزع الملكية في حالة عدم التوصل إلى الاقتناء بالتراضـــي مع ملاكها. أما إذا قضـــت المحكمة الإدارية بعدم صـــحة التعرض، فإن رئيس الجماعة الترابية يقوم بترتيب الملك موضـــوع التحديد ضـــمن الأملاك العامة للجماعة الترابية المعنية بالأمر، ويعمل على تحفيظه وتأســـيس رســـم عقاري له في اســـم الجماعة الترابية.

---

[40] المادة التاسعة من القانون57.19 "يمكن لكل ذي مصلحة أن يتقدم بملاحظاته وتعرضاته على قرار التحديد داخل أجل ستة أشهر يبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية"

[41] الفقرة الثانية من المادة التاسعة من القانون 57.19 " لا تقبل أية مطالب أو تعرضات خارج الأجل المذكور، تتم دراسة الملاحظات والتعرضات السالفة الذكر من طرف رئيس مجلس الجماعة الترابية وتبليغ المعني بالأمر بالقرار المتخذ بشأنها داخل أجل ثلاثة أشـــهر من تاريخ التوصـــل بالملاحظة أو التعرض يجب أن يكون هذا القرار معللا ويبقى قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة"

## ثانيا: تحفيظ أملاك الجماعات الترابية

يوفر نظام التحفيظ العقاري حماية خاصـــة للملك العام والخاص للجماعات الترابية، وتمر عملية تحفيظ هذه الاملاك بمجموعة من المراحل والإجراءات تختلف باختلاف ما إذا كنا بصدد تحفيظ الأملاك العامة الخاضعة لمسطرة التحفيظ، أو بصدد تحفيظ أملاك خاصة تابعة للجماعات الترابية.

### 1ـــ تحفيظ الأملاك العامة للجماعات الترابية المحددة تحديدا إداريا

بعد الانتهاء من كل الاجراءات المتعلقة بالتحديد الاداري للأملاك العامة للجماعات الترابية، يمكن لهذه الأخيرة تقديم مطلب التحفيظ، حيث بالرغم من الصفة التطهيرية لمسطرة التحديد الاداري المصادق عليه، إلا أن المشرع خول إمكانية إخضاع الملك العام للجماعات الترابية لمســـطرة التحفيظ، ويتم تقديم مطلب التحفيظ و فقا لأحكام المادة 10 من القانون 57.19، إذ تنص هذه المادة على ما يلي: **"يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقارات موضـــوع عملية التحديد الإداري، بناء على طلب من رئيس مجلس الجماعة الترابية مرفق بالقرار المعين لحدود الملك العام المعني والتصـــميم العقاري المتعلق به وشـــهادة صـادرة عن الرئيس المذكور تفيد اسـتيفاء إجراءات التحديد الإداري، وتأسـيس رسـوم نهائية لها، في اسـم الجماعة الترابية المعنية بمجرد التحقق من الحدود والتصـميم العقاري"**

وتتم هذه المسطرة بدون فتح أجل التعرض او القيام بعمليات الإشهار.

وعليه فيتم تقديم مطلب التحفيظ مشـفوعا بقرار التحديد الإداري للملك العام للجماعات الترابية المعنية، وبمجرد تحقق المحافظ على الأملاك العقارية من حدود العقار ومن التصميم العقاري المنجز فإنه يصـدر قراره بتأسـيس الرسـم العقاري باسـم الجماعة الترابية المعنية، ليكتسب العقار بعد دلك رسما نهائيا.

وتجدر الإشـــارة إلى أن إيداع مطلب التحفيظ للملك المذكور يتم مجانا طبقا للمادة 45 من القانون السالف الذكر.

وللتنبيه فقد حددت هذه المادة السابقة حالات المجانية المتعلق بهذه الأملاك وهي كالآتي:

تعفى الجماعات الترابية من أداء وجيبات المحافظة على الأملاك العقارية المستحقة على

- إدراج مطالب التحفيظ المتعلقة بأملاكها والتي يجب إرفاقها بملف تقني يتم إعداده وفقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛
- عمليات الإيداع أو التقييد المرتبطة بالأملاك العامة للجماعات الترابية؛
- عمليات إيداع أو تقييد عقود الاقتناء بعوض أو بدون عوض لفائدة الملك الخاص للجماعات الترابية المبرمة قبل 31 ديسمبر 2015.

## ب ـ مسطرة تحفيظ الاملاك الخاصة للجماعات الترابية

رغم اعتناء المشرع المغربي بالرصيد العقاري للجماعات الترابية وضبطه بآليات قانونية متعددة، فإن استثناء الملك الخاص لهذه الأخيرة من مسطرة التحديد الإداري، تجعله يتساوى مع الأملاك العقارية الخاصة للأفراد في تقديم مطلب التحفيظ طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري ابتداء من تقديم مطلب التحفيظ ممن له الصفة **وهو رئيس المجلس الجماعي مرفقا بجميع العقود المستندات المثبتة للملكية العقارية... وكذا الملف التقني وفقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.**

والجدير بالذكر في هذا الإطار هو أن هذه المسطرة مجانية إذ أن من أهم المستجدات التي جاء بها القانون رقم 57.19 هو إعفاء الجهات الترابية من أداء وجيبات المحافظة العقارية كما سبقت الإشارة.

**معلومة للإفادة:**

جاء هذا القانون 57.19 في المادة 44 منه بمستجد مهم يخص التقيد في الرسم العقاري نتيجة التسليم المؤقت فقط. وهكذا تنص هذه المادة على أنه:" خالفا لأحكام التشريعية الجاري بها العمل في مجال التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، يترتب على التسلم المؤقت لأشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة إلحاق

طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأملاك العامة للجماعة الترابية المعنية.

ويكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعاله بالأملاك العامة للجماعة الترابية المعنية بناء على محضر التسلم المؤقت للأشغال يقيد باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة، ويباشر هذا القيد مجانا بطلب من رئيس مجلس الجماعة الترابية التي يعنيها الأمر".

## الفقرة الثالثة: أراضي الجماعات السلالية، وأملاك الدولة الخاصة

نتناول هنا مسطرة التحديد الإداري والتحفيظ لكل من:

- ✓ أراضي الجماعات السلالية؛
- ✓ أراضي أملاك الدولة الخاصة غير الغابوية ـ والأملاك الغابوية.

### ❖ مسطرة التحديد الإداري، والتحفيظ لأراضي الجماعات السلالية

تخضع لمقتضيات القانون الجديد 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للجماعات السلالية.

**مسطرة التحديد الإداري**

### أولا إجراءات عملية التحديد

**1-** القيام ببحث ميداني.

**2-** طلب التحديد من طرف وزارة الداخلية باعتبارها سلطة الوصاية.

أو بطلب من الجماعة النيابية. (وتقوم بذلك بتعاون مع السلطة المحلية من أجل إعداد الملف).

تنص المادة الأولى من القانون 63.17 على أنه:" " تتم مباشرة عمليات التحديد الإداري للأراضي التي تتوفر فيها قرينة أملاك الجماعات السلالية، قصد ضبط حدودها ومساحتها ومشتملاتها المادية، وتصفية وضعيتها القانونية، وذلك بمبادرة من سلطة الوصاية على الجماعات السلالية أو بطلب من هذه الجماعات."

## 3- إعداد ملف التحديد الإداري ونشر المرسوم الافتتاحي لعملية التحديد الإداري

- **محتويات ملف التحديد الإداري:**

- تصـــميم مختصـــر للأراضـــي المراد تحديدها معزز بتقرير من الســـلطة المحلية وبطاقة تتضـــمن بيانات ومعلومات عن موقع الأرض وطبيعتها وحدودها ومســـاحتها والجماعة المالكة أو الجماعات.
- ويتم ارفاق هذه الوثائق بتصريح من نواب أراضي الجماعات مذيلا بإمضاء نائب أو عدة نواب،
- ويضم كذلك رأي بعض الإدارات كمديرية أملاك الدولة والمياه والغابات والأحباس.

ثم يرســـل بعد ذلك إلى ســـلطة الوصـــاية التي تعمل على اعداد ملف آخر يوضـــح موقع الأرض وحدودها واسمها والمجاورين لها، وما قد يكون عليها من حقوق عينية وتحملات عقارية.

بعد إتمام سلطة الوصاية لإعداد هذا الملف تتولى إرساله إلى الأمانة العامة للحكومة بحيث يصدر رئيس الحكومة مرسوما بإجراء التحديد وتاريخ الشروع في العمليات، (المادة الثالثة من قانون 63.17).

ثم نشر المرسوم الافتتاحي لعملية التحديد الإداري، في الجريدة الرسمية خلال مدة 30 يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد لبدأ عملية التحديد الإداري، (المادة الثالثة). ويترتب **عن هذا النشر الآثار التالية الواردة في المادة الخامسة:**

**1.**منع إبرام أي تصـــرف يتعلق بأملاك الأراضـــي موضـــوع التحديد تحت طائلة البطلان، باستثناء الأحكام المشار إليها في الفصول 16و17و19 و20 و21 ويتعلق الأمر بالأمور الآتية:

**أ.** توزيع حق الانتفاع بين أعضاء الجماعة ـــ ب وعوقد الأكرية والتفويت واتفاقات الشراكة والمبادلة.

**ج ـ** تقسيم الأراضي الفلاحية لفائدة أعضاء الجماعة.

**2.** عدم قبول أي طلب تحفيظ مقدم من طرف الغير، يتعلق بالأراضي موضوع التحديد الإداري إلا إذا كان هذا الطلب تأكيديا للتعرض. (المادة الرابعة من القانون 63.17).

**3.**خروج اللجنة المكلفة بإنجاز عملية التحديد، (نظمتها المادة الخامسة من قانون 63.17) تحمل اسم لجنة التحديد الإداري:

- ـ ترأسها السلطة المحلية
- ـ عضوين ممثلين عن العمالة أو الإقليم
- ـ نائب أو نواب الجماعة أو الجماعات السلالية
- ـ عند الاقتضاء ممثل عن سلطة الوصاية.
- ـ مهندسا مساحا طوبوغرافيا أو تقنيا ..

✓ وتستهل اللجنة عملية التحديد في التاريخ والمكان المبينين في المرسوم الافتتاحي وتقوم بمعاينة العقار والوقوف على حدوده ووضع الأنصاب.. وإذا ما تعذر عن اللجنة مواصلة أشغالها قام رئيس اللجنة بتحديد تاريخ جديد لمواصلة عملية التحديد.

✓ عند انجاز عملية التحديد تقوم اللجنة حسب المادة 7 من القانون 63.17 بإعداد محضر التحديد وتوقيعه.

✓ ويتضمن المحضر تاريخ العملية، وأسماء الحاضرين، ووصفا دقيقا للعقار ... ثم تضع تصميما مؤقتا للعقار موضوع التحديد.

**5-** تودع اللجنة حسب المادة 8 محضر التحديد والتصميم المؤقت لدى السلطة المحلية. وتودع نسخة منه لدى مصلحة المحافظة العقارية ومصلحة المسح العقاري (وذلك حتى يتسنى للعموم الاطلاع عليها).

**6ـــ** نشر إعلان في الجريدة الرسمية عن هذا الإيداع، وكذلك إشهاره بتعليق نسخة منه حسب الكيفية المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا القانون.

## ثانيا: مسطرة التعرض على عملية التحديد

### 1- خصوصيات التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

أـــ يحق لكل من يدعي حقا عينيا أو وجود تحملات عقاريا، أو ينازع في حدود العقار موضـــوع التحديد أن يقدم تعرضـــه إما في عين المكان أمام اللجنة المكلفة بالتحديد. وإما لدى السلطة المحلية المعينة، وذلك **خلال أجل ثلاثة أشهر** ابتداء من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت لدى السلطة المحلية. سواء في تصريح كتاب أو شفوي. وتقوم الجهة المعنية بتضـــمين هذا التعرض في ســـجل للتعرضـــات خاص بالتحديد الإداري المعني، ـ ولا يقبل أي تعرض بعد مضي الأجل المذكور.

**ب ـ تقديم طلب تحفيظ تأكيدي للتعرض**

لا بد لأن ينتج التعرض أثره حســـب المادة 10 من القانون 63.17 أن يتقدم المتعرض على نفقته بتقديم مطلب تحفيظ تأكيدي لتعرضـــه وذلك خلال ثلاثة أشـــهر الموالية لانقضـــاء أجل التعرض. وقد كان هذا الأجل في ظهير 1924 الملغى 6 أشهر.

وهذا تحت طائلة إلغاء تعرضـــه واعتباره بدون جدوى وعديم الأثر. بالإضـــافة إلى إرفاق تعرضـه بشـهادة من السـلطة المحلية يثبت له بمقتضـاها أنه تقدم بالتعرض لديها داخل الأجل القانونية وإلا سقط حقه.

ويلاحظ أن المشرع المغربي لم يترك أجلا استثنائيا للتعرض.

**7-** بعد استنفاد الملف لجميع المراحل السابقة نكون أمام حالتين:

1ـــ عدم وجود تعرضـات، أو وجدت ولكن تم تسويتها من طرف اللجنة المختصـة، فإنه يتم اسـتصـدار مرسـوم من طرف رئيس الحكومة باقتراح من طرف وزير الداخلية، يتعلق هذا المرسوم بالمصادقة على أعمال التحديد.

وتصبح بعدها الأراضي موضوع مرسوم المصادقة غير قابلة لأي منازعة أو ادعاء بحق عيني.

2 ـــــ أما في حالة وجود تعرض وفشل اللجنة المختصة في تسويته فإن الملف يحال على القضاء قصد البت في التعرض على التحديد الإداري.

## عملية تحفيظ الأراضي السلالية

**1- إما سلك مسطرة التحفيظ المبنية على تحديد إداري**

رغم الآثار التطهيرية للتحديد الإداري فإن المشرع حث سلطة الوصاية أو بطلب من الجماعة السلالية بعد نشر المرسوم القاضي بالمصادقة بتقديم مطلب التحفيظ، وذلك على نفقتها، ويكون هذا التحفيظ المبني على تحديد إداري خاليا من عملية الإشهار وباقي الإجراء المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري، إلا ما كان من تأكد المحافظ من وضع الأنصاب والتصميم العقاري ليقوم بعدها مباشرة بتأسيس الرسم العقاري. (المادة 13 من قانون 63.17).

**2ـــ** سلوك مسطر التحفيظ العادية وفقا لقواعد ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بقانون 14.07 وقد نصت على هذا المسلك المادة 18 من قانون 62.17.

## ❖ : مسطرة التحديد الإداري والتحفيظ العقاري لأملاك الدولة الخاصة غير الغابوية والغابوية.

### أولا: مسطرة التحديد الإداري

نفسها نفس مسطرة التحديد الإداري في الجماعات السلالية، مع اختلافات بسيطة، تتمثل في:

1. الجهة الوصية بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة غير الغابوية، هي مديرية أملاك الدولة الخاصة.
2. الجهة الوصية بالنسبة للملك الخاص الغابوي هي " الوكالة الوطنية للمياه والغابات".
3. يخضع كلاهما لظهير 3 يناير 1916 المتعلق بتأسيس تنظيمات خصوصية لتحديد الأملاك المخزنية

وظهير 24 ماي 1922 المتعلق بتقييد العقارات المخزنية التي جرى تحديدها على الطريقة المبينة بالظهير الشريف 3 يناير 1916.

4. من يوم صدور المرسوم القاضي بفتح عملية التحديد الإداري إلى وقت صدور مرسوم المصادقة، فإنه لا يسوغ إجراء أي عملية تعاقدية إلا بشرط الحصول على شهادة بعدم تعرض الإدارة التي لها النظر في ذلك. (الفصل الثالث من ظهير 1916).
5. لا يتم استصدار مرسوم المصادقة على التحديد الإداري النهائي إلا إذا كان مرفقا بشهادة إدارية مسلمة من المحافظ على الأملاك العقارية الواقع بدائرته الترابية تثبت الحسم القضائي في جميع التعرضات على مسطرة التحديد الإداري، وعدم اشتمال هذا الأخير على رسوم عقارية سابقة بداخله.

## ثانيا: مسطرة التحفيظ لأملاك الدولة الخاصة غير الغابوية والغابوية

عموما فإن مسطرة التحفيظ هنا نفسها التي سبقت في أملاك الجماعات السلالية، فهي إما أن تكون:

- وفق مسطرة التحفيظ الخاصة المبنية على تحديد إداري.

- وإما أن تكون وفق المسطرة العادية للتحفيظ العقاري قانون 14.07.

إلا أن إجراء التحفيظ وفقا للطريق الأولى (المبنية على تحديد إداري) تختلف هنا في أمرين:

1- تخضع تنظيميا لظهير 24 ماي 1922.

2- وتنقسم إلى قسمين:

أ - مسطرة التحفيظ للملك الخاص المحدد تحديدا إداريا بدون إشهار وهي نفسها السالفة الذكر في الجماعات السلالية.

ب - مسطرة التحفيظ لملك محدد تحديدا إداريا بإشهار

وهي التي باشرها المحافظ بمناسبة مطلب التحفيظ الذي تقدم به كل شخص تخلت له الدولة عن قطعة أرضية مملوكة لها الصادر بشأنها مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري، وتجد أساسها القانون في الفصل الرابع من ظهير 24 ماي 1922، وتكون مدة الإشهار في الجريدة الرسمية مدة أربعة أشهر.

## الفقرة الرابعة: تحفيظ العقارات موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

إن تحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها من أجل المنفعة العامة خصها المشرع بمسطرة خاصة تختلف عن المسطرة العادية للتحفيظ فهي مسطرة مبسطة وسريعة بدون إشهار، على اعتبار أنها قد مرت بمختلف مراحل الإشهار التي مر منها مقرر إعلان المنفعة العامة، فمسطرة التحفيظ تختلف بحسب ما إذا كان العقار في طور التحفيظ أو غير محفظ.

- فبالنسبة للعقارات في طور التحفيظ، وبالرجوع إلى الفصل 37 من القانون 7.81 نجد أن المشرع أكد على أنه يترتب على إيداع الحكم أو الاتفاق بالتراضي تخليص العقار من جميع الحقوق والتحملات التي يكون مثقلا بها وكذا وضع رسوم خالصة من كل تحمل لفائدة السلطة نازعة الملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، وفي حالة وجود تعرضات يقسم مطلب التحفيظ إلى جزئين:

أ -جزء مخصص لتأسيس الرسم العقاري في اسم السلطة نازعة الملكية ويتضمن ملفا فرعيا واحدا يحتوي على بيان تأسيس الرسم العقاري والحكم بنزع الملكية أو محضر الاتفاق بالتراضي بالإضافة إلى محضر التحقق من التحديد والتصميم العقاري.

**ب** -جزء مخصص لمطلب التحفيظ الأصلي، يتضمن وثائق مسطرة التحفيظ والتعرضات ليحال على المحكمة الابتدائية للنظر في تلك التعرضات.

بعد صدور أحكام وصيرورتها نهائية يعلم بها المحافظ السلطة نازعة الملكية ويضمن منطوق الحكم بهامش التعرضات.

- بالنسبة للعقارات غير المحفظة، فقد نصت الفقرة الثالثة من الفصل 37 على كيفية نقل الملكية في هذه الحالة حيث يتعين على السلطة نازعة الملكية أو المستفيد منها تقديم

طلب تحفيظ محرر في المطبوع المخصـــص لمطلب التحفيظ في حالة ما إذا كان العقار المنزوع ملكيته غير محفظ، على أن يرفق الطلب بالوثائق التالية:

- الحكم القاضي بنقل الملكية أو محضر الاتفاق بالتراضي؛
- نسخة من مرسوم إعلان المنفعة العامة ونسخة من مقرر التخلي؛
- تصميم عقاري.

وبناء عليه يقوم المحافظ بفتح مطلب للتحفيظ طبقا لمسـطرة خاصـة بدون إشـهار مع إعطاء رقم خاص لمطلب التحفيظ وتسجيله في سجل العمليات السابقة للتحفيظ وبرمجة انتقال مهندس مسـاح إلى عين المكان بتنسـيق مع مصـلحة المسـح العقاري للتحقق من حدود العقار ووضـع الأنصـاب بحضـور ممثل عن السـلطة النازعة للملكية بعد إعداد تصـميم عقاري، وتأسيس رسم عقاري في اسم السلطة النازعة للملكية أو المستفيد منها طبقا لشكليات تأسيس الرسوم العقارية.

**الفقرة الخامسـة: تحفيظ ملك في اسـم الدولة ملكا خاصـا، وقع تحويله من الملك العام إلى الملك الخاص للدولة طبقا للفصل 2 من ظهير 25 يونيو 1927؛**

**الفقرة السـادسـة: تحفيظ العقارات المصـادرة عملا بالمقررات النهائية الصـادرة عن لجنة البحث** المؤسـسـة بمقتضـى الظهير الشـريف رقم 1.58.103 الصـادر في 6 رمضـان 1377الموافق لـــ 27 مارس 1958، طبقا للفصل 13 من الظهير الشريف رقم 1.59.231 بشأن تحديد وتحفيظ العقارات المصادرة عملا بالمقررات النهائية الصادرة عن لجنة البحث.

## المطلب الثاني: مساطر التحفيظ الخاصة بإشهار

ويتعلق الأمر بمسـاطر خاصـة للتحفيظ، يعد المحافظ على الأملاك العقارية بشـأنها ملخصـا لمطلب التحفيظ يوجه للنشـر بالجريدة الرسـمية لمدة أربعة أشـهر، وتتعلق هذه المساطر بالأملاك الآتية:

**أولا: مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية وفقا لظهير 25 يوليوز 1969**

يعتبر التحفيظ الجماعي وسيلة لتثبيت الفلاحين في أراضيهم ودفعهم للاستقرار بها وتوفير الطمأنينة لهم من خلال رسوم عقارية تثبت ملكيتهم بشكل لا يقبل الجدل يمكن تقديمها كضمانات للحصول على قروض لإنجاز مشاريعهم.

وضبط هذه المسطرة نتناول خصائص التحفيظ الجماعي في (الفرع الأول)، ثم مراحل مسطرة التحفيظ الجماعي في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: خصائص مسطرة التحفيظ الجماعي

**أولا: المجانية:** أقر المشرع المغربي في ظهير 25 يوليوز 1969 بكونها مسطرة مجانية، بحيث تنجز جميع الأعمال فيها بدون صائر.

كما تستفيد من المجانية المطالب المودعة سابقا والتي كانت غير محددة عند نشر قرار وزير الفلاحة المتعلق بتحديد منطقة التحفيظ الجماعي على أن الواجبات التي سبق أداؤها تبقى كسبا للخزينة.

غير أن الاستفادة من هذه المجانية لا تطبق على الصوائر المترتبة على إجراءات التعرض، ما عدا التعرضات الناتجة عن تداخل بين مطلبين (التعرض المتبادل) والتي لا يؤدى عنها.

**ثانيا: جماعية:** يتم إنجاز مراحل التحفيظ بالنسبة للمنطقة المحددة بكمالها بشكل إجمالي، ما عدا العقارات موضوع المطالب المحددة قبل نشر قرار وزير الفلاحة.

**ثالثا: البساطة:** إن الغاية من هذه المسطرة هي الخروج من قواعد المسطرة العادية التي تتميز بنوع من الصرامة. وبساطة هذه المسطرة تتجلى في:

إمكانية إجراء الصلح بين الأطراف في عين المكان؛

قصر أجل مسطرة التحفيظ؛

تخفيف تكلفة إنجاز أشغال المسح العقاري التي تتحملها الإدارة.

وتتوقف عمليات التحفيظ الجماعي في حالة ما إذا أصبحت مشمولة كليا أو جزئيا في قطاع ضم الأراضي الفلاحية.

## الفرع الثاني: مراحل مسطرة التحفيظ الجماعي

كان وما زال العمل في هذه المسطرة بظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيظ الجماعي للأملاك القروية.

غير أنه ولقدم نصوص هذا القانون المنظم ومن الخلال الواقع العملي على مستوى المحافظات العقارية، سجلت هذه الأخيرة بطء في إنجاز مختلف الإجراءات بالعديد من مناطق التحفيظ الجماعي، الأمر الذي يؤدي إلى التأخير في اتخاذ القرارات المطلوبة في الأوقات المناسبة بشأن مطالب التحفيظ المدرجة بهذه المناطق، ويؤثر سلبا على إجراءات مسطرة التحفيظ الجماعي كمسطرة خاصة يفترض أنها تتسم بالبساطة والسرعة من حيث الإنجاز.

جاءت مذكرة المحافظ العام عدد 2018/05، والتي فسرت مسطرة التحفيظ الجماعي بما يحقق روح ظهير 1969 والغاية من سنه من خلال تسريع الإجراءات وتجاوز سلبيات الطريقة القديمة. وعليه يمكن تلخيص المراحل الأساسية لمسطرة التحفيظ الجماعي كما يلي:

### ✓ المرحلة السابقة للقرار المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي

• اختيار المنطقة المعنية بالتحفيظ الجماعي من طرف المصالح المركزية للوكالة بناء على معايير تقنية وقانونية مضبوطة، بعد تقديم اقتراح بذلك من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ورئيس مصلحة المسح العقاري المعنيين عند الاقتضاء. مرفق بورقة تقنية للمنطقة المذكورة وخريطة تبين حدود المنطقة المقترحة.

- مباشـرة إجراءات إبرام صـفقة عمومية مع القطاع الخاص[42] لإنجاز أشـغال التحفيظ الجماعي بالمنطقة التي وقع عليها الاختيار بعد إتمام العمليات التمهيدية المتمثلة في إعداد الصور الجوية المكبرة المتعلقة بهذه المنطقة.

- ثم يتم إعداد مشـــروع القرار المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي من طرف الإدارة المعنية، وإرســـاله إلى وزير الفلاحة ليتم توقيعه من طرف الوزير المعني، ويتم نشـــره بالجريدة الرســـمية عقب ذلك، وبه يعلن عن افتتاح منطقة للتحفيظ الجماعي.

### ✓ المرحلة اللاحقة لصدور القرار المحدث لمنطقة التحفيظ الجماعي

### أولا: مرحلة البحث التجزيئي[43]

ينجز البحث التجزيئي من طرف القطاع الخاص الحائز على الصـــفقة بتنســـيق مع الســـلطة المحلية بعين المكان تحت إشراف ومراقبة رئيس مصلحة المسح العقاري المعني، وذلك وفق المراحل التالية:

1ـــــ بمجرد نشـر قرار الوزير المكلف بالفلاحة المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي بالجريدة الرسمية يتم القيام بما يلي:

توجيه نسخة من قرار الوزير المكلف بالفلاحة المذكور قصد التعليق إلى كل من:

رئيس المحكمة الابتدائية؛

وممثل السلطة المحلية؛

ورئيس الجماعة المعني؛

[42] والشركات المؤهلة للمشاركة في هذه الصفقات العمومية هي شركات المهندسين المساحين الطبوغرافيين، فقط.

[43] وهنا لا بد من التمييز بين البحث التجزيئي وعملية التحديد، فعملية التحديد تكون عملية دقيقة لحدود العقار ومشـــتملاته وهي عملية تقنية قانونية كما هو منصوص على ذلك في ظهير التحفيظ العقاري.
أما البحث التجزيئي فيعني عملية تقنية صـرفة، الهدف منه تحديد القطع وغرس الأنصـاب، يتم من خلالها التعرف على حدود القطع المادية مبدئيا، بغض النظر هل صاحب القطع مالك لها، وهل الحدود صحيحة أم لا.

كما يتم تعليقه أيضا بمقر المحافظة العقارية ومصلحة المسح العقاري المعنيتين.

2ـــ توجيه الأمر[44] المصلحي إلى حائز الصفقة من أجل مباشرة أشغال التحفيظ الجماعي والبدء بالأشغال التمهيدية المتمثلة أساسا في تكثيف الشبكة الجيوديزية عند الاقتضاء وحصر القطع الأرضية المعنية، واستبعاد أوعية الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ التي تم تحديدها وكذا التجمعات العمرانية من منطقة التحفيظ الجماعي.

وعليه يتم تصنف هذه الأراضي إلى ثلاثة أنواع:

أ- أراضي لها رسوم عقارية.

بـ ـ أراضي لها مطالب تحفيظ محددة

ج ـ أراضي غير محفظة، أو لها مطالب تحفيظ غير محددة.

3ـــ بعد المصادقة على الأشغال التمهيدية المذكورة من قبل مصالح الوكالة، تنطلق أشغال البحث التجزيني وعمليات التحديد والبحث القانوني المتعلق بالقطع غير المحفظة أو التي في طور التحفيظ ولم يتم تحديدها الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي المعنية.

توجيه المحافظ للإعلان المتعلق ببرنامج عمليات التحديد إلى ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين لتعليقه قبل التاريخ المعين لبدء العمليات المذكورة بشهر واحد على الأقل.

ويعلق نفس الإعلان بمقر المحافظة العقارية، ويعتبر هذا الإعلان بمثابة استدعاء لكافة المعنيين بالأمر لحضور عمليات التحديد المذكورة.

- يقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتمي إلى مصلحة المسح العقاري أو المنتمي إلى القطاع الخاص، المنتدب من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو التقني الطبوغرافي المكلف من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب والمنتمي إلى

[44] ويعتبر هذا الأمر هو نقطة الإذن للشركة المكلفة من أجل بداية إنجاز الأشغال، بحيث بدون هذا الإذن لا يمكنها القيام بأي شيئ.

مصـــلحة المســـح العقاري المعنية، بإجراء عمليات تحديد العقارات غير المحفظة الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي، وكذا العقارات التي في طور التحفيظ والتي لم يتم تحديدها، وذلك وفقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

- بالموازاة مع عمليات التحديد يتم عند الاقتضـــاء تحديد وعاء التعرضـــات الجزئية المقدمة خلال أشغال البحث التجزيني أو أثناء عمليات التحديد نفسها.

## ثانيا: مرحلة البحث القانوني[45]

ينجز البحث القانوني من طرف القطاع الخاص الحائز على الصـــفقة بتنســـيق مع الســـلطة المحلية بعين المكان تحت إشـــراف ومراقبة المحافظ على الأملاك العقارية المعني. ويشرع في إنجازه بشكل تدريجي بالنسبة للقطع التي انتهى بشأنها البحث التجزيني .

يتم خلال البحث القانوني تحرير مطالب التحفيظ لمجموع العقارات غير المحفظة الموجودة داخل منطقة التحفيظ الجماعي على ضـــوء معطيات البحث التجزيني وتصـــريحات المعنيين بالأمر. كما يمكن تلقي التعرضات بعين المكان وتضمينها في محاضر خاصة.

يجب أن تكون مطالب التحفيظ مرفقة بســـندات التملك والشـــهادات الإدارية للملكية عند الاقتضـاء ومحاضـر التحديد والتصـاميم العقارية المتعلقة بها وباقي الوثائق الأخرى الجاري بها العمل.

بالنســـبة للملاكين الذين لا يتوفرون على الوثائق المثبتة لحقوقهم. يتم إعداد شـــهادات إدارية للملكية وفق الشروط الجاري به العمل.

خلال عملية البحث القانوني يتعين الحرص على توقيع طالب التحفيظ على مطبوع يفيد موافقته على عملية التحديد المنجزة.

فور توصـــل المحافظ بملفات مطالب التحفيظ المعنية مع مرفقاتها يقوم بمراقبتها وترتيبها تمهيدا لإدراجها.

[45] هدفه هو التعرف على الملاكين الحقيقين للقطع.

**ثالثا: إدراج مطالب التحفيظ وإيداع البيان والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية**

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية المعني بإدراج مطالب التحفيظ مجانا بشكل كلي أو بشكل جزئي عند الاقتضاء، بعد الانتهاء من أشغال البحث القانوني **داخل أجل سنة من تاريخ نشر قرار الوزير المكلف بالفلاحة** المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي المعنية بالجريدة الرسمية ما لم يتم تمديده **ستة أشهر إضافية** عند الاقتضاء، وذلك وفقا لمقتضيات الفصل 3 من ظهير 25/07/1969 المذكور.

يودع المحافظ على الأملاك العقارية المعني البيان والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية عند انصرام الأجل المشار إليه أعلاه، كما يقوم بنشر الإعلان عن الإيداع المذكور بالجريدة الرسمية.

يوجه المحافظ الإعلان عن إيداع البيان والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية، إلى كل من رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية تطبيقا لمقتضيات الفصل 4 من ظهير 25/07/1969 المذكور.

يتم تعليق الإعلان **المذكور لمدة ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة** الرسمية بمقر كل من المحافظة العقارية والسلطة المحلية والمحكمة الابتدائية.

بعد انتهاء مدة الثلاثة أشهر المذكورة، يوجه ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين إلى المحافظ شهادة تفيد استيفاء إجراءات التعليق.

## رابعا: الإعلان عن انتهاء عمليات التحديد (بعد إنجاز عملية التحديد)

بعد إنجاز عملية البحث التجزيئي والبحث القانوني من لد الشركة المكلفة، يقوم بالموازاة معها وذلك قبل إدراج مطالب التحفيظ، على خلاف مسطرة التحفيظ العادية، مهندس مساح طبوغرافي تابع لمصلحة المسح العقاري للمحافظة العقارية، ويسلم محضره إلى المحافظ ليقوم بعدها بتوجيه الإعلان عن انتهاء عمليات التحديد إلى المصالح المركزية للوكالة قصد نشره بالجريدة الرسمية **عند نهاية أجل شهر من تاريخ النشر** بالجريدة الرسمية للإعلان عن إبداع البيان والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.

يوجه الإعلان المذكور إلى ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين بقصد تعليقه **لمدة شهرين تبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.** ينتهي أجل تقديم التعرضات بانصرام أجل الشهرين أعلاه، غير أنه يمكن بعد ذلك قبول التعرضات بصفة استثنائية وفق الشروط المنصوص عليها في الفصل 29 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه.

ثم أنه يمكن تقديم التعرض بناء على رقم القطعة، أي إمكانية التعرض قبل إدراج عملية مطالب التحفيظ، وهذا على خلاف التعرضات في المسطرة العادية الذي لا يقبل إلا بعد إدراج مطالب التحفيظ والأداء عليها، بحيث يكون التعرض على رقم مطلب التحفيظ.

**.** بعد انصرام أجل الشهرين أعلاه بوجه ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين إلى المحافظ شهادة تفيد استيفاء إجراءات التعليق وكذا المحاضر والوثائق المتعلقة بالتعرضات المقدمة لهما عند الاقتضاء، مع لفت الانتباه إلى ضرورة الحرص على تضمين هذه التعرضات بالسجل المعد لذلك خلافا للمقتضيات العامة المنصوص عليها في الفصل 25 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه التي حصرت الجهة المختصة في تلقي التعرضات في المحافظ على الأملاك العقارية والمساح الطبوغرافي المنتدب لإنجاز عملية التحديد.

## خامسا: البت في مطالب التحفيظ

بعد استكمال كافة إجراءات مسطرة التحفيظ الجماعي، يقوم المحافظ بالبت في مطالب التحفيظ الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي بما فهيا المطالب المدرجة قبل نشر الإعلان المحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي والتي لم يتم تحديدها قبل ذلك التاريخ، وذلك كما يلي:

- ✓ باتخاذ قرار التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية بالنسبة لمطالب التحفيظ غير المثقلة بتعرضات وفقا لمقتضيات الفصل 30 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.

- ✓ أو بتوجيه ملفات مطالب التحفيظ المثقلة بالتعرضـــات إلى المحكمة الابتدائية المعنية وفقا لمقتضـــيات الفقرة الأخيرة للفصـــل 32 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، وذلك مع مراعاة مقتضيات الفصل 31 من الظهير المذكور.
- ✓ باتخاذ قرار رفض أو إلغاء مطالب التحفيظ عند الاقتضاء، عند توفر الشروط الموجبة لذلك وفقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

## ثانيا ـ مسطرة ضم الأراضي الفلاحية

**تم تنظيمها بالظهير الشريف رقم 1.62.105 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض.**

**ما هي الغاية من عملية الضم؟ (الفصل (1)**

تنحصر الغاية الأساسية من ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض في تحسين أساليب الاستغلال عن طريق جمع وإعادة ترتيب القطع المبعثرة أو المجزأة أو التي ليس لها شكل منتظم لتتكون منها أملاك موحدة الأطراف أو أملاك محتوية على قطع أرضية كبيرة منسجمة الشكل ومضموم بعضها إلى بعض تساعد على الوصول إليها وريها وصرف المياه منها وبوجه عام تكون صالحة للاستفادة من التحسينات العقارية الممكن إدخالها عليها.

**ما هي الأملاك التي لا يجوز إدخالها في قطاع الضم إلا بموافقة ملاكيها؟**

جميع العقارات التي لا يمكن أن تستفيد بسبب استعمالها الخاص من عمليات ضم

**الأراضي بعضها إلى بعض مثل:**

- البنايات المبنية بمواد صلبة؛
- الأراضي المتصلة بالبنايات التابعة لنفس المالك؛
- المناجم المفتوحة للاستغلال.
- العقارات المشمولة بتصميم التنمية للعقارات القروية (الفصل (3).

**ما خصائص مسطرة التحفيظ في إطار عملية الضم؟ (الفصل (4)**

**1- مسطرة إجبارية:**

بحيث تحفظ وجوبا العقارات الموجودة في دائرة الضـــم ويمكن أن يباشـــر تحفيظها بصـــفة تلقائية.

**2- مسطرة مجانية:**

بحيث تباشر إجراءات مسطرة التحفيظ بشكل مجاني باستثناء مصـاريف الرسوم القضـائية وحقوق المرافعة المترتبة عن التعرضات.

## ما هي فترة المنع من التصرف في العقارات الموجودة داخل نطاق الضم؟

يمنع إبرام جميع التصـــرفات الاختيارية بشـــأن العقارات الموجودة داخل منطقة ضـــم الأراضـــي تحت طائلة البطلان ابتداء من تاريخ نشـــر الإعلان بالجريدة الرســـمية عن إيداع البيان والتصـــميم التجزيئيين بمقر السـلطة المحلية وإلى غاية نشـر مرسـوم المصـادقة على عملية الضم (الفصل 4 مكرر)

### ➢ ما هي مراحل مسطرة ضم الأراضي؟

1 ـ صدور قرار وزير الفلاحية بتحديد المنطقة الواجب ضم أراضيها والاذن بافتتاح عمليات الضم (الفصل (6)؛

2 ـ نشر القرار المحدد لتاريخ افتتاح العمليات....؛

3 ـ وضع مشروع الضم بمقتضى مقرر لجنة الضم (الفصل (10)؛

4- نشر القرار المحدد لتاريخ الشروع في عمليات الضم ودائرة المناطق التي تشملها؛

5 ـــ عرض مشروع الضم لإجراء **بحث عمومي بشأنه مدة شهر واحد** وبعد الاطلاع على نتائج البحث يمكنها أن تدخل على المشـــروع المذكور كل تغيير ترى فيه فائدة وذلك قبل المصـادقة عليه والبث في الشـكايات المقدمة بصـفة قانونية. وفي حالة ما إذا كان من الملائم إدخال تغيير على المشروع المصادق عليه فإن هذا المشروع يحال على اللجنة التي تعرضه

قبل حصـر نقط المشـروع النهائي للبحث فيه **من جديد مدة خمسـة عشـر يوما** إذا ارتأت أن التغييرات المدخلة على المشــروع الأولى تغييرات جوهرية أو تغييرات لا يمكن إبلاغها إلى علم كل واحد من المعنيين بالأمر (الفصل (11)

6 وضــع المشــروع النهائي للضــم من طرف اللجنة وإحالته من طرف رئيســها على وزير الفلاحة من أجل المصادقة؛

7. المصــادقة بموجب مرســوم على المشــروع النهائي للضــم باقتراح من وزير الفلاحة؛ الفصل (13).

- **ما هي آثار نشر قرار تعيين المنطقة الواجب ضم أراضيها؟**

1- يعتبر صدوره بمثابة إعلان عن المنفعة العامة (الفصل (6)

2- المنع من تغيير حالة العقارات المراد ضمها (الفصل (7)؛

3- إحداث لجنة الضم من طرف القائد (جماعة قروية واحدة) أو العامل (عدة جماعات) حسب الأحوال (الفصل (8) ويعين في مقرر تأسيسها المقرر المتخذ لعقد اجتماعاتها.

4ـــ تحديد تاريخ الشـروع في عمليات الضـم ودائرة المناطق التي تشـملها على التوالي هذه العمليات بقرار تصدره السلطة المحلية أو الإقليمية حسب الأحوال (الفصل 9)

ويلعق بالقيادة أو العمالة ويعلن عنه في الأسواق الفصل 6 من المرسوم.

5ـ إمكانية الحيازة المؤقتة للقطع الجديدة طبقا لمشروع الضم النهائي ولو قبل المصادقة عليه (الفصل (14)

7. إمكانية تعويض الملاكين إذا توفرت شروط ذلك وفقا للفصل 15

## ما هي مهمة لجنة الضم؟ (الفقرة الأخيرة من الفصل (8)

**تتمثل مهامها الأساسية في القيام ب:**

.1- تهييئ المعنيين بالأمر لعمليات الضم؛

.2- دراسة جميع العناصر اللازمة لتقدير حالة استغلالاتهم الزراعية؛

.3. بتحديد أسس المشروع ولاسيما فيما يخص قابلية الأراضي من الوجهة الفلاحية وتقسيمها إلى طبقات لها نفس القيمة التبادلية؛

.4. تحديد المنطقة أو المناطق الواجب ضم أراضيها بعضها إلى بعض؛

.5 وضع وتحديد أسس مشروع الضم؛

.6 تتبع تنفيذ مشروع الضم؛

.7 ضمان الاحتفاظ بالضم المنجز ضمن الشروط المنصوص عليها في الفصل 22 "منح **الاذن بالتقسيم".**

وتشـــرع في مهامها بمجرد نشـــر قرار تحديد تاريخ الشـــروع في عمليات الضـــم، كما تقوم بوضع مشروع الضم في نفس الوقت التي تجري فيه عمليات التحفيظ.

**ما هو آثار نشر مرسوم المصادقة على عملية الضم؟**

.1 نقل ملكية العقارات المضمومة إلى الملاكين الجدد (الفصل (18)

.2 نقل الحقوق العينية المترتبة على القطع المتخلى عنها الى القطعة الجديدة المكتســـبة وعند الاقتضاء على المدرك الذي قد ينتج عن أعمال الضم (الفصل19)

.3 حق المكتري في إمكانية نقل مفعول عقد كراء القطعة المتخلى عنها إلى القطعة الجديدة المكتسبة وإما إذا نتج عن أعمال الضـم نقصـان في حقوقه يمكنه المطالبة بفسـخ عقد الكراء كلا أو بعضـــا من غير تعويض أو المطالبة بتمديد هذ العقد على وجه الأســـبقية إلى مجموع مساحة القطعة الجديدة (الفصل (21).

4. ضرورة الحصول على إذن سابق للجنة الضم قصد تقسيم القطع بمنطقة الضم، ما عدا إذا طبق مقتضـــيات ظهير توســـيع نطاق العمارات القروية ومقتضـــيات ظهير الحد من تجزئة الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري. الفصل (22)

5. إمكانية التصرف في العقارات المضمومة.

## ما هي مراحل مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة؟

**1. فتح قطاع ضم الأراضى الفلاحية** بموجب قرار صادر عن وزير الفلاحة ويتم نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية.

**2- البحث التجزيئي:**

بعد نشر القرار الوزيري القاضي بفتح وتحديد قطاع ضم الاراضي الفلاحية بالجريدة الرسمية و تحديد تاريخ الشروع في عمليات الضم ودائرة المناطق التي تشملها على التوالي هذه العمليات بقرار تصدره السلطة المحلية أو الإقليمية حسب الأحوال، يتم إعداد اللائحة التجزيئية الأولية وفق معطيات التصميم التجزيني المرفق بالقرار المذكور.

ووفقا لمعطيات هذه اللائحة التجزيئية الأولية تنطلق عمليات البحث التجزيني والذي يهدف إلى **تحديد حدود المنطقة** الخاضعة للضم **والتعرف على القطع الأرضية المحفظة والتي في طور التحفيظ والتى لم يسبق تحديدها.** (الفصل 11 و 12 من المرسوم).

## 3 - البحث القانوني

تجري عملية البحث القانوني بعين المكان بحضور لجنة الضم ويتم خلال هذه المرحلة:

- استدعاء المستفيدين من عملية البحث التجزيني للإدلاء بالعقود والسندات المدعمة لتملكهم، مع إنجاز شهادات بالملك عند الاقتضاء؛
- ملء المطبوع الخاص بإدراج مطلب التحفيظ وتضمين بياناته باللائحة التجزيئية، ولو في غيبة الملاك.
- احتساب نسبة مساهمة كل مالك في مشروع الضم (رسوم عقارية مطالب تحفيظ، قطع غير محفظة).

**4. إدراج مطالب التحفيظ:** بعد توصـــل المحافظ من طرف لجنة الضـــم بقرار افتتاح عملية الضم وتصميم المنطقة المراد ضم أراضيها واللائحة التجزينية، يقوم المحافظ **بتوجيه انذار إلى ملاك العقارات غير المحفظة لإيداع مطالب التحفيظ داخل أجل شـــهر** (الفصـــل 8 من المرسـوم)، وبعد انصـرام أجل الشـهر من تاريخ الإنذار تدرج مطالب التحفيظ تلقائيا ومجانا لكل القطع الأرضية الموجودة داخل قطاع ضم الأراضي.

**5- إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية:**

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإيداع اللائحة والتصـميم التجزيئيين لدى السـلطة المحلية بعد تحيينها الفقرة 1 من الفصل 8 من المرسوم.

**6. نشر الإعلان عن إيداع اللائحة:**

يقوم المحـافظ على الأملاك العقاريـة بنشـــر الإعلان عن إيداع اللائحـة والتصـــميم التجزيئيين لدى السـلطة المحلية بالجريدة الرسـمية مع توجيه نسـخة منه من أجل التعليق لدى السلطة القضـائية والسلطة المحلية ومقر **المحافظة لمدة 3 أشـهر من تاريخ النشر** وبعد نهاية الأجل المذكور يتعين على القائد ورئيس المحكمة ارسال شهادة التعليق للمحافظ...

**7. نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية:**

يعتبر نشـر مرسـوم المصـادقة بالجريدة الرسـمية بمثابة نقل ملكية العقارات المضـمومة، كما يسمح نشر مرسوم المصادقة بمباشرة عمليات تحديد الأراضـي الواقعة داخل قطاع ضم الأراضي الفلاحية.

## 8. تحديد العقارات وإنجاز التصاميم العقارية

بعد نشـر مرسـوم المصـادقة على مشـروع الضـم بالجريدة الرسـمية، يوجه المحافظ على الأملاك العقارية إعلانا يتضـمن برنامج التحديد إلى السلطة القضـائية والسلطة المحلية، **وذلك شهرا على الأقل**، قبل التاريخ المحدد لانطلاق عمليات التحديد قصد التعليق مع إرجاع شهادة بذلك إلى المحافظ (الفصل 15 من المرسوم)؛

يســتدعي المحافظ لعمليات التحديد لجنة الضــم والملاكين وأصــحاب الحقوق العينية وكل متدخل في مسطرة التحفيظ (الفصل 16 من المرسوم)؛

تنجز عملية التحديد من طرف مهندس مســاح طبوغرافي أو تقني طبوغرافي مرســم محلف من مصــلحة المســح العقاري ولو في غيبة الأطراف ويقوم بوضــع تصــميم عقاري لمختلف الأملاك المحددة (الفصل 18 من المرسوم).

**9- قرار المحافظ: التحفيظ، الإلغاء، الإحالة على المحكمة:**

- ✓ يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بعد انتهاء **أجل التعرضــات (6) اشــهر من نشــر** مرســوم المصــادقة على عملية الضــم، (مع إمكانية قبول التعرضــات الاســتثنائية إذا توفرت شــروط الفصــل 29 من ظرت ع وفقا لدورية المحافظ العام) بتأســيس رســم عقاري خاص بكل قطعة داخل قطاع الضم، وفقا للائحة التجزيئية النهائية، والتصميم العقاري النهائي للقطع الخالية من أي تعرض، كما يقوم بالمطابقة التلقائية بين الرسوم العقارية المسلمة من قبل عند الاقتضاء، (الفصل 22 من المرسوم).
- ✓ كما يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإحالة ملف مطلب التحفيظ على المحكمة الابتدائية في حالة وجود تعرض (الفصل 24 من المرسوم).
- ✓ أو اتخاذ قرار الإلغاء عند الاقتضــاء؛ كما في حالة إعادة انجاز مشــروع الضــم من جديد على إثر حدوث تغييرات في الوضــعية القانونية والمادية للقطع الأرضــية المشمولة بالضم (الفصل 10 مكرر من المرسوم).

**ثالثا: تحفيظ ملك وقع تحويله من الملك العام للدولة إلى ملكها الخاص في اســم مســتفيد أو خلفه،** بترخيص من الإدارة، طبقا للفصل الثالث من ظهير 25 يوليو 1927 المتعلق بتسجيل العقارات المخزنية التي وقع إخراجها من حيز الأملاك العمومية؛

**رابعا: تحفيظ ملك واقع داخل تحديد إداري مصــادق عليه، في اســم مفوت إليه أو خلفه،** بترخيص من الادارة طبقا للفصــل 4 من ظهير 24ماي 1922 المتعلق بتقييد العقارات

المخزنية التي جرى تحديدها على الطريقة المبينة بالظهير الشـــريف المؤرخ في 3 يناير 1916 الصادر في التنظيم الخصوصي لتحديد الأملاك المخزية.

# الفصل الثالث

# مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية

## مقدمة:

لقد أوكل المشـــرع المغربي للمحافظ على الأملاك العقارية مهام متعددة، طبقا للفصـــل الرابع من القرار الوزيري المؤرخ في 4 يونيو 1915 المتعلق بتنظيم إدارة المحافظة على الأملاك العقارية، بالإضـافة إلى كونه يسـهر إداريا على ضـمان السير العادي لمصـــلحة المحافظة العقارية، وتبعا لهذا التعدد في الاختصـــاصـــات تعددت مسـؤوليته كذلك، ذلك أن هذه الأخيرة قد تكون مسـؤولية مدنية بنوعيها الشـخصـية والمرفقية، كما قد مسؤولية جنائية أو مالية.

ويجد هذا التشـديد في حجم المسـؤوليات الملقاة على عاتق المحافظ تفسـيرها في كون الصـلاحيات المخولة له تكتسـي أهمية خاصـة، لارتباطها بمجال حماية الملكية وباقي الحقوق العينية الأخرى.

**فما هي إذا حدود مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية؟**

أتناول الإجابة عن هذا السؤال في مبحثين:

**المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ**

**المطلب الأول:** المسؤولية الشخصية للمحافظ طبقا للفصول (64و72و97) من ظ ت ع والفصل 80 من ق ل ع.

**المطلب الثاني:** المسؤولية المرفقية(الإدارية) طبقا للفصل 79 من ق ل ت.

**المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية والمحاسبية للمحافظ**

**المطلب الأول:** المسؤولية الجنائية للمحافظ طبقا للفصول (241 و243و244 من القانون الجنائي)، والمادة 1 من قانون المالية.

**المطلب الثاني:** المسؤولية المحاسبية للمحافظ، طبقا للمادة 6 من قانون تحديد مسؤولية الآمرين بالصرف والمراقبين والمحاسبين العموميين

# المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ

تتسم مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية المدينة بطابع الازدواجية طبقا للفصل 5 من القرار الوزيرى (4/06/1915 )، بحيث قد تخضع مسؤوليته المدنية لنفس القواعد العامة المنظمة للمسؤولية بوجه عام الواردة في الفصل 79 و80 من ق ل ت، كما قد تخضع مسؤوليته استثناء لتلك المنصوص عليها في ظ ت ع ولا سيما الفصل 97 منه الذي نص على حالات خاصة لمسؤولية المحافظ الشخصية.

ومن هنا فإن مسؤولية المحافظ المدنية قد تكون شخصية، (المطلب الأول) وقد تكون مرفقية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: المسؤولية الشخصية للمحافظ طبقا للفصل 80 من ق ل ع، والفصول (64و72و97) من ظ ت ع .

كما سبقت الإشارة تجد المسؤولية الشخصية للمحافظ سندها في الفصل 80 من ق ل ت، بالإضافة إلى نصوص في ظهير التحفيظ العقاري، أهما الفصل 64و 72و 97.

### أولا: المسؤولية الشخصية للمحافظ وفق الفصل 80 من ق. ل.ع.

لا يمكن ترتيب أي مسؤولية شخصية للمحافظ على الأملاك العقارية إلا في حالة وجود خطأ جسيم أو ارتكاب تدليس، وهو ما يستفاد من الفصل 80 من ق.ل.ع. الذي جاء فيه "مستخدموا الدولة والبلديات مسؤولون شخصيا عن الأضرار الناجمة عن تدليسهم أو عن الأخطاء الجسيمة الواقعة منهم في أداء وظائفهم ولا تجوز مطالبة الدولة والبلديات بسبب هذه الأضرار إلا عند إعسار الموظفين المسؤولين عنها" ومن خلال هذا النص يتبين أن المشرع لا يرتب المسؤولية الشخصية للمحافظ في إطار القواعد العامة إلا في حالة ارتكابه لخطأ جسيم أو ارتكابه غشا أو تدليسا عند أداء وظيفة أو بمناسبتها ويكون ممكنا فصله عنها بالنظر لجسامته وسوء نيته ما ينبئ عن وجود القصد السيئ وفي هذه الحالة تعتبر مسؤولية شخصية.

**ثانيا: المسؤولية الشخصية للمحافظ وفق للفصول (64و72و97) من ظ ت ع.**

فالفصـــل 72 من الظهير يلزم المحافظ من التحقق من هوية المفوت وأهليته وكذا من صـــحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا وجوهرا، وذلك تحت مسؤوليته الشخصية.

كما أن الفصل 64 خول للمتضرر من قرار التحفيظ في حالة التدليس إقامة دعوى شخصية ضد مرتكبه للتعويض.

ثم الفصل 97 وهو الفصل الأهم في هذه المسؤولية، قد رتب قيام مسؤولية المحافظ الشخصية عن الأضرار الناتجة عن:

1- إغفال التضـــمين بســـجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشـــطيب طلب منه بصفة قانونية؛
2- إغفال التضـمين بالشـهادات أو نظائر الرسـوم العقارية المسـلمة والموقعة من طرفه لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب مضمن بالرسم العقاري؛
3- فســـاد أو بطلان ما ضـــمن بالرســـم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب ما عدا الاستثناء المذكور في الفصل 73 والكل مع مراعاة مقتضيات الفصلين 79 و80 من قانون الالتزامات والعقود.

**ثم السؤال هنا هل هذا التعداد وارد على سبيل الحصر؟**

**الاتجاه الأول:** يعتبر أن هذا التعداد لا يفهم منه أن الأخطاء الأخرى غير المنصـــوص عليها في الفصل المذكور لا يسأل عنها المحافظ بل تبقى خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها في الفصل 80 من ق ل ع.

ولهذا يعتبر البعض بأن الأخطاء المنصوص عليها في الفصل 97 من ظ ت ع ما هي إلا تطبيقا للفصل 80 من ق ل ع، على اعتبار أن الأخطاء التي جاء بها الفصل 97 تقوم على معيار جسامة الخطأ المنصوص عليه في الفصل 80، وهو ما يفسر إحالة الفصل 97 على الفصل 80، حيث أنه بهذه الإحالة يكون المشرع قد وسع مجال مسؤولية المحافظ الشخصية،

ولم يقصرها على الحالات الثلاث المنصوص عليها في الفصل 97 بل حتى الحالات المتعلقة بالأفعال المتسمة بطابع التدليس أو غش تعتبر خطأ جسيما.

ومهما يكن فإن مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية (سواء طبقا للفصل 97 من ظ ت ع، أو في إطار الفصل 80 من ق ل ع) فهي مسؤولية مبنية على **الخطأ الشخصي الواجب الإثبات،** وعليه فإن المتضرر عليه إثبات هذا الخطأ، بالإضافة إلى وجود علاقة سببية بين الخطأ الصادر عنه بمناسبة قيامه بمهامه، وبين الضرر المترتب عن هذا الخطأ الذي أصاب المتضرر منه.

**الاتجاه الثاني:**

بينما ذهب هذا الاتجاه إلى أن الحالات المذكورة في الفصل 97 تشمل في مجملها كل الطلبات التي يمكن أن تقدم إلى المحافظ من أجل البت فيها، كما تشمل كل الوثائق التي يلزم المحافظ بتسليمها لمن يطلبها، ومن ثم فالفصل الموجب للمسؤولية الشخصية للمحافظ يجب ألا يتوسع في تفسيره، وألا تقحم له أي أعمال لا تدخل في ألفظه، وهذا الذي هو أقرب للصواب.

## المطلب الثاني: المسؤولية المرفقية(الإدارية) طبقا للفصل 79 من ق ل ت.

بالرجوع إلى الفصل 5 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/04 المنظم لمصالح المحافظة العقارية، نجد المشرع المغربي جعل مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية مسؤولية مرفقية / إدارية من حيث المبدأ، واعتبر أن المسؤولية المرفقية هي الأصل وأن الاستثناء هو المسؤولية الشخصية.

وتجد المسؤولية المرفقية سندها في الفصل 79 من ق ل ع ، حيث أخضع المشرع المحافظ كباقي موظفي الدولة ومستخدمي البلديات للمسؤولية المرفقية، كمبدأ أصلي لتحمل المسؤولية، وهو الأمر الذي لا يزال ساري المفعول بالرغم من إحداث الوكالة الوطنية بصريح المادة 4 من القانون 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

وعليه فمسؤولية المحافظ هي مسؤولية مرفقية إلا ما استثني بنص خاص، وينسب الخطأ في المسؤولية المرفقية إلى "المرفق العام" باعتباره هو المتسبب في الضرر، لأنه لم يؤد الخدمة طبقا للقواعد التي تحكم سيره.

**ويرجع الفقه والقضاء الأعمال التي تشكل خطأ مرفقيا إلى ثلاث حالات:**

- **الأداء السيئ للخدمة** : فقد ينشأ ضرر عن عمل صادر من أحد الموظفين وهو يؤدي واجبه على نحو سيئ كفقدان الملفات مثلا، وليس من الضروري أن يكون الخطأ مرتكب من طرف موظف نتيجة إغفاله أو إهماله أو عدم انتباهه، بل من الممكن أن ينتج عن أشياء المملوكة للإدارة فينسب الضرر إلى التنظيم السيئ للإدارة، كما يمكن أن تكون الأعمال المتسببة في الأضرار مادية أو قانونية، وفي هذا الإطار اعتبرت محكمة النقض أن الإغفال الحاصل في تحرير ملخص تقييد الرهن على الرسم العقاري خطأ مصلحيا ناتجا عن عدم انتباه الموظف المكلف بمكتب التقييدات بالمحافظة العقارية[46].

- **عدم أداء الخدمة أو الامتناع:** ففي هذه الحالة لم يقم الموظف أو المستخدم بعمله على الإطلاق، من حيث المبدأ فالإدارة ملزمة قانونا بالقيام بواجبها وتتحمل المسؤولية إذا كانت مبنية على أساس سلبي وهو امتناع الإدارة عن أداء عمل معين، فمسؤولية الإدارة المصلحية لمستخدميها (المحافظ العقاري) يكمن أن تأخذ شكل امتناع المحافظ نفسه عن القيام بواجبه نتج عنه ضرر للأفراد.

ومن الأمثلة على الخطأ المرفقي ما صدر عن محكمة النقض من خلال القرار الذي اعتبرت فيه أن تقييد المحافظ لعقد أجنبي تنتفي فيه الصيغة الأجنبية يعد خطأ مرفقيا، حيث ذهب هذا القرار أن " قيام المحافظ العقاري بتسجيل عقد بيع أجنبي بالرسم العقاري دون أن يتم مباشرة طلب الصيغة التنفيذية له أمام المحاكم المغربية طبقا لمقتضيات الفصل 432 من ق.م.م يجعل خطأ المرفق العمومي ( الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري

[46] قرار محكمة النقض عدد 6863 المؤرخ في 2004/12/22 ملف مدني عدد 2880/1/1/2.

والخرائطية ) ثابتا خصوصا وأن الضرر اللاحق بالمدعية ناجم بصفة أساسية وجوهرية عن تسجيل الرسم المذكور بالرسم العقاري الذي ترتب عنه حرمان المدعية من الانتفاع بحق الملكية الدستوري الذي آل للغير بطريقة احتيالية وجرمية كشف عنها القضاء الجنائي والتي لم تكن لتقع أصلا بدون خطأ المحافظ، لاسيما وأن العقار بيع بعد يوم واحد من تسجيل عقد البيع؛ مما كان يقتضي نوعا من الحيطة والتبصر ... والعلاقة السببية بين خطأ المحافظ المصلحي والمترتب عن خرق النصوص القانونية المنظمة لتسجيل العقود الأجنبية بمدرجات الرسم العقاري والضرر اللاحق بالمدعية يجعل عناصر المسؤولية قائمة، مما يخول المتضررة الحصول على تعويض عادل عن الحرمان من الاستغلال دون التعويض عن فقد الملكية الذي فصل القضاء العادي في أساسه بإبطال العقود المزورة مما لم يعد له محل في الدعوى الحالية[47]"

- **البطء في أداء الخدمة :** كالتأخر المفرط في تسيير المرفق بدون مبرر، فمتى أدى ذلك إلى ضرر فإنه يمكن للمضرور مطالبة الإدارة بالتعويض، فالإدارة لا تسأل عن أداء خدمتها على وجه سيئ أو إمتناعها عن أداء تلك الخدمات بل تسأل أيضا عن التباطؤ غير المقبول لأداءها **شريطة أن يلحق الأفراد ضررا** من جراء هذا التأخير في حالة تحديد القانون أجلا لأداء الخدمات لكن الإدارة تبطئ أكثر من اللازم ودون مبرر مقبول[48].

وعليه فالمسؤولية المصلحية للمحافظ العقاري المبينة على الخطأ المصلحي قد تتحقق نتيجة التسيير السيء لمرفق الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية نتيجة خلل أو تقصير في تيسير مرافقها أو نتيجة خطأ مصلحي صادر على المحافظ العقاري.

[47] قرار رقم 441 الصادر بتاريخ 14/2/2013 ملف رقم 55/2/2012.
[48] الفقيه عبد العزيز الحضري، أحكام المسؤولية المدنية ص: 76 بدون ذكر البيانات الأخرى.

# المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية والمحاسبية للمحافظ

إلى جانب المسؤولية المدنية للمحافظ على الأملاك العقارية، والتي قد تثار بناء على مقتضيات الفصلين 72و97 من ظ ت ع، أو الفصلين 79و80 من ق ل ع، فإنه تقع على عاتقه مسؤوليات أخرى يمكن أن تثار ضده، ويتعلق الأمر بمسؤوليته كمحاسب عمومي (المطلب الأول)، إضافة إلى مسؤوليته الجنائية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: المسؤولية المحاسبية للمحافظ، طبقا للمادة 6 من قانون تحديد مسؤولية الآمرين بالصرف والمراقبين والمحاسبين العموميين

يعتبر المحافظ على الأملاك لعقارية محاسبا عموميا باعتباره ملزم بحكم مهامه المستندة إليه بتصفية واستخلاص الوجيبات المستحقة عن جميع الإجراءات المطلوبة لديه وفقا للنصوص القانونية، كما أنه مطالب بتقديم حساب التسيير للمجلس الأعلى للحسابات نهاية كل سنة.

وعلى امتداد الفترة التي يزاول فيها مهامه كمحافظ على الأملاك العقارية.

واعتبارا لهذه الصفة، فإن المحافظ وإلى جانب أدائه "اليمين" بصفته محافظا فإنه يؤدي يمينا أخرى باعتباره محاسبا عموميا في جلسة علنية أمام المحكمة الابتدائية.

وعليه فالمحافظ بصفته محاسبا عموميا عليه أن يطبق مقتضيات النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بمجال عمله المتعلق بالتصفية والتحصيل لوجيبات المحافظة العقارية، واي خطأ في هذا الخصوص ما لم يدل بمبررات كتابة بالوثائق المثبتة يتحمل **مسؤولية مالية وشخصية(في إطار المسؤولية المالية).**

وتجد المسؤولية المالية للمحافظ سندها في المادة 6 من القانون المتعلق بتحديد مسؤولية الآمرين بالصرف والمراقبين والمحاسبين العمومين والتي اعتبرتهم مسؤولين مسؤولية شخصية ومالية عن أعمال المراقبة المقررة صراحة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، أو في التعليمات الخاصة الصادرة عن وزير المالية، وذلك

قصد التأكد من تحصيل المداخيل المعهود إليهم بها بمقتضى النصوص التنظيمية الجاري بها العمل.

فالأمر إذا يتعلق بمسؤولية شخصية مالية، فكل اختلاس أو نقصان يسأل عنه المحافظ باعتباره محاسبا عموميا مكلفا بالمحافظة على الأموال، ويلزم بجرد الأموال التي ضيعت بصفة غير قانونية، وفي حالة ضياعها يعوض قيمتها من ماله الخاص.

وهذا النوع من المسؤولية يفترض فيه تحقق الخطأ بمجرد ضياع المال العام، وعدم التقيد بضوابط المحاسبة العمومية يعتبر خطأ موجبا لقيام المسؤولية.

وبالإضافة إلى هذا يؤدي المحافظ من أمواله مبالغ الوجيبات التي تقادمت نتيجة تهاونه أو إغفاله.

ولا تقام مسؤوليته عند تبريره بالحجج الكافية أن الأمر لم يكن بتفريط أو تهاون منه، أو أنه حصل على إبراء من المسؤولية نتيجة إلغاء الديون غير القابلة للتحصيل، وفقا للمادتين 126 و127 من مدونة تحصيل الديون العمومية.

## المطلب الثاني: المسؤولية الجنائية للمحافظ طبقا للفصول (241 و243و244 من القانون الجنائي)، والمادة 1 من قانون المالية.

على المستوى الجنائي فإن مسؤولية المحافظ لا تشكل أي استثناء حيث تطبق عليه نفس المقتضيات التي يخضع لها مختلف موظفوا وأعوان الدولة وكذا المحاسبون العموميون في حالة متابعتهم جنائيا من قبل القضاء.

وهكذا وباعتبار كونه محافظا يسهر على حماية الملكية العقارية وتطبق قواعد نظام التحفيظ العقاري يمكن إثارة مسؤوليته الجنائية وفقا للفصل 241 في حالة ارتكابه لجريمة تبديد أو اختلاس أو احتجاز أو إخفاء أموالا عامة أو خاصة أو سندات تقوم مقامها أو حججا أو عقودا أو منقولات موضوعة تحت يده بمقتضى وظيفته أو بسببها.

كما أنه وباعتباره محاسبا عموميا يمكن أن تثار مسؤوليته الجنائية، ويتعرض لعقوبات تنص عليها بصفة دورية ومستمرة قوانين المالية في الفقرة الأخيرة من مادتها الأولى والتي تنص على جريمة الغدر، في حالة منح أي إعفاء أو تقديمه منتجا أو خدمة صادرة عن مؤسسات الدولة دون إذن وارد في نص تشريعي أو تنظيمي.

كما نص القانون الجنائي على جريمة "الغدر" وذلك بتحصيل ما يعلم أنه غير مستحق أو أنه يتجاوز المستحق، أو لم يقررها القانون طبقا للمادتين 243 و244 من القانون الجنائي.

ويبدوا من خلال هذه النصوص وغيرها أن مسؤولية المحافظ مسؤولية جسيمة، وهي مسؤولية تتقرر في حالة تسجيل العجز في صندوق المحافظة، كما تتقرر في حالة تحصيله من مرتفقي المحافظة لما هو غير مستحق عليهم أو أكثر أو أقل مما هو مستحق، أو إعفائهم من الأداء دون موجب قانوني، وهو ما يستوجب على المحافظ الإحاطة الشاملة بكل الإعفاءات والتخفيضات المقررة قانونا على وجيبات المحافظة والمستفيدين وشروط الاستفادة منها وكذا معرفة مختلف الخدمات التي يتعين أن يقدمها المحافظ بالمجان.

# الفصـــــــــــــل الرابع

# التقييدات

بعد أن تنتهي مسطرة التحفيظ ويتم تصفية التعرضات، ويصار إلى تأسيس الرسم العقاري الذي يأخذ الصبغة النهائية، وفقا للفصل 62 من ظ ت ع والذي ينص على أنه: "إن الرســـم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة".

بعد ذلك يصبح العقار خاضعا لمقتضيات القسم الثاني من ظهير ت ع، والذي خصص لإشـــهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفظة وتقييدها في الســـجلات العقارية كما وقع تغييره وتتميمه.

كما يخضـــع من جهة أخرى لمقتضـــيات مدونة الحقوق العينية الصـــادرة بمقتضـــى القانون 39.08.

**وقد** بين المشـــرع المغربي في ظ ت ع كما عدل وتمم بقانون 14.07. التصرفات الواجب إشهارها عن طريق التقييد بالرسم العقاري، في الفصل 65 بالنسبة للتصرفات واقعة بين الأحياء. والفصل 82 بالنسبة للتصرفات الواقعة بعد واقعة الوفاة (الإرث ـ والوصية). سواء تعلق الأمر بتصرفات قانونية أو تصرفات مادية.

## المبحث الأول: أحكام التقيدات الناتج عن التصـــرفات الواقعة بين الأحياء طبقا للفصل 65 من ظ ت ع

### المطلب الأول: الحقوق الواجب تقييدها في السجلات العقارية

الحقوق الواجب تقييدها في السجلات العقارية إما تصرفات قانونية(أولا) أو وقائع قانونية (ثانيا) أو أحداث مادية(ثالثا).

#### أولا: التصرفات القانونية الواجبة التقييد

هذه التصرفات تجد أساسها في الفصل 65 من ظ ت ع، بالإضافة إلى نصوص متفرقة أخرى، ويمكن حصر هذه التصرفات الواجبة التقييد في الآتي:

1. جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، متى كان موضوعها تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه (الفصل 65 ظ ت ع).

(هذه الاتفاقات التي يمكن أن تكون موضوع حق عيني هي التي أوردتها مدونة الحقوق العينية في المادتين 9 و10 على سبيل الحصر)[49].

2. الأحكام التي تكتسي قوة الشيء المقضي[50] به وجميع المحاضر والأوامر المتعلقة بالحجز العقاري[51] إذا كان موضوع هذه أو تلك إنشاء حق عيني عقاري أو نقله أو إقراره أو تغييره أو إسقاطه. (الفصل 65 ظ ت ع).

---

[49] نقصد بذلك الحقوق العينية الأصلية والتبعية.

[50] تجدر الإشارة إلى أن الأحكام القضائية القاضية بإتمام التزام معين لا تقبل التقييد على حالها بل يتعين تنفيذها، كما لو صدر حكم قاضي بإتمام إجراءات البيع فلا بد من إتمام هذه الإجراءات.

[51] نقصد بذلك : الحجز التحفظي، ويتخذ بناء على أمر استعجالي طبقا لأحكام الفصل 149 من ق م م. الحجز التنفيذي، حينما يتحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي، طبقا للفصل 470 من ق م م. بالإضافة إلى الأوامر بالإنذار العقاري والتي تصدر عن رئيس المحكمة الابتدائية بناء على طلب طبقا للفصل 148 من ق م م .

3. جميع عقود أكرية العقارات والتي تفوق مدتها ثلاث سنوات، (ف 65 ظ ت ع) وإن كان عقد الكراء رتب فقط حقا شخصيا، ألزم المشرع تقييده على الرسم العقاري حتى يكون الغير على بينة من أمره عندما يقدم على إبرام تصرف معين بشأن العقار المذكور.
4. الإبراء أو الحوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء (ف 65 ظ ت ع).

(فبالنسبة للإبراء فإنه يصدر من مالك العقار المكترى لفائدة المكتري، لمبلغ لم يستحق بعد لكنه تمت تأديته مسبقا. أما الحوالة، فالمكري يقوم بتحويل حقه في واجبات الكراء لفائدة دائنه) والغاية من تقييد الإبراء والحوالة منع أي تدليس قد يمارس ضد المكتري أو ضد الدائن نفسه أو الغير.

ونشير في هذه النقطة إلى أن جميع الحقوق الشخصية لا تقبل التقييد في الرسم العقاري إلا ما استثني بنص خاص، منها هاته التي نص عليها الفصل 65 كما ذكرنا، ومنها ما ورد خارج هذا النص.

5. الحقوق المكتسبة على المياه العامة طبقا لأحكام القانون 36.15 المتعلق بالماء[52].
6. ترتيب عقار كأثر تاريخي، أو منظر طبيعي. طبقا لمقتضيات القانون 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية[53].
7. إلحاق الطرق وشبكات الماء والمجاري والكهرباء بالأملاك العامة للدولة، وفقا للمادة 29[54] من القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
8. الارتفاقات الاتفاقية.

[52] راجع المادة 23 من هذا القانون.
[53] الفصل الأول من هذا القانون.
[54] تنص هذه المادة على أنه:" إثر التسلم النهائي للأشغال، وتسليم شهادة بهذا الخصوص من قبل رئيس المجلس الجماعي بعد موافقة اللجنة المشار إليها في الفصل 24 من القانون 25.90 يتم إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأملاك العامة للجماعة الحضرية والقروية " وهذا الإلحاق يكون محل محضر يجب تقييده بالرسم العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة، وباشر ذلك مجانا بطلب من الجماعة الحضرية أو القروية.

وتجدر الإشارة إلى أن حق الارتفاق منظم في مدونة الحقوق العينية في المادة 37 من المدونة، وهذه الارتفاقات على ثلاثة أنواع:

إما أن تكون طبيعية ناشئة عن طبيعة الأماكن (مسيل المياه)؛

وإما أن تكون قانونية مقررة بمقتضـــى نص قانوني إما مقررة للفائدة العامة (الارتفاقات التي تستفيد منها الطرق السيار)، أو تقرر لفائدة المنفعة الخاصة كتلك المتعلقة بالملكية المشتركة للجدران ...؛

وإما أن تكون عن طريق الاتفاق (كاتفاق مالك (بناء) مع مالك أرض مجاورة لبنائه، أن يمنحه حق المرور إلى منزله عبر أرضـه)، فإذا تم الاتفاق على ذلك سمي حق ارتفاق اتفاقي وجب تقييده في السجل العقاري.

## ثانيا: الوقائع القانونية الخاضعة للتقيد بالسجلات العقارية

من بين الوقائع القانون التي يتعين تقيدها بالسجل العقاري من أمثلة ذلك:

الوقائع المتعلقة ببيانات الحالة المدنية للمالك. (فمثلا عند انتهاء حالة القصـــور أو الحجر اللذان كانا عند تأسيس الرسم العقاري فلكل من القاصر الذي صار راشدا والمحجور الذي أصبح متمتعا بكامل الأهلية أن يعدل ذلك بالرسم العقاري).

## ثالثا: الوقائع المادية الخاضعة للتقيد بالسجل العقاري

يقصـــد بالأحداث المادية تلك التغييرات التي يخضـــع لها العقار، ويمكن إجمال هذه التغييرات المادية التي تدخل على عقار فيما يلي:

1- إعادة وضع علامات التحديد في أماكنها بسبب اقتلاعها.

1. عمليات الإحداث، أي مطابقة الرسم العقاري والتصميم الملحق به مع الوضعية المادية الراهنة للعقار، فقد يتخذ قرار التحفيظ مثلا ويكون العقار عبارة عن أرض عارية، ثم تنشأ بنايات عليه.

2. عملية الضــم والاقتطاع. (وذلك في حالة ضــم عقار ما إلى آخر مجاور له، أو اقتطاع جزء من عقار، أو اقتطاع وضم).
3. الاقتطاعات والتجزئات والمقسمات.

وتجدر الإشـارة في الأخير إلى أنه مما يمكن تقييده في السـجلات العقارية، البيانات المرتبطة بالجنسية وبالنظام المالي للزواج[55].

## المطلب الثاني: شكل طلب التقييد والبيانات المتعلقة به

### أولا: شكل طلب التقييد

من خلال الفقرة الأولى من الفصـل 69 فإن شـكل طلب التقييد يكون كتابة على شـكل طلب مؤرخ وموقع من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جهله أو عجزه عن التوقيع.

### ثانيا: البيانات المتعلقة بالأطراف والعقار موضوع التقييد

بالرجوع إلى الفصــل 69 نجده ينص على ضــرورة أن يتضــمن هذا الطلب بيان وتعيين ما يلي:

1-العقار الذي يعنيه التقييد وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛

2-نوع الحق المطلوب تقييده؛

3-أصل التملك وكذا نوع وتاريخ العقد الذي يثبته؛

4-الحالة المدنية للمستفيد من التقييد المطلوب إنجازه؛

5-وعند الاقتضــاء بيان ما يطلب تقييده، في نفس الوقت الذي يطلب فيه تقييد الحق الأصـلي، من أسـباب الفسـخ أو قيد على حق التصـرف أو أي تقييد خاص آخر، والكل مع بيان الحالة المدنية للمستفيدين من التقييد المذكور.

[55] للتوسع أكثر راجع كتاب عبد العالي الدقوقي، ص 220 و 221. طبعة 2020.

يرفق بالطلب كل حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به أو كل عقد أو وثيقة أدلي بها تدعيما لهذا الطلب.

## ثالثا: مراقبة الوثائق والبيانات المقدمة في الطلب من قبل المحافظ

تخضع هذه الوثائق لنوعين من المراقبة من طرف المحافظ ويتحمل في ذلك مسؤوليته طبقا للفصلين 72 و74، وذلك حسب الآتي:

### 1- المراقبة الشكلية:

وذلك بمقتضى الفصل 72 من ظ ت ع الذي ينص على أنه:" يتحقق المحافظ على الأملاك العقارية، تحت مسؤوليته، من هوية المفوت وأهليته وكذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا وجوهرا".

وعليه فالمراقبة التي يجريها المحافظ من حيث الشكلة تختلف بحسب نوع الوثيقة المدلى بها أمامه:

- **فبالنسبة للمحررات العرفية:** فالمحافظ يراقب بشكل أساسي إمضاءات الأطراف والمصادقة على صحة توقيعاتهم من قبل السلطات المختصة وكذا الانتباه إلى عدم وجود أي شطب أو إضافة أو إقحام في البيانات الأساسية للعقد، والتأكد من استيفائه لشكلية التسجيل.
- **أما المحررات الرسمية:** فينبغي أن تكون **متضمنة لاسم الموثق وحاملة لتوقيعه**؛ في حين تنصب المراقبة بالنسبة للمحررات العدلية على **توقيع العدليين وخطاب قاضي التوثيق.**
- **وفيما يرجع للأحكام والقرارات القضائية:** فالمحافظ يحرص على **طابعها النهائي** وأن ترد عليه في شكل **نسخ مشهود بمطابقتها للأصل** من طرف كتابة ضبط المحكمة المصدرة لها.

- **أما المحررات الرسمية والأحكام القضائية الصادرة عن دول أجنبية**، فإنها لا تكون قابلة للتنفيذ بالمغرب إلا بعد تذييلها بالصيغة التنفيذية من طرف المحكمة الابتدائية المختصة عملا بمقتضيات الفصول 430 431 432 من قانون المسطرة المدنية.

**2- المراقبة الجوهرية**

بالإضافة إلى المراقبة الشكلية هناك مراقبة من حيث الجوهر يقوم بها المحافظ طبقا للفصل 74 ظ ت ع والذي نص على أنه: "يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من ثلاثة أمور هي:

**1. التحقق من عدم تعارض التقييد مع بيانات الرسم العقاري**

يجب على المحافظ التحقق من أن مضمون السند المطلوب تقييده لا يتعارض مع ما هو مقيد بالرسم العقاري، ومثال ذلك:

- وجود موانع اتفاقية كشرط منع التفويت لمدة معينة أو منع الرهن؛
- وجود حجز تحفظي أو حجز تنفيذي يمنع التفويت وفقا لنص الفصل 87 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 453 من قانون المسطرة المدنية؛
- وجود ما يفيد أن صاحب الحق قاصر أو محجور دون احترام المقتضيات القانونية المنظمة لذلك؛
- وجود تقييد احتياطي بناء على سند مقيد أو التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل الذين يمنعان التقييدات اللاحقة الاتفاقية؛
- وجود ما يفيد سحب نظير الرسم العقاري، حيث أن ذلك يمنع إجراء التقييدات التي تقتضي موافقة حائز النظير؛
- تعلق التقييد بملك غير قابل للتفويت ملك عام، حبسي، جماعي، ملك موزع في إطار الإصلاح الزراعي، حقوق الموصى لهم الذين يوجد من ضمنهم الأولاد الذين سيولدون..

## 2- التحقق من عدم تعارض التقييد مع مقتضيات ظ. ت .ع

يجب على المحافظ بمناسبة مراقبة السندات المدلى بها إليه بقصد التقييد التأكد من عدم تعارض التقييد مع مقتضيات الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري وكذا النصوص القانونية المرتبطة به المتمثلة في القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915 المتعلق بتفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري والقرار الوزيري المؤرخ في 4 يونيو 1915 المتعلق بتنظيم مصلحة المحافظة العقارية، وفي هذا الإطار يتعين على المحافظ:

- احترام مبدأ الترتيب وفق الأولوية في قبول طلبات التقييد، الذي يفرض على المحافظ مسك سجل إيداع تدون به طلبات التقييد حسب ورودها، حيث يتعين عليه استنادا إلى هذا المبدأ رفض طلبات التقييد المتناقضة، أي التي يتنافى بعضها مع البعض المقدمة في آن واحد، ويمكن للمعنيين بالأمر اللجوء إلى القضاء للحسم في الأمر. أما إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات تقييد غير متناقضة متعلقة بنفس العقار فإنه يتم التنصيص على ذلك في سجل الإيداع وتقيد الحقوق بنفس الرتبة (الفصل 76 و77 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري).
- احترام مبدأ تسلسل التقييدات، ويقصد به ضرورة اكتساب الحقوق مباشرة من أصحابها المقيدين بالرسم العقاري، طبقا لمقتضيات الفصل 28 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915 المتعلق بتفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري.
- احترام مقتضيات الفصل 89 من ظ ت ع التي تنص صراحة على أن المحافظ يجب عليه رفض التقييد عند عدم الإدلاء بنظير الرسم العقاري في حالة إذا كان طلب التقييد يتعلق بحق يقتضي إنشاؤه موافقة المالك المقيد والحائز للنظير.
- احترام مقتضيات الفصل 66 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري التي تفرض على المحافظ عدم الاستجابة لطلبات التشطيب التي من شأنها المساس بحقوق الأغيار المقيدين بحسن نية.

### 3. التحقق من أن السندات المدلى بها تجيز التقييد

يجب على المحافظ أن يراقب ويتحقق من أن السندات المدلى بها إليه تجيز أو تسمح بالتقييد، بمعنى أن الالتزام أو التصرف موضوع السند تم وفق المقتضيات القانونية المنظمة له؛ وفي هذا الإطار يتعين على المحافظ الحرص بالنسبة للسندات المتعلقة ببعض العمليات العقارية الخاضعة لنصوص تشريعية خاصة على التحقق من أنها أنجزت طبقا لما هو منصوص عليه في تلك التشريعات الخاصة، ويمكن أن نذكر على سبيل المثال فقط مايلي :

1. مقتضيات الظهير المؤرخ في 12 ماي 1959 المتعلق بالعمليات المنجزة من طرف الدول والمؤسسات العمومية الأجنبية التي تلزم الحصول على ترخيص إداري مسبق تحت طائلة البطلان.

2. مقتضيات الظهير المؤرخ في 30 يونيو 1962 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض كما تم تغييره وتتميمه، التي تمنع إبرام عقود التفويت بعوض أو بغير عوض المتعلقة بالأملاك الواقعة بمنطقة الضم داخل الفترة الممتدة من التاريخ الذي ينشر فيه بالجريدة الرسمية الإعلان عن إيداع التصميم والبيان التجزيئي بمقر السلطة المحلية إلى تاريخ نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية (الفصل 4 مكرر من الظهير).

3. مقتضيات الظهير المؤرخ في 26 شتنبر 1963 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية التي يقوم بها بعض الأشخاص والتي تخص العقارات الفلاحية القروية، التي تمنع العمليات المتعلقة بالعقارات المذكورة التي ينجزها أشخاص ذاتيون أو أشخاص اعتبارية تحت طائلة البطلان.

4. مقتضيات القانون رقم 25.90 الصادر بتنفيذه الظهير المؤرخ في 17 يونيو 1992 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، التي تمنع:

- عمليات البيع والإيجار والقسمة لعقار موضوع تجزئة ما لم تكن مشفوعة بمحضر التسليم المؤقت أو شهادة من رئيس المجلس الجماعي تفيد أن العملية المعنية لا تدخل في نطاق القانون 25.90 المذكور (الفصل 35 من القانون المذكور).
- عمليات البيع والإيجار والقسمة لعقار موضوع قسمة ما لم تكن مشفوعة بالإذن بالتقسيم أو شهادة من رئيس المجلس الجماعي تفيد أن العملية المعنية لا تدخل في نطاق القانون 25.90 المذكور (الفصلان) 58 و 61 من القانون المذكور).

وعموما فإن النصوص القانونية أعلاه ما هي إلا أمثلة تؤكد تعدد النصوص القانونية التي تتضمن مقتضيات خاصة، حيث يصعب حصر كل هذه القوانين التي يتعين على المحافظ الإلمام بها من أجل التحقق من كون سندات التقييد لا تخالفها، وهذا ما يجعل مهمة المحافظ على الأملاك العقارية جد عسيرة، بحيث يجد نفسه مطالبا بالإحاطة بمختلف فروع القانون العام والخاص ومختلف الأنظمة الخاصة للعقارات... واستنباط الأحكام القانونية المضمنة بها الواجبة التطبيق من خلال الاسترشاد بالاجتهادات القضائية والمذكرات والدوريات الصادرة عن السيد المحافظ العام.

## رابعا: كيفية التقييد

يتخذ المحافظ العقاري سجلا خاصا يسمى سجل الإيداع، يثبت فيه اسم كل من تقدم بطلب تقييد الحق والوثائق التي سلمت له لتأييد طلبه، ويعطى لكل مطلب رقما ترتيبيا حسب وروده (الفصل 76 من ظ ت ع).

وتتم طريقة التسجيل بتدوين أهم البيانات اللازمة لتعيين الحق الوارد في العقد أو الوثيقة (الفصل 75 من ظ ت ع). وتسلم لطالب التسجيل شهادة على الإيداع إذا أراد ذلك.

وإذا تعددت المطالب وكانت لا تتعارض مع بعضها البعض كعدة رهون رسمية على نفس العقار أشير إلى ذلك في سجل الإيداع وسجلت هذه الحقوق في وقت واحد وبنفس الرتبة.

أما إذا كانت المطالب تتعارض فيما بينها كعقد شـــراء لفائدة شـــخص وعقد هبة لفائدة آخر واقعين على نفس العقار فالمحافظ يرفض تقييدها (الفصـــل 76 ظ ت ع). (يمكن الطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية طبقا للفصل 96 من ظ ت ع).

## خامسا: آجال التقييد

بالرجوع إلى المادة 65 من ظ ت ع، نجدها لم تحدد آجالا لســـقوط الحق في التقييد، ومن ثم فالمحافظ العقاري ملزم بتلقي أي تصرف قصد تقييده ولا يمكن رفضه.

إلا أن المشرع ومن خلال مقتضيات المادة 65 مكرر نص على أنه:

يحدد أجل إنجاز التقييد المنصـوص عليه في الفصـل 65 في ثلاثة أشـهر ويسـري هذا الأجل بالنسبة:

1-للقرارات القضائية ابتداء من تاريخ حيازتها لقوة الشيء المقضي به؛

2-للعقود الرسمية ابتداء من تاريخ تحريرها؛

3-للعقود العرفية ابتداء من تاريخ آخر تصحيح إمضاء عليها.

غير أن هذا الأجل لا يسري على العقود المشار إليها في البندين 2 و3 أعلاه إذا:

- كانت موضوع تقييد احتياطي طبقا للفصل 85؛

- أو تعلقت بالأكرية أو الإبراء أو الحوالة المنصوص عليها في الفصل 65 من هذا القانون.

إذا لم يطلب التقييد بالرســـم العقاري ولم تؤد رســـوم المحافظة العقارية داخل الأجل المقرر أعلاه، فإن طالب التقييد يلزم بأداء غرامة تســـاوي خمســـة في المائة من مبلغ الرســـوم المســتحقة، وذلك عن الشـــهر الأول الذي يلي تاريخ انقضـــاء الأجل المذكور و0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له.

يمكن لمدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمســـح العقاري والخرائطية، في حالة القوة القاهرة، أن يمنح الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها أعلاه بعد الإدلاء بأي وثيقة تفيد ذلك.

## المطلب الثالث: التقييدات المؤقتة والتقييدات النهائية

الأصـل أن كل التصـرفات التي أوجب المشـرع تقيدها في السـجلات العقارية يكون تقيدها نهائيا إذا توفرت لطالبة التقييد كافة البيانات والوثائق اللازمة للتقيد، غير أنه في كثير من الأحيان يكون مكتســب الحق لا يتوفر على جميع هذه البيانات والوثائق حتى يتمكن من إيداع تقيد حقه نهائيا في الرســم العقاري مما يضــطره إلى التقييد المؤقت حماية لحقه من الضـياع، أي حفاظا على المراكز القانونية لأصـحابها من جهة، وإعلاما للعموم الذي سـيقدم على التعامل بالعقار المثقل بهذا النوع من التقيدات من جهة ثانية، فإعلام الغير بهذه التقيدات المؤقتة يهدم قرينة حسن النية المفترضة فيهم من طرف المشرع وتصبح تصرفاتهم القانونية الواردة على العقار المثقل بتقييدات مؤقتة غير محصــنة من الطعن عملا بمفهوم المخالفة للفصل 66 من ظ ت ع، والمادة 2 من مدونة الحقوق العينية.

وعليه: فإن التقييدات المؤقتة تهدف إلى تنبيه الأغيار المتعاملين بشأن الرسوم العقارية أن هناك حقوقا لفائدة أصــحاب تلك التقييدات، يتعين اسـتيفاؤها ضــد المالك المدين أو ضــد الملتزم بحق عيني أو تعديله أو إسقاطه أو إنهائه.

### أولا: أسباب اللجوء إلى التقييد المؤقت:

- في الحالات التي لا يوفي فيها المدين المدينين بديونهم في الأجل المتفق عليه، (مثال: الحجز التحفظي، والحجز التنفيذي، والإنذار العقاري)؛
- أو في الحالة التي يشـوب العقد المبرم بين الطرفين خلل شـكلي يحول دون تقيده نهائيا (مثال: التقييد الاحتياطي بناء على سند)؛
- أو عندما يمتنع البائع من تمام إجراءات البيع مع المشتري فيضطر الدائن نتيجة لذلك إلى ممارسة مجموعة من المساطر القضائية وإجراء تقييدها مؤقتا، قصد الحفاظ على حقه(التقييد الاحتياطي بناء على أمر أو مقال).

## ثانيا: الفرق بين التقييدات النهائية والمؤقتة من حيث الحجية والأثر القاني

### ✓ فمن حيث الحجية

التقييدات النهائية تتمتع بالأثر الإنشـائي للحق وبالقوة الثبوتية والحجية في مواجهة المتعاقدين والغير منذ تاريخ التقييد ما لم يقع سـبب قانوني يلغي ذلك، كما سـنناقش ذلك في مبادئ التقييدات.

بمعنى أنها تعتبر قرينة تشـريعية قاطعة على أن المقيد في الرسـم العقاري هو المالك بالنسبة للغير، فصاحب الحق المقيد في السجل العقاري بمنأى من أن ينازعه أحد في حقه.

أما التقييدات المؤقتة لا تنشـئ الحق وإنما تنبئ باحتمال وجوده وإمكانية اسـتكمال شـروطه القانونية مستقبلا فقد يتحقق ذلك وقد لا يتحقق.

ومن ثم فحجية التقييدات المؤقتة نسـبية ومؤقتة بين المتعاقدين لكون الحق المتعلق بالعقار المحفظ لا زال محل نزاع بين المتعاقدين، إلى حين تثبيت الحق فيسجل تقيدا نهائيا، أو يشطب عليه طبقا لأحكام الفصل 91 من ظ ت ع.

### ✓ من حيث الأثر القانوني

التقييدات النهائية لها أثر منشـئ للحق ولابد لأن تنتج هذا الأثر من تقيدها في الرسـم العقاري وفقا للفصل 67 من ظ ت ع.

أما التقييدات المؤقتة فليس لها هذا الأثر إلا إذا تحول إلى تقيد نهائي للحق ولا بد من تقييد هذه الحقوق مؤقتا حتى يستفيد صاحبها من حماية حقوقه من جهة والاستفادة من تحويله إلى تقييد نهائي بأثر رجعي، كما أن هناك بعض التقييدات المؤقتة تنتج نفس الأثار التي تنتجها التقيدات النهائية، والمتمثلة في:

ـ الأمر بالرهن المؤجل، فهو ينتج أثره في مواجهة المتعاقدين والأغيار بالرغم من عدم تقييده في نظير الرسم العقاري.

من خلال هذا التميز البسيط، سنتناول بشيء من التفصيل بعض أحكام التقييدات المؤقتة (1)، ثم بعدها المبادئ الأساسية المتعلقة بالتقيدات النهائية(2).

## 1ـ التقييدات المؤقتة

أتناول هذه التقييدات المؤقتة حسب الآتي:

### أ- خصائص التقييدات المؤقتة

تتمتع التقييدات المؤقتة بمجموعة من الخصائص هي:

- ✓ **لها طابع زمني وقتي محدود**

تتميز التقييدات المؤقتة على العقار المحفظ بالطابع الوقتي في حفظ المراكز القانونية لأصحابها.

وخاصية التأقيت هاته، شرعت لتمكين المستفيد من التقييد المؤقت من استكمال الشروط القانونية المتطلبة في السند المطلوب تقييده، أو في انتظار صدور حكم قضائي.

ويتأكد هذا الطابع الوقتي للتقييدات المؤقتة من خلال الآجال التي حددها المشرع لها، وهي إما عشرة أيام، أو شهرا واحدا، أو ثلاثة أشهر، أو تسعين يوما، وقد تكون هذه المدة مرتبطة بالدعوى القضائية التي يتم ممارستها للحصول على الاعتراف القضائي بالحق الذي تتم حمايته والمحافظة عليه بالتقييد المؤقت.

وبانتهاء المدة المحددة تشريعيا تنقضي هذه الحماية التي يوفرها التقييد المؤقت إما بالتقييد النهائي للحق، أو التنفيذ الجبري بالبيع بالمزاد العلني، أو التشطيب على التقييد المؤقت لانتهاء مدته أو لعدم الاعتراف القضائي بالحق موضوع الحماية المؤقتة.

- ✓ **لها طابع وقائي تحفظي**

من خصائص التقييد المؤقت الطابع الوقائي والتحفظي لضمان حماية الحقوق التي تنشأ في المستقبل والتي قد تصبح مهددة بالضياع إذا ظلت خفية بدون إشهار. مما يعني أن الحق المقيد مؤقتا يكون محميا قانونا من تاريخ إدراج التقييد المؤقت بالرسم العقاري.

فالتقييد المؤقت إذا هو إجراء وقائي وتحفظي للاعتراف مؤقتا بالحق المترتب على عقار محفظ إلى حين زوال المانع من التقييد، واستكمال شروطه القانونية، أو إلى غاية الحصول على سند تنفيذي يسمح بالتنفيذ على العقار. حينها تثبت أثره إزاء الكافة ويرجع إلى اليوم الذي جرى فيه التقييد المؤقت بحيث يعتبر صاحب الحق كأنه قيد حقه منذ ذلك اليوم.

## ب ـــ أنواع التقييدات المؤقتة على العقار المحفظ

يمكن إرجاع التقيدات المؤقتة سواء المنظمة في ظ ت ع، أو خارج إلى نوعين:

- التقييد الاحتياطي، بجميع أنواعه الواردة في نصوص ظ ت ع، والقوانين الخاصة.
- الحجز العقاري، والذي يشمل الحجز التحفظي وعقل الممتلكات والإنذار العقاري والحجز التنفيذي.

### النوع الأول: التقييد الاحتياطي

يعد التقييد الاحتياطي من أهم التقييدات المؤقتة على العقار المحفظ، حيث يهدف إلى حماية حقوق محتملة من الضياع وضمان تقييدها تقييدا نهائيا عند اكتمال شروطها، وينقسم التقييد الاحتياطي إلى تقييدات احتياطية واردة في نصوص ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم (أ)، وتقييدات احتياطية واردة في نصوص تشريعية خاصة (أي خارج ظ ت ع) (ب).

### أ- حالات التقييد الاحتياطي وفقا لـ ظ ت ع

حدد المشرع في الفصل 85 من، ظ ت ع حالات التقييد الاحتياطي في ثلاث حالات، حيث ينص هذا الفصل على ما يلي:" يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا.

يضمن طلب التقييد الاحتياطي من طرف المحافظ بالرسم العقاري إما:

- بناء على سند يثبت حقا على عقار ويتعذر على المحافظ تقييده على حالته؛

- بناء على أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها؛

- بناء على نسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء.

إن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يحدد رتبة التقييد اللاحق للحق المطلوب الاحتفاظ به.

تبقى التقييدات الاحتياطية الواردة في نصـــوص تشـــريعية خاصـــة خاضـــعة لأحكام هذه النصوص".

## ❖ تفصيل وتوضيح لهذه الحالات الواردة في الفصل

## الحالة الأولى: التقييد الاحتياطي بناء على سند

نص عليه الفصـل 85 السـالف الذكر في فقرته الثانية، بحيث يقدم مباشـرة إلى المحافظ على الأملاك العقارية معززا بالســند المثبت للحق الذي تعذر على صـــاحبه تقييده بصفة نهائية.

ويتم إجراؤه بموافقة المالك المقيد بالرســم العقاري لأن الطلب يجب أن يكون مرفقا بنظير الرسم العقاري.

فهو إذا يفترض فيه أخذ رضـا المالك المقيد بالرسم العقاري حتى يمكن لصـاحب الحق تقييده تقييدا احتياطيا.

وعليه فالتقييد الاحتياطي بناء على سـند لا يمكن أن يكون إلا اتفاقيا، ولا يمكن إجراؤه إذا كانت مقتضـــيات القانون تمنع التقييد النهائي، أو إذا كان الرســـم العقاري مثقلا بحجز عقاري وفقا للفصـل 87 من ظ ت ع، لوجود مانع قانوني يمنع من التقييد النهائي وهو الحجز العقاري.

- **أجل مدة التقييد الاحتياطي بناء على سند**

حدد المشـرع في الفصـل 86 من ظ ت ع مدة هذه الحالة في 10 أيام من تاريخ التقييد بالرسم العقاري، دون أن يشـير إلى قابليتها للتمديد وهو ما ذهب إليه المحافظ العام في دورية له عدد 389 المؤرخة في 20 دجنبر 2011.

كما ينص الفصل السالف الذكر على أنه لا يمكن خلال هذه المدة قبول أي تقييد آخر يقتضي كذلك موافقة الأطراف.

وبمفهوم المخالفة يمكن قبول أي تقييد آخر في هذه الفترة لا يتطلب موافقة الأطراف، كالحجز التحفظي ....

- **ما العمل مع هذه التقييدات اللاحقة للتقييد الاحتياطي الواقع بناء على سند؟**

بعد انتهاء مدة 10 أيام للتقييد الاحتياطي المبني على سند، إذا استطاع المستفيد من التقييد الاحتياطي بناء على سند استكمال الإجراءات التي كانت تنقصه سيتم تقييد السند بأثر رجعي أي من تاريخ تضمين التقييد الاحتياطي، ويتم التشطيب تلقائيا على الحجز التحفظي لأنه مقيد في مواجهة شخص آخر غير المالك المقيد بالرسم العقاري، ولأن تقييد السند بأثر رجعي يعني بالضرورة التشطيب على جميع التقييدات اللاحقة للتقييد الاحتياطي.

أما في حالة إذا لم يتمكن المستفيد من التقييد الاحتياطي بناء على سند من استكمال الإجراءات داخل الأجل القانوني فإنه سيتم التشطيب تلقائيا على التقييد الاحتياطي من طرف المحافظ، والإبقاء على الحجز التحفظي لأنه قيد بصفة نظامية وفي مواجهة المالك المقيد.

وعموما فإنه كلما فشل المقيد احتياطا بناء على سند من الإدلاء بما يدعم تقيده ويحوله إلى تقييد نهائي فإن المحافظ سيشطب عليه تلقائيا.

### الحالة الثانية: التقييد الاحتياطي بناء على أمر قضائي

يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرة نفوذها إصدار أمر بإجراء تقييد احتياطي للاحتفاظ بحقوقه مؤقتا وفقا للفصل 85 من ظ ت ع.

ويكتسي هذا الأمر صفة الإلزام ويجب تنفيذه، لأنه يدخل في إطار الاختصاص القضائي ويحق للمحكمة إصداره كلما تبين لها بأن الحق المطلوب يستند إلى أسباب وحجج

قوية. كما يجب أن يحتوي هذا الطلب على عرض موجز للوقائع، وأن يشير الطالب بدقة إلى موضوع الإجراء المطلوب.

وقبول هذا الطلب من المحافظ وتقييده احتياطيا لا يستوجب التعليل بخلال رفضه الذي يستوجب التعليل لأن هذا الرفض يمكن الطعن فيه طبقا لما نص عليه الفصل 96 من ظ ت ع.

### ✓ أجل التقييد الاحتياطي بناء على أمر قضائي

كان المشرع في الفقرة الرابعة من الفصل 86 صريحا في تحديد مفعول التقييد الاحتياطي بناء على أمر قضائي **لمدة ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ صدور** هذا الأمر وليس من تاريخ تقييده بالرسم العقاري تقييدا احتياطيا، فالعبرة إذنا بتاريخ صدور الأمر وليست بالتقييد.

ومدة ثلاثة أشهر قابلة للتمديد بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، وحينها يستمر مفعول هذا التمديد إلى حين صدور حكم نهائي.

ولا يمكن أن يصدر رئيس المحكمة الابتدائية الأمر بالتقييد الاحتياطي إلا بعد التأكد من جدية الطلب (ف86 ظ ت ع).

ولا يمكن لطالب التقييد الاحتياطي أن يقدم أي طلب جديد بناء على نفس الأسباب.

## الحالة الثالثة: التقييد الاحتياطي بناء على نسخة من مقال دعوى في الموضوع

يحق لكل شخص يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا بناء على نسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء وفقا للفصل 85 من ظ ت ع.

وهذه الحالة من التقييد الاحتياطي تهدف إلى إشهار الحق والاحتجاج به اتجاه الغير، وفقا للمادة 13 من م ح ع التي تنص على "أن الدعاوى الرامية إلى استحقاق عقار محفظ أو

إســـقاط عقد منشـــئ أو مغير لحق عيني لا مفعول لها تجاه الغير إلا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري تقييدا احتياطيا".

وعلى خلاف ما نص عليه المشـــرع في هذه المادة، جاء في المادة 316 من م ح ع ينص على أنه لا تقبل دعوى القسمة إلا إذا وجهت ضد جميع الشركاء، وتم تقييدها تقييدا احتياطيا إذا تعلقت بعقار محفظ. ومن ثم فتعتبر هذه الحالة الوحيدة التي رتب فيها المشرع عدم قبول الدعوى إذا لم يتم تقييدها أولا تقييدا احتياطيا.

وتجدر الإشـارة إلى أن مقال الدعوى الذي يكون محل هذا التقييد الاحتياطي لا يضـر كونه معيبا في الشـــكل أو الجوهر، فعلى المحافظ تقييده مهما كان ولا يجوز له رفضـــه، لأن موضوع العيب أو البطلان ستفصل فيه المحكمة.

### ✓ أجل التقييد الاحتياطي بناء على مقال

بالرجوع إلى ظ ت ع نجد أن الفقرة الثالثة من الفصـــل 86 من ظ ت ع حدد مدة التقييد الاحتياطي في شـــهر واحد، تبدأ من تاريخ تقييده بالرســـم العقاري، وذلك وفقا للمذكرة عدد 389 المؤرخة 20 دجنبر 2011.

ويشـــطب على هذا التقييد الاحتياطي تلقائيا، بعد انصـــرام الأجل المذكور، مال يدل طالب التقييد بأمر صـــادر عن رئيس المحكمة الابتدائية يقضـــي بتمديد هذا التقييد الاحتياط إلى حين انتهاء النزاع وفقا للفقرة الرابعة من الفصل 86 السالف الذكر.

وخروجا عن هاته القاعدة نجد المشـــرع المغربي في المادة 316 من م ح ع، قد نص على ضرورة الإبقاء على التقييد الاحتياطي إلى حين صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضـي به، دون حاجة للإدلاء مجددا بأمر قضائي.

وفي جميع الأحوال فإن هذا التقييد الاحتياط الذي تم تمديده يبقى ســـاري المفعول إلى غاية انتهاء الدعوى، ويصـــبح الحكم نهائيا بحيث يؤدي إما إلى تقييد الحق منذ تاريخ وقوع التقييد الاحتياطي إذا كان الحكم يؤيد مزاعم طالب التقييد فيتحول هذا التقييد إلى تقييد نهائي، وإما أن يعمد المحافظ إلى التشطيب عليه إذا كان الحكم لا يؤيد ما ادعاه طالب التقييد.

## ب ـ : حالات التقييد الاحتياطي خارج ظهير التحفيظ العقاري.

### 1- حالات التقييد الاحتياطي وفقا لمدونة الحقوق العينية

#### الحالة الأولى: التقييد الاحتياطي للرهن الجبري

نظم المشـــرع الغربي هذا الرهن في المادة 171 من م ح ع، واســـتلزم وجود نص قانوني لإنشـــائه، فليس لكل دائن الحق في إيقاع رهن جبري على أملاك مدينه وإنما لابد من وجود نص قانوني يسـمح بذلك. كما يتعين صـدور حكم قضـائي يقرر الرهن الإجباري عن قضاء الموضوع، إلا أنه في حالة الاستعجال يمكن استصدار أمر بالتقييد الاحتياطي إلى حين صدور حكم نهائي في الموضوع كما نصت على ذلك المادة 173 م ح ع ، من طرف رئيس المحكمة، وبخصوص أجل هذا الرهن فيبقى ساريا إلى غاية البت النهائي في موضوع دعوى الرهن الجبري.

ويأخذ الحكم الصادر بالرهن رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي.

ومن الحالات التي خول فيها المشـرع إمكانية إيقاع رهن جبري ما نصـت عليه المادة 172 من م ح ع التي تنص على أنه:" يمكن أن يخول البائع أو المعاوض أو المتقاســم، الذي لم يضـمن برهن اتفاقي الأداء الكامل للثمن أو المدرك، رهنا إجباريا على الأملاك محل البيع أو المعاوضة أو القسمة بناء على حكم قضائي".

#### الحالة الثانية: التقييد الاحتياطي للرهن الاتفاقي المؤجل

ينشـــأ هذا الرهن بالاتفاق الأطراف عليه، وبخلاف الرهن الإجباري الذي ينتفي فيه ركن الرضا.

فهو نوع خاص من الرهون الرســمية وفقا للمادة 184 من م ح ع باعتبارها نوعا من القروض القصيرة الأجل، ويؤجل تقييده بالرسم العقاري مدة من الزمن لا تتعدى 90 يوما.

ولحماية هذا يطلب الراهن كتابة من المحافظ أن يقيد حقه احتياطيا وأن يحتفظ لديه بنظير[56] الرسم العقاري ويمتنع من إجراء أي تقييد آخر برضا المالك خلال مدة 90 يوما من تاريخ التقييد المنجز.

ويضمن هذا التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري ولا يشار إليه في نظير الرسم العقاري وفقا للفصل 185 من م ح ع.

وبعد إجراء التقييد الاحتياطي المذكور يصبح الدائن المرتهن، رغم عدم تقييد رهنه تقييدا نهائيا، بأمن من كل تقييد لاحق قد يطلب إجراؤه على العقار الواقع عليه التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل.

وقبل انتهاء مدة 90 يوما، إذا لم يطلب الدائن المرتهن تقييد حقه بصفة نهائية ليأخذ رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي الذي يتعلق به، فإنه يجب عليه بعد انتهاء المدة سحب وثائقه المودعة لدى المحافظ، لانتهاء مفعول التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل الذي يشطب عليه تلقائيا طبقا للمادة 186 من م ح ع.

## 2- حالات التقييدات الاحتياطية في قوانين أخرى

سنورد ذكر هذه التقييدات بصفة موجزة فقط، وهي كالآتي:

أ- التقييد الاحتياطي بناء على القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

---

56

**ما هي الحالات التي يمنع فيها على المحافظ تسليم نظير الرسم العقاري؟**

يمنع على المحافظ تسليم نظير الرسم العقاري في الحالات التالية:

ـ في حالة إجراء تقييد احتياطي للعقد الابتدائي في إطار بيع العقار في طور الإنجاز وفقا للفصل 10-618- كما عدل وتمم بالقانون 106.12 الذي نص على أنه " بمجرد اجراء التقييد الاحتياطي يمنع على المحافظ على الأملاك العقارية تسليم نظير الرسم العقاري الى البائع "؛

ـ في حالة إجراء تقييد احتياطي لعقد الرهن المؤجل طبقا للمادة 185 من مدونة الحقوق العينية حيث نصت المادة المذكورة على ان المحافظ " يحتفظ لديه بنظير الرسم العقاري"، مما يعني بمفهومه أنه يمنع عليه في هذه الحالة تسليم النظير للمالك المقيد طيلة مدة 90 يوما ما لم ينجز التقييد النهائي لحق الدائن المرتهن.

إذا تم تقديم طلب الحصول عليه من طرف شخص ليس له الصفة لكونه غير مالك ولم يدل بوكالة صحيحة أو كان المالك غير مفوض له في حالة الشياع طبقا للفصل 58 من ظ.ت.ع الذي ينص على انه للمالك دون غيره الحق في أخذ نظير الرسم العقاري" و "في حالة الشياع لا يسلم إلا نظير واحد للشريك المفوض له؛

ـ حالة كون الرسم العقاري مؤسس تحت جميع التحفظات؛

ب ـــــ التقييد الاحتياطي بمقتضـــى المادة 115 من القانون المتعلق بتحصـــيل الديون العمومية.

ج ـ التقييد الاحتياطي لعقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.

د. التقييد الاحتياطي لعقد البيع الابتدائي وفقا لقانون بيع العقار في طور الإنجاز.

ه. التقييد الاحتياطي وفقا للفصـــل 11 مكرر من القانون المتعلق بمنح بعض الفلاحين أرضا فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص.

و. التقييد الاحتياطي لعزم المؤســـســـة المبادرة إلى ديونها الرهنية من الدرجة الأولى طبقا للمادة 24 من قانون تسنيد الديون الرهنية.

## النوع الثاني: الحجز العقاري

الحجز العقاري، هو: مجموعة من الإجراءات المســطرية التي ينهجها الدائن من أجل حجز عقار مدينه الذي لم يلتزم بالوفاء بها في ذمته من ديون إذا وقع على عقار محفظ يتم تقييده للمحافظة على حق شخصي.

والحجز العقاري عندما يقع على عقار محفظ بمثابة تقييد مؤقت يهدف إلى حماية حق شخصي، وقد يهدف إلى حماية حق الدولة في المصادرة.

كما أن هذا الحجز العقاري قد يكون ذا طابع تحفظي، يهدف إلى حماية حق ينشـــأ في المستقبل، وقد يكون جزء من مسطرة التنفيذ.

### ✓ أنواع الحجز العقاري

**1- الحجز التحفظي وعقل الممتلكات؛**

يتم تقيد الحجز التحفظي وعقل الممتلكات بناء على أوامر قضـائية ذات طابع تحفظي، وكلاهما يهدفان لحماية حقوق محتملة إلى حين الاعتراف بها من طرف القضاء.

## أ- الحجز التحفظي

نص عليه المشـرع في الفصـل 452 من ق م م، ويمكن تعريفه حسـب الفقه، بأنه ضـبط مال المدين منعا للتصـرف فيه تصـرفا يضـر بحقوق الدائن، في انتظار حصـول هذا الأخير على سند لحقه.

- وهو إجراء وقتي لا يمس أصل الحق ولا جوهره.

- والحجز التحفظي كتقييد مؤقت على العقار منح المشرع إمكانية إيقاعه بناء على أمر صـادر عن رئيس المحكمة وينفذ في الحال قصـد عرقلة المدين في التصـرف في حقه العيني العقاري عن طريق تقييده مؤقتا بالرســم العقاري إلى حين الوفاء الاختياري من قبله، أو بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.

وسـواء كان هذا الدين محققا أو له ما يرجح جديته وتحققه، ولم يشـترط المشـرع على الدائن توفره على سند تنفيذي أو حكم واجب النفاذ، بل يمكن أن يصـدر الأمر بالحجز لمجرد وجود دين على المدين حتى ولو كان محل نزاع معلق على شرط أو مرتبط بأجل.

وبعد تقديم طلب الأمر بالحجز إلى رئيس المحكم المختصـــة يقوم هذا الأخير ببحث ومراجعة المسـتندات المدعمة للطلب، ليتأكد من رجحان وجدية الطلب، ويبقى ذلك خاضـعا لســلطته التقديرية، وهنا يمكن أن يرفض الطلب فيكون للطالب حق اســتئنافه أمام محكمة الاستئناف تبت فيه بكيفية مستعجلة.

أما في حالة الموافقة على الطلب وصدور الأـمر بالحجز التحفظي فإنه تطبيقا للفصل 455 من ق م م يوضـع الأمر القضـائي بالمحافظة على الأملاك العقارية من طرف المسـتفيد منه قصد تقييده بالرسم العقاري تقييدا مؤقتا.

وكنتيجة لما سـبق فإن الحجز التحفظي على العقار المحفظ تتجلى أهميته في ضـرورة تقييده وإشـــهاره بالرســم العقاري كتقييد مؤقت، حتى يتأتى تحقيق الآثار والنتائج القانونية المرجوة منه وهي منع المدين من التصرف في العقار المحجوز، أو ترتيب حقوق عليه.

## ب ـ عقل وتجميد الممتلكات

عرف المشرع المغربي التجميد في المادة 559 ـــ 3 المضافة بالقانون رقم 03.03 المتعلق بمكافحة الإرهاب بأنه:" المنع المؤقت لنقل الممتلكات أو تبديلها أو التصرف فيها.."

والمشـــرع لم يدمج التجميد والحجز في تعريف واحد كما هو الحال بالنســبة للاتفقات الدولية، فيميز بين الحجز والتجميد من خلال عنصر الحراسة.

وقد عرف العقل بأنه:" تجميد وحبس الممتلكات من أي تصــرف قد يؤثر عليه ســواء بالنقل أو الاســتبدال أو التفويت، وهو على هذا الحال تجميد لتلك الممتلكات من أي تصــرف من التصرفات.

وبهذا المعنى يعتبر العقل إجراء تحفظي تأمر به الســلطة القضـــائية الجنائية مؤقتا ضمانا لتنفيذ عقوبة المصادرة أو الاستجابة للمطالب المدنية المحكوم بها، ويكون القصد منه عرقلة حرية المالك في التصرف في حقوقه العينية العقارية، سواء بعوض أو بدون عوض، وعليه فهو يشـــبه الحجز التحفظي لأنهما إجراءان مؤقتان يتم تقييدهما مؤقتا بالســـجلات العقارية عندما يتعلق الأمر بعقار محفظ.

والأمر بعقل الممتلكات يصـــدر في إطار مجموعة من النصـــوص القانونية إلا أنه لا يوجد أي نص تشريعي ينظم تقييد الأوامر الصادرة بالعقل بالسجلات العقارية.

ويعتبر عقل العقار حســـب القانون 32.18 إجراءا تحفظيا وقتيا تتخذه مجموعة من جهات القضـائية المتمثلة في رئيس المحكمة الابتدائية، والرئيس الأول لمحكمة الاستئناف، وقاضـي التحقيق، والهيئة القضـائية، بهدف تقييد ملكية العقار موضـوع الجريمة الماسـة بحق الملكية حفاظا على حقوق الأطراف، وضمانا لحسن سير إجراءات الدعوى العمومية.

## 2ـ الإنذار العقاري والحجز التنفيذي

يعتبر الإنذار العقاري والحجز التنفيذي جزء من مســـاطر التنفيذ الجبري ويجب تقييدها مؤقتا بالرسم العقاري حماية وضمانا للحقوق التي قد تنشأ عنها.

## أ ـ الإنذار العقاري

إشـــهار يوجهه الدائن المرتهن إلى مدينه الأصـــلي الراهن وللحائز ينذره من خلاله بضـرورة أداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصـل به قصد بيع الملك المرهون واستيفاء الدائن المرتهن حقه من محصول البيع.

ويعتبر المشـرع المغربي الإنذار بمثابة حجز عقاري بمقتضـى الفصـل 87 من ظ ت ع، وينتج نفس الآثار.

وحتى ينتج الإنذار العقاري آثاره في مواجهة المحجوز عليه والأغيار والمتمثلة أساسا في منع إجراء أي تقييد جديد، يتعين تقييد محضـــر الإنذار العقاري بالرســـم العقاري تقييدا مؤقتا، وابتداء من تاريخ التقييد المذكور لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مســطرة البيع الجبري للعقار المحجوز وفقا لمقتضيات الفصل 87 من ظ ت ع، وبذلك فالمشرع رتب على الإنذار العقاري نفس الآثار المترتبة عند الحجز العقاري.

## بـ ـ الحجز التنفيذي

لم يعرفه المشـــرع المغربي ولكن نظم أحكامه في عدة نصـــوص قانونية، وقد عرفه الفقه بأنه:" نظام قانوني خاص بالتنفيذ الجبري يمكن الدائن من وضـــع المال المحجوز بين يدي القضاء واستيفاء الدين من مبلغ البيع".

ويتم إيقاع الحجز التنفيذي على العقار في التشـريع المغربي بمقتضـى السـند التنفيذي باعتباره نقطة الانطلاق بالنسبة لعملية التنفيذ.

ومن أجل أن ينتج الحجز التنفيذي على العقار المحفظ آثاره في مواجهة الأغيار، ألزم المشـرع المغربي تقييد محضـر الحجز التنفيذي العقاري تقييدا مؤقتا بالرسـم العقاري، حيث نصـت الفقرة الثالثة من الفصـل 470 من ق م م على أنه يقيد بسـعي من العون المكلف بالتنفيذ بتقييد محضر الحجز التنفيذي في الرسم العقاري.

## ثالثا ـــ آثار التقييدات المؤقتة على العقار المحفظ

تترتب عن التقييدات المؤقتة التي يتم ادراجها بالســـجلات العقارية آثارا قانونية مهمة خلال الآجال المحددة لهذه التقييدات، ســـواء كانت هذه الأجال محددة بمدد معينة ينص عليها القانون صـــراحة أو كانت مرتبطة بالحصـــول على الاعتراف القضـــائي أو الاتفاقي بالحق موضوع التقييد المؤقت.

وندرس هذه الآثار حسب الآتي:

## 1- الأثر الرجعي للتقييدات المؤقتة على العقار المحفظ

يشـكل الأثر الرجعي القاعدة الأسـاسـية للتقييدات المؤقتة على العقار المحفظ لما لهذا الأثر من دور حمائي لأصـــحاب الحقوق المحتملة من خلال حفظ رتبتهم في تقييد حقوقهم بالأولوية، وقد نص المشرع المغربي على الأثر الرجعي من خلال تنظيميه للتقييد الاحتياطي في ظهير التحفيظ العقاري وفي نصوص تشريعية خاصة.

يقصـــد بالأثر الرجعي: أن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يحدد رتبة التقييد اللاحق للحق المراد الاحتفاظ به مؤقتا وفقا للفقرة ما قبل الأخيرة من الفصـــل 85 من ظ ت ع، وهو ما يعبر عنه بالأثر الرجعي للتقييد الاحتياطي.

ويعتبر الأثر الرجعي جوهر الأثر القانوني للتقييد الاحتياطي، ذلك أن حقوق صـــاحب التقييد الاحتياطي التي تم إقرارها قضـاء أو تمت تسوية شوائبها وأصبحت ثابتة يتم إشـهارها بالسـجلات العقارية بشـكل نهائي من تاريخ إجراء التقييد الاحتياطي، إذ يرجع الأثر الرجعي إلى التاريخ الذي وضعت فيه إشارة التقييد الاحتياطي على الرسم العقاري.

بالإضـافة إلى هذا فقد نص المشرع المغربي على هذا الأثر الرجعي في عدة نصـوص تشريعية خاصة منها الفصل 618.10 ق ل ع، وكذا القانون 51.00 في المادة 5 منه.

## 2- الأثر المانع للتقييدات المؤقتة من إجراء التقييدات بالسجلات العقارية

إذا كانت بعض التقييدات المؤقتة لا تؤثر على سير التقييدات بالسجلات العقارية، وتحفظ الرتبة لصاحب التقييد المؤقت من خلال الأثر الرجعي كما سبقت الإشارة فإن البعض الآخر يمنع سير التقييدات بالسجلات العقارية كمبدأ عام.

### ♣ منع إجراء التقييدات بالرسم العقاري كأثر للتقييدات المؤقتة.

كما قلنا فليست كل التقييدات المؤقتة تمنع إيقاع التقيدات بعدها، لذلك فمن التقييدات المانعة تقييد الحجز العقاري، ثم بعض صور التقييد الاحتياطي.

### أ- منع إجراء أي تقييد جديد بعد تقييد الحجز العقاري:

ينص الفصل 87 من ظ ت ح ع صراحة على أن كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري، وابتداء من تاريخ هذا التقييد لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز.

وعليه فآثار المنع من التقييد تبدأ من تاريخ تقييد الحجز العقاري بالرسم العقاري وليس من تاريخ تبليغه للمنفذ عليه.

كما أن هذا الفصل بهذه الصيغة المعدلة بقانون 14.07 يكون قد حسم النقاش هل يشمل المنع الحجز التحفظي أيضا أم الحجز التنفيذي فقط، ومن ثم يكون المنع من التقييد لا يقتصر على الحجز التنفيذي فقط بل يشمل الحجز التحفظي أيضا.

### ب - منع إجراء التقييدات الجديدة نتيجة إدراج التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري.

إذا كان التقييد الاحتياطي لا يؤدي إلى منع إجراء التقييدات بالرسم العقاري من حيث المبدأ، بإن التقييد الاحتياطي بناء على سند يترتب عنه وقف سير التقييدات طبقا للفقرة الأولى من الفصل 86.

ويشكل التقييد الاحتياطي بناء على سند الاستثناء الوحيد ضمن جميع أنواع التقييدات الاحتياطية الذي يمنع خلال مدة صلاحيته إجراء أي تقييد يقتضي إنشاؤه موافقة الأطراف.

### ♣ أثر المنع من التقييد على العلاقة بين التقييدات المؤقتة فيما بينه

يمكن حصر هذه الأثر في حالتين:

الحالة الأولى: يشمل المنع الناتج عن التقييد الاحتياطي بناء على سند حسب الفقرة الأولى من الفصل 86 فقط كل تقييد جديد بعده يكون مستلزما لموافقة الأطراف، أما باقي التقييدات الأخرى التي لا تستلزم موافقة الأطراف يمكن تقييدها وإن وجد تقيد احتياطي بناء على سند سابق، ومن ثم يمكن تقييد جميع التقييدات الاحتياطية الأخرى، سواء منها المبنية على مقال الدعوى، أو على أمر قضائي، كما يمكن تقييد الحجوز...

الحالة الثانية: فإن المنع من التقييد الناتج عن تقييد الحجز العقاري يشمل جميع أنواع التقييدات، حيث يستفد من عموم الفصل 87 من ظ ت ع أنه لا يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية إدراج أي تقييد جديد بالرسم العقاري بعد تقييد الحجز العقاري سواء تعلق الأمر بالتقييدات النهائية أو المؤقتة التي تهدف إلى حفظ الرتبة وحماية حق احتمالي.

## رابعا- حجية التقييدات المؤقتة بالرسم العقاري

### أ- حجية التقييدات المؤقتة بالرسم العقاري بين الأطراف

جعل المشرع حجية التقييدات المؤقتة فيما بين الأطراف هي حجية نسبية، حماية لهم من تصرفاتهم الضارة بغية إقامة التوازن بين مبادئ العدالة المتمثلة في إعطاء الحق للطرف الذي تضرر للطعن في التقييد وطلب إبطاله، وبين المصلحة العامة المتمثلة في ضمان الاستقرار للملكية العقارية وتشجيع الائتمان العقاري.

وهذه الحجية وأثرها، كما تسري في مواجهة المالك المقيد، تسري كذلك في مواجهة الخلف العام كالورثة والموصى له الذين يتعين عليهم تنفيذ التزامات مورثهم طبقا للفصل 229 من ق ل ع، كما أن الخلف العام ليس لهم حق التمسك بحسن النية سواء في مواجهة

غبيرهم من الورثة أو الحاجز أو الدائن المرتهن رهنا مؤجلا أو المشـــتري من المورث، وذلك حتى في حالة عدم تقييد عقد الشـراء ما دام المشـتري رفع دعوى ضـد البائع أو ضـد ورثته بهدف إتمام إجراءات البيع، وعمل على تقييد مقال الدعوى احتياطيا بالرسـم العقاري، إذ يحق له المطالبة بالتشطيب على الإراثة أو الوصية.

### ب ـ حجية التقييدات المؤقتة في مواجهة الغير

تأخذ التقييدات المؤقتة بدورها حكم التقييدات النهائية، حيث لا يكون لها أي أثر اتجاه الأغيار إلا من تاريخ إدراجها بالرسم العقاري.

والمقصود بالغير هنا الأشخاص الذين لم يكونوا طرفا في العقد أو التصرف غير المقيد ولكن تكون لهم مصـلحة تتأثر بهذا التقييد، ومن ثم يعتبر من الغير كل من لا تسـري عليهم الحقوق غير المقيدة، ومنهم الخلفاء الخاصـون الذين اكتسـبوا حقوقا على العقار، والدائنون العاديون، وجماعة الدائنين في حالة إعسار صاحب الحق في العقار.

## 2ـ التقييدات النـهائية

من خلال ما سبق يتضح أن التقيدات في الرسم العقاري إما أن تقيد بصفة نهائية حينما تستوفي جميع شروطها، أو تقيد تقيدا مؤقتا، لتصبح بعدها ذات تقييد نهائي أو يشطب عليها، تأخذ بذلك محلا قطعيا في الرســـم العقاري، وقد تطرقنا ســـالفا لكل ما يتعلق بالتقييدات من شروط وأحكام، ليبقى لنا أن نتناول المبادئ التي تقوم عليها التقييدات النهائية.

وانطلاقا من ذلك أنتناول بيان أهم المبادئ الأساسية للتقييد وذلك من خلال التقسيم التالي:

- **المبادئ الأساسية المتعلقة بإنشاء التقييدات وحجيتها**
- **المبادئ الأساسية المتعلقة بترتيب التقييدات وعدم سريان التقادم عليها.**

### أـ المبادئ الأساسية المتعلقة بإنشاء التقييدات وحجيتها

تتمثل أهم المبادئ الأسـاسـية المتعلقة بإنشـاء التقييدات وحجيتها في مبدأ الأثر المنشـئ للتقييد ومبدأ القوة الثبوتية ومبدأ حماية الغير حسن النية.

## المبدأ الأول: مبدأ الأثر المنشئ للتقييد

يقصـــد بـالأثر المنشـــئ للتقييد أو مـا يعبر عنـه بـالأثر المؤســـس للتقييد أن الحق العيني المترتب على العقار المحفظ لا ينشـأ سـواء بين المتعاقدين أو بالنسـبة للغير إلا بتقييده بالرسـم العقاري وابتداء من تاريخ هذا التقييد، وقد نص المشـرع المغربي على هذا المبدأ في الفصلين 66 و67 من الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييرهما وتتميمهما بالقانون رقم 14.07.

فالتقييد هو الذي يصبغ على الحق العقاري صبغة الحق العيني، ومن ثم يظل صاحب أي حق عقاري متعلق بعقار محفظ مالكا لحق شـــخصـــي فقط إلى حين التقييد بالســـجلات العقارية، وهو ما يجري به العمل القضـــائي الذي اعتبر أن الشـــراء الذي لم يقيد بالرســـم العقاري غير منتج لآثاره ولا يكسب المشتري أي حق عيني.

ويترتب عن مبدأ الاثر المنشئ عدة فوائد أهمها:

- الاثر الإنشـــائي للتقييد يثبت الملكية العقارية ويحيطها بالثقة الكاملة ويمنح أصـــحاب الحقوق الطمأنينة الضرورية على حقوقهم.
- مبدأ الأثر الإنشائي بمثابة حافز للإسراع في تقييد العقود بالرسم العقاري.
- مبدأ الأثر الإنشـــائي يوفر للملكية العقارية ما تحتاج إليه من ثبات واســـتقرار لأداء وظيفتها الاجتماعية.
- مبدأ الأثر الإنشـــائي يلبي متطلبات الإشـــهار إذ لا يمكن الحديث عن تناقض بين مندرجات الرسم العقاري والوضعية القانونية والواقعية للعقار.

إلا أن مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد لا يؤخذ على إطلاقه، إذ ترد عليه مجموعة من الاستثناءات منها ما يتعلق بالمصلحة العامة ومنها ما يتعلق بالمصلحة الخاصة.

**أولا: الاستثناءات المتعلقة بالمصلحة العامة**

- حقوق الارتفاق الطبيعية والقانونية معفاة من الأثر الإنشـائي للتقييد رغم أن المشـرع المغربي لم ينص على ذلك صـراحة في القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية كما كان عليه الأمر في الفصـل 109 من الظهير الشـريف المتعلق بالتشـريع المطبق على العقارات المحفظة – الملغى-، إلا أن ذلك يسـتفاذ من المادتين 39 و 40 من مدونة الحقوق العينية.

- حقوق الامتياز العقارية معفاة من الأثر الإنشـائي للتقييد بالرسـم العقاري، ذلك أن حقوق الامتياز تنتج أثرها ولو لم تقيد بالرسـم العقاري وتحدد رتبتها بالقانون حسـب المادة 143 من مدونة الحقوق العينية.

- الحقوق الخاصة بالمياه العامة التي تعتبر بمثابة ملك عمومي غير قابل للتملك الخاص وفقا للقانون رقم 36.15 المتعلق بالماء.

**ثانيا: الاستثناءات المتعلقة بالمصلحة الخاصة**

- **انتقال الحقوق الإرثية بسبب الوفاة:**

تقيد الحقوق الإرثية بالرسم العقاري طبقا للفصل 82 من ظهير 12 غشت 1913 كما تم نسخه وتعويضه بالقانون رقم 14.07، الذي لم يتضمن أي إشارة للأثر الإنشائي للتقييد، فهذه الحقوق موجودة حتى قبل التقييد، إلا أن الورثة لا يمكنهم التصـرف في هذه الحقوق إلا بعد التقييد بالرسم العقاري.

- **الرهن المؤجل:**

يتضمن الرهن الاتفاقي نوعا خاصا من الرهون الرسمية أقره المشرع يتمثل في الرهن الرسمي المؤجل، الذي نصت عليه المادة 184 من مدونة الحقوق العينية، باعتباره نوعا من القروض القصـيرة الأجل، والذي يؤجل تقييده بالرسـم العقاري مدة من الزمن لا تتعدى 90 يوما دون أن يكون الدائن معرضـا لفقدان رتبته التي تبقى مكتسـبة لمصـلحته بشـرط التقيد بالمقتضيات المبينة في المادة 184 من مدونة الحقوق العينية.

ولحماية هذا الرهن يطلب الراهن كتابة من المحافظ على الأملاك العقارية أن يقيد حقه تقييدا احتياطيا وأن يحتفظ لديه بنظير الرسم العقاري، ويمتنع من إجراء أي تقييد آخر برضى المالك خلال مدة 90 يوما من تاريخ التقييد المنجز، وذلك بعد أن يودع الدائن المرتهن أصل العقد أو نسخة منه مع نظير الرسم العقاري بالمحافظة العقارية، ويضمن هذا التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري ولا يشار إليه في نظيره، ويمكن للدائن المرتهن أن يطلب قبل انصرام المدة المذكورة تقييد حقه بصفة نظامية ليأخذ رتبته من تاريخ التقيد الاحتياطي الذي يتعلق به وفقا للمادة 185 من مدونة الحقوق العينية.(أشرنا إلى هذا سابقا).

- **الحقوق الشخصية ما لم تتجاوز المدد المحددة في الفصل 65 من الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07.**

## المبدأ الثاني: مبدأ القوة الثبوتية للتقييد

يقصد بالقوة الثبوتية للتقييد القيمة القانونية التي يتمتع بها التقييد المضمن بالرسم العقاري إذ يعتبر التقييد مصدر الحق، ويشكل حجة ودليلا قويا على وجود الحق فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، كما يرتبط الحق المتعلق بالتقييد بقرينة الوجود القانوني والصحيح، ما لم يتم التشطيب عليه من الرسم العقاري بناء على اتفاق الأطراف أو حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به.

وقد نص المشرع المغربي على هذا المبدأ في الفصلين 66 و67 من الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 14.07 والمادة الثانية من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

إلا أن القوة الثبوتية للتقييد تختلف بحسب أطراف العلاقة التعاقدية فيما بينهم أو بالنسبة للغير.

**فبالنسبة لأطراف العلاقة التعاقدية:**

يعتبر التقييد قرينة قانونية وحجة قوية يمكن الاحتجاج بها بين الأطراف، إلا أن ذلك يرتبط بصحة التصرف الذي كان أساسا للتقييد، حيث إن هذا الأخير لا يخلق بين الأطراف سندا جديدا غير الذي كان أساسا له ولا يحصنه من أسباب الفسخ أو الطعن.

وبالتالي فإن المشرع جعل حجية التقييدات نسبية فيما بين الأطراف حماية لهم من تصرفاتهم الضارة، وإقامة للتوازن بين مبادئ العدالة المتمثلة في إعطاء الحق للطرف المتضرر للطعن في التقييد، وبين المصلحة العامة المتمثلة في ضمان الاستقرار للملكية العقارية وتشجيع الائتمان العقاري.

أما بالنسبة للقوة الثبوتية للتقييدات بالنسبة للغير، فإذا كان المشرع قد جعل قرينة التقييد فيما بين أطراف العلاقة التعاقدية قرينة نسبية، فإنه جعل من إشهار المعاملات المتعلقة بالعقارات المحفظة وسيلة لإعلام الأغيار بالوضعية الحقيقية للعقارات المعنية ومنحها قوة ثبوتية اتجاه الكافة، فيكفي الغير الذي يرغب في التعامل بشأن عقار محفظ أن يطلع على الرسم العقاري الذي يعتبر المرآة التي تعكس حالته المادية والقانونية، وتدفعه للتعامل بشأنه على أساس هذه الوضعية.

إلا أن المشرع يميز في القوة الثبوتية اتجاه الغير بين الغير حسن النية والغير سيء النية، وهو ما يحيلنا للحديث عن المبدأ الثالث.

## المبدأ الثالث: مبدأ حماية الغير المقيد عن حسن نية

لقد منح المشرع المغربي للتقييدات بالرسم العقاري قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الغير حسن النية، إذ نصت الفقرة الثانية من الفصل 66 من الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 14.07 على أنه :" لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التقييد في مواجهة الغير حسن النية"، وهو ما أكدته الفقرة الثانية من المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية التي نصت على أن :" ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نية."...

وهكذا يفترض أن التقييد بالنسبة للغير حسن النية ذا طبيعة مطلقة، والغير حسن النية هو الذي يجهل العيوب والشوائب التي تعيب أو تشوب سند من تلقى الحق عنه، **وفي مقابل هذه القوة الثبوتية المطلقة التي تكتسبها التقييدات بالنسبة للغير حسن النية، منح المشرع لصاحب الحق المتضرر بسبب التدليس أو الزور إمكانية المطالبة بإلغاء التقييد،** إلا أنه

اشـــترط القيام بذلك داخل أجل أربع ســـنوات ابتداء من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو التشطيب عليه، وذلك وفقا للفقرة الثانية من المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية التي نصت على أنه :" ... إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع ســنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه."

أما إذا كان الغير الذي تلقى الحق سيء النية، أي عالما بالعيوب والشوائب التي تشوب السند فلا يمكنه الاستفادة من حجية التقييدات، لأن هذه القاعدة مقررة لصالح الغير حسن النية فقط.

## ب. المبادئ الأساسية المتعلقة بترتيب التقييدات وعدم سريان التقادم عليها.

تتمثل أهم المبادئ الأساسية المتعلقة بترتيب التقييدات وعدم سريان التقادم عليها، في مبدأ ترتيب الأولوية في التقييد ومبدأ تسلسل التقييدات ومبدأ عدم سريان التقادم على التقييد.

### المبدأ الأول: مبدأ الأولوية في التقييد

لقد نص المشرع المغربي صراحة على أن ترتيب الأولوية يكون بحسب ترتيب تقييد الحقوق بالسجلات العقارية وفق مقتضيات الفصل 77 من الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري كما غير وتمم بالقانون رقم 14.07 الذي ينص على أنه:" يحدد ترتيب الأولوية بين الحقوق المتعلقة بالعقار الواحد حسب ترتيب تقييدها، باستثناء الحالة المقررة بالفقرة الأخيرة من الفصل السابق والمتعلقة بالتقييدات الواقعة بنفس الرتبة."

يستفاد من هذا الفصل أن ترتيب الأولوية بين الحقوق الواردة على العقار الواحد تابع لترتيب التقييدات بالرسم العقاري، إذ يكون لصاحب الحق المقيد أولا الأفضلية على أصحاب الحقوق المقيدة لاحقا.

ويســتفاد من ذلك أيضــا أن الأولوية تترتب عن التقييد بالرســم العقاري، وليس على مجرد إيداع طلب التقييد، على اعتبار أن التقييد لن يتم إلا بعد مراقبة المحافظ وتحققه من توفر طلب التقييد على الشروط والشكليات القانونية الضرورية، فإذا تبين العكس فإن المحافظ على الأملاك العقارية يرفض إجراء التقييد بالرســم العقاري، ولا يســتفيد طالب التقييد من

أولويته في الإيداع، إذن فمجرد إيداع طلب التقييد بالمحافظة العقارية لا يعد بمثابة إشـــهار للحق المطلوب تقييده بالرسم العقاري إلا بعد قيام المحافظ بإجراء التقييد.

وقد أكد القضـــاء أن إيداع العقد بالمحافظة العقارية لا يكتســي طابع الإشــهار والعلانية وإنما مجرد مرحلة ســـابقة على التقييد حيث جاء في قرار صـــادر عن المجلس الأعلى "إن المراد بالتقييد في نص الفصـل 32 من ظهير 1915/6/2 هو تسـجيل عقد الشـراء بالرسـم العقاري من طرف المحافظ كما هو مستفاد من مقتضـيات الفصـل 75 من ظهير 1913/8/12 بشـأن التحفيظ العقاري لا مجرد إيداع العقد الذي يعتبر جزءا من مرحلة ســابقة عن التســجيل التي تنظمها الفصـول 78/74/72 من نفس الظهير، ومن ثم فإن التسـجيل الفعلي بالرسـم العقاري هو وحده الذي يكتسي طابع الإشهار والعلانية في مواجهة الكافة ويفترض به العلم من طرف الجميع."

## المبدأ الثاني: مبدأ تسلسل التقييدات

يعتبر مبدأ تسـلسـل التقييدات من المبادئ الأسـاسـية التي يقوم عليها التشـريع العقاري المغربي، بحيث أنه لا يقيد بالرسـم العقاري إلا الحق المكتسـب مباشـرة من يد آخر مالك مقيد باسـمه، وإذا كان الحق العيني موضـوع تفويتات متتالية لم يسـبق تقييدها، فإن التقييد في اسـم المستفيد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التفويتات السابقة، إذ تنص المادة 19 من المرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري على أنه :" يقيد في الرسم العقاري الحق المكتسب مباشرة من يد آخر مالك مقيد في اسـمه، وإذا كان الحق العيني أو التحمل العقاري موضـوع تفويتات متتالية لم يسبق تقييدها، فإن التقييد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التفويتات السابقة."

## المبدأ الثالث: مبدأ عدم سريان التقادم على التقييد

لا يســري التقادم بنوعيه المكســب والمســقط على الحقوق العينية المقيدة بالســجلات العقارية، حيث نص الفصـل 63 من الظهير الشـريف المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 على:" ان التقادم لا يكســـب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري."

وبمقتضـــى هذا المبدأ يصـبح الحق المقيد في منأى من كل نزاع محتمل أو مطالبة من طرف الحائز مهما طالت حيازته، وقد أكدت هذا المبدأ مدونة الحقوق العينية حيث نصـــت المادة 261 على أنه: لا تكتسب بالحيازة:

- أملاك الدولة العامة والخاصة؛
- الأملاك المحبسة؛
- أملاك الجماعات السلالية؛
- أملاك الجماعات المحلية؛
- العقارات المحفظة؛
- الأملاك الأخرى المنصوص عليها صراحة في القانون.".

وبهذا أصـبح نظام التقادم لا يسـري إلا على العقارات غير المحفظة، وعلى بعضـها فقط، أي تلك التي يعوز أصحابها السند الحقوقي لإثبات ملكيتها.

وهذا ما دعا المشـــرع إلى تقرير قاعدة عدم ســـريان التقادم المكســـب على الحقوق المسجلة، ذلك لأن نظام التقادم يتعارض صراحة مع مبدأ حجية قيود الرسم العقاري.

فمن ثبت اسمه في الرسم العقاري كمالك للعقار بناء على تصـرف صـحيح مبني على حسن النية أصـبح في مأمن تام من أن يفاجئ بادعاء أي شـخص يزعم أنه تملك العقار بالحيازة أو التقادم عن طريق وضع اليد.

## المبحث الثاني: أحكام التقييدات الناتج عن التصـــرفات الواقعة بعد الوفاة طبقا للفصل 82 من ظ ت ع.

باســتقرائنا لمحتوى الفصــول 65، 66، 67 من ظهير التحفيظ العقاري نجدها تركز على التصــرفات الإدارية والاتفاقات التعاقدية الناشــئة بين الأحياء، ولم تتم الإشــارة في هذه الفصول إلى حالتي الإراثة والوصية والتي تعتمد كل منهما على واقعة مادية هي الوافة.

وقد أفرد المشرع فصلا خاصا لتقييد التركات والوصايا هو الفصل 82 من ظ ت ع الذي نص على ما يلي: "لتقييد الحقوق العينية العقارية المترتبة عن الإرث يجب على الورثة أو الموصـــى لهم أن يقدموا للمحافظ على الأملاك العقارية طلبا للتقييد مدعما بكل الوثائق المثبتة لانتقال الحق لفائدتهم بصفة قانونية.

يجب أن يتضمن الطلب البيانات المنصوص عليها في الفصل 69 من هذا القانون.

يجب أن تنص الوثائق المثبتة لانتقال الحق على نصـــيب كل واحد من الورثة والموصى لهم."

وعليه يكون هذا الفصـــل قد رتب أثرا مهما وهو عدم تقييد أي تصـــرف يجريه الورثة في اعيان التركة ما لم يبادروا إلى تقييد حقوقهم على التركة.

والميراث يتحقق بقوة القانون اعتمادا على واقعة الوفاة، ولا دخل لإرادة المورث أو الوارث في هذه الواقعة. ولما كان الميراث على هذا النحو يتحقق دائما إما في كل التركة أو في حصة منها، كان الوارث دائما خلفا عاما للمورث.

أما الوصية فهي عمل انفرادي يتعلق بإرادة الموصـي حيث يتحد مركز الموصـى له بحســب المال الموصـــى به هل هو معين أم غير معين فإن كان معينا كان الموصـــى له خلفا خاصا وإن لم يكن معينا كان الموصى له خلفا عاما، وفي هذه الحالة الأخيرة يكون الموصى له في ذات المركز القانوني للوارث تقريبا.

ويتضــح من خلال هذا أن الخلافة في الميراث إجبارية تتم بقوة القانون، بينما الخلافة بمقتضى الوصية اختيارية.

على الرغم مما جاء في المادة 229 من ق ل ع الذي هو تقليد للقانون الفرنســـي، أما في أحكام الشريعة الإسلامية وما نصت عليه مدونة الأسرة في المادة 323 فالإرث ينتقل بقوة القانون إلى ورثة الميت، ومن ثم فإن أحكام الميراث والوصـــية تعتبر من القواعد المتعلقة بالنظام العام، ولا يمكن اعتبار عدم تقييد التركة مانعا من انتقالها إلى الورثة.

# الفصل الرابع

# التشطيب على الحقوق العينية المقيدة بالسجلات العقارية

نتناول في هذا الفصل مفهوم وأنواع التشطيبات في (المبحث الأول)، ثم مسطرة التشطيب في (المبحث الثاني)

## المبحث الأول: التشطيب على التقييدات العقارية: تعريفه، أنواعه

### أولا: تعريف التشطيب

برجوعنا إلى نصـوص التشـريع العقاري، خاصـة ظهير 12 غشـت 1913 المتعلق بنظام التحفيظ العقاري المتمم والمغير بمقتضـى قانون 14-07، نجده أحجم عن التشـطيب وهو شـيء طبيعي، مادامت مسـألة تحديد المفاهيم يتولاها الفقه أسـاسـا وليس التشـريع، هذا الأخير الذي اكتفى بإيراد بعض الأحكام العامة من خلال بعض الفصول.

. وهكذا فإن بعض الفقه اقتصـر في تعريفه للتشـطيب دون تمييزه عن الالغاء، اذ اعتبره تقييدا كباقي التقييدات التي تجرى على السجلات العقارية، والتي تعتبر كشرط أساسي لتأسيس حق عيني أو نقله أو تعديله، حيث يتجسد في شكل بيان يدون بالرسم العقاري، إلا أنه يبقى تقييدا سلبيا يبين أن تقييدا معينا تم التشطيب عليه، فينزع عنه كل قيمة قانونية، يتم عندما لا يبقى سبب التقييد قائما، أو لم يكن قائما أصلا، وإجراؤه يبقى مسألة ضرورية بالنظر لمبدأ القوة الثبوتية التي تتمتع بها التقييدات عامة.

أما جانب آخر من الفقه فانه اعتبر التشـطيب بمثابة عملية ايجابية لها صـورة التقييد، لكن أثره على الحق أثر سلبي، أي أنه يؤدي إلى إسقاط وإنهاء الحق المقيد.

ويمكن القول بأن التشطيب هو: **"وضع حد لسريان آثار التقييد"**

وتجدر الملاحظة إلى أن التشـــطيب يتعلق بالحقوق المقيدة بالرســـم العقاري فقط وقد أيدت محكمة النقض هذا المقتضـــى حيث أكدت على أن التشـــطيب يرد على العقار المحفظ حسب الفصلين 91و96 من قانون 14-07.

وفي قرار آخر جاء فيه: الحقوق التي يمكن أن يشـــطب عليها بمقتضـــى عقد أو حكم يثبت انقضـاؤها وعدم صـحتها هي التي يقع إشـهارها بالرسـم العقاري بعد أن يكون العقار قد حفظ فأما الحقوق التي يحفظ بها العقار فهي محمية بمقتضى القانون من عملية التشطيب.

## ثانيا: أنواع التشطيبات (بصفة عامة)

إن أهم أثر يترتب على التشـطيب هو إزالة ومحو ما ضـمن في الرسـم العقاري من تسجيل وتقييد احتياطي من طرف المحافظ العقاري. وأنواع أو طرق التشطيب ثلاثة.

قد يتم بشـكل **اتفاقي وهو ما يسـمى بالتشـطيب الاتفاقي** وقد **يكون قضـائيا**،(وهذين الحالتين نص عليهما المشرع في الفصل 91من ظ ت ع)

في حين لم يورد المشرع في الفصل 91 حالة ثالثة **وهو التشطيب التلقائي** من طرف المحافظ العقاري الذي يمكن استنتاجه من فصول أخرى وبعض القوانين الخاصة.

وعليه فالتشطيب على ما قيد بالرسم العقاري يكون وفقا لإحدى طرق ثلاث؛ إما:

- أن يكون بناء على اتفاق (تشطيب اتفاقي)؛
- أو أن يكون قضائيا (عن طريق حكم أو أمر)؛
- أو أن يكون تلقائيا..

## 1: التشطيب الاتفاقي المبني على عقد صحيح

منح المشرع للأفراد حق تقديم طلبات إلى المحافظ قصد التشطيب على بعض الحقوق المقيدة أو التقييدات الاحتياطية بناء على اتفاقاتهم، فليسـت كل الحقوق قابلة للتشـطيب، فمثلا حق الملكية لا يمكن للأفراد الاتفاق على تشـــطيبه ولا على إلغائه لأنه حق دائم وثابت ولكن لهم أن يتفقوا على نقله إلى الغير. وكذا الحقوق التي يتم تحفيظها مع تأسيس الرسم العقاري.

ومن بين الحقوق التي يحق للأفراد الاتفاق على تشـــطيبها مثلا عقود الكراء المبرمة لأكثر من ثلاث ســنوات وكذا الكراء طويل الأمد، والتي وقع تقييدها بالرســم العقاري، ويقع التشـــطيب عليها إما بانتهاء المدة المحددة في عقد الكراء أو بناء على اتفاق الأطراف قبل انتهاء المدة المحددة في العقد وأيضــا التشــطيب على حق الانتفاع فمن بين صــور انقضــائه اتفاق المتعاقدين على التشطيب عليه في حالة انتهاء أجل الانتفاع.

كما يتم التشـطيب على حق السـطحية المضـمن في الرسـم العقاري إذا اتحد هذا الحق مع حق الملكية في يد شـخص واحد حيث يتم الاتفاق على التشـطيب على حق السـطحية من الرسـم العقاري. وحالات التشـطيب على الحقوق العينية المضـمنة بالرسـوم العقارية المبنية على اتفاق بين الأطراف عديدة ومتنوعة لكونها متوقفة على إرادة المتعاقدين في إنهاءها.

**ومن بين ما يمكن التشطيب عليه اتفاقا ـ التقييد الاحتياطي ـ خاصة المبني على مقال الدعوى أو أمر استعجالي.**

وبما أن الغالب في التقييد الاحتياطي كون ذلك الشـــيء محل نزاع معروض على المحكمة فيجب التنبه هنا إلى أن التنازل عن التقييد الاحتياطي يجب أن يصـــاحبه في نفس الوقت التنازل عن الدعوى ذاتها، وذلك لأن مناط التقييد الاحتياطي كان هو مقال الدعوى، ولهذا فمن غير المقبول - وسيكون من العبث التنازل عن التقييد الاحتياطي بصفة مستقلة عن الدعوى، اللهم إذا كان الأمر يتعلق بدعوى صورية.

## 2: التشطيب القضائي

التشطيب القضائي يكون إما بناء على حكم أو أمر

### أ ـ التشطيب القضائي بناء على حكم

اســتنادا إلى الفصـــل 91 من ظ.ت.ع. يتم التشـــطيب القضـــائي من طرف المحافظ العقاري بناء على حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به، كما لو انقضى الدين المضمون بسـبب من أسـباب انقضـاء الالتزام أو انقضـى الدين بالوفاء مع بقاء الرهن مسـجلا أو تعمد الدائن في سند عادي بالتشطيب ولم يقم بتعهده. ونفس الشـيء بالنسبة لأوامر الحجز العقاري

التي يتم تسـجيلها فهي لا تزول إلا بمقتضـى قرار جديد من نفس المحكمة التي أقرت الحجز العقاري ووفقا لهذا الحكم النهائي يتم التشطيب عليه من الرسم العقاري.

والمشرع لم يحدد الحالات التي يجب فيها الحكم بتقرير التشطيب، فكل شخص تضرر من حقوقه بسـبب تقيد، أن يحصـل على إلغائه بواسـطة حكم قضـائي يكتسـب قوة الشـيء المقضـي به شـريطة ألا يلحق ضـرر ا بالغير حسـن النية حسـب ما هو وارد في المادة 2 من مدونة الحقوق العينية.

**ونتناول هنا بشيء من التفصيل حالة التشطيب على التقيد الاحتياطي بناء على حكم**

يسـتمر مفعول التقييد الاحتياطي بناء على مقال بعد تمديده بأمر قضـائي من رئيس المحكمة إلى غاية صـدور أحكام بشـأنه، والأحكام يجب أن تكون قد اسـتنفذت جميع طرق الطعن بمعنى أنه يتعين الإدلاء بشـهادة عدم الطعن بالاستئناف أو شـهادة عدم الطعن بالنقض حسب المرحلة التي بلغتها الدعوى موضوع التقييد الاحتياطي.

ويختلف أثر التشـطيب على التقييد الاحتياطي حسـب منطوق الأحكام الصـادرة في الدعوى، كونها صـدرت لفائدة طالب التقييد الاحتياطي، أو لصـالح المدعى عليه أي المالك المقيد بالرسـم العقاري. فيما يتعلق بالحالة الأولى، تعتبر نتيجة التقييد الاحتياطي إيجابية بمعنى أنه حقق الغرض المراد منه، ذلك أن حق طالب التقييد الاحتياطي الذي كان محتملا أصـبح ثابتا بمقتضـى الأحكام الصـادرة، والتي يسـتلزم تطبيقها تقييد الحق الذي اكتسـبه من جهة، ومن جهة أخرى التشـطيب على التقييد الاحتياطي الذي لم يعد له أي دور وجميع التقييدات الأخرى التي تؤثر سلبا على الحق المكتسب، بحيث يأخذ هذا **الأخير رتبته القانونية حسب تاريخ التقييد الاحتياطي.**

أما في الحالة الثانية التي لا يقضـى في الدعوى المرفوعة لفائدة طالب التقييد الاحتياطي، غالبا ما يسرع المدعى عليه أي المالك المقيد بالرسم العقاري إلى التشطيب على ذلك التقييد بناء على الأحكام الصادرة في الموضوع.

والمحافظ على الأملاك العقارية ملزم بالتحقق من الوثائق المقدمة إليه قبل الاستجابة إلى الطلب تحت طائلة مسؤوليته الشخصية.

لكن هل يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية القيام بالتشطيب على التقييد الاحتياطي تلقائيا بعد تسجيله استنادا إلى حق المراقبة والتحقق من الوثائق المقدمة له.

لقد سبق للقضاء الإداري أن بت في نازلة ملخصها أن أحد أفراد جماعة سلالية تقدم بدعوى إدارية ضد من اغتصبوا أرضا يملكها على الشياع مع باقي أفراد القبيلة، وتقدم في نفس الآن بطلب تقييد احتياطي لدى المحافظة العقارية لتسجيله على الرسم المعني، فاستجاب المحافظ للطلب، إلا أن هذا الأخير بعد ذلك أصدر قراره بالتشطيب على هذا التقييد الاحتياطي بعلة أن الفصل 29 من القرار الوزاري المؤرخ في 3 يونيو 1915 لا يسمح، وكذا لمخالفة هذا التقييد للفصل 5 من الظهير الشريف المؤرخ في 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وهو القرار المطعون فيه لمخالفته القانون.

القضية على محكمة الاستئناف بالرباط استنتجت أن المحافظ على الأملاك العقارية إذا كان من حقه عدم تسجيل التقييد الاحتياطي بالسجل العقاري إذا ما تبين له أن مقال الدعوى المعتمد في طلب التقييد لا يستهدف إلى إثبات حق عيني على عقار محفظ، فإنه ليس من حقه التشطيب تلقائيا على التقييد الاحتياطي الذي سبق تسجيله بدعوى وجود سهو أو غلط استنادا إلى الفصل 29 المذكور، ما دامت هذه المقتضيات لا تشفع له في القيام بهذا التشطيب تلقائيا قبل صدور الحكم في الدعوى التي استند إليها في تسجيل التقييد الاحتياطي.

**ب ـ التشطيب القضائي بناء على أمر قضائي**

إن التشطيب الذي يتم بناء على أوامر قضائية، تم تناوله بمقتضى نصوص خاصة، ولم يشر إليه المشرع في الفصل الأساسي الذي تناول التشطيب بصفة عامة والذي هو الفصل 91 من ظ ت.

**ومن أهم الحالات التي يتم التشطيب فيها بناء على أمر نذكر:**

- نص الفصل 218 من م ح ع الذي نظم التشطيب على الحجز إثر التراخي في متابعة إجراءاته.
- ثم حالة نصل الفقرة الأخيرة من الفصل 86 من ظ ت ع التي أشارت إلى إمكانية إصدار أوامر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي، إذا كانت الأسباب التي استند إليها غير جدية أو غير صحيحة.

وكما هو معلوم فإنه طبقا للفصل 148 من ق.م.م. لا يكون قاضي المستعجلات مختصا نوعيا للنظر في الطلب إلا إذا توفرت فيه بعض الشروط منها على الخصوص شرطي الاستعجال وعدم المساس بالجوهر.

ويفهم من الفصل 86 المذكور أعلاه أن المشرع افترض وجود عنصر الاستعجال في طلب التشطيب على التقييد الاحتياطي على اعتبار أنه قد يكون سببا في عرقلة حركية العقار موضوع التقييد المذكور مع ما يترتب على ذلك من تأثير على حرية التصرف والاستغلال للملك العقاري، بل وقد يؤثر على تقدير قيمته المالية.

**لكن هل عندما يقوم قاضي المستعجلات بدراسة الوثائق المستدل بها من أجل التأكد من جديتها لا يعتبر تدخله هذا مساسا بالجوهر؟**

أمام صراحة النص نرى أن اختصاص قاضي المستعجلات في هذه الحالة لا يخضع للشروط الواردة في الفصل 148 من ق.م.م. وإنما يخضع إلى مضمون الفصل 86 من ظ.ت.ع. لأنه نص خاص، والذي لا يعتبر أن مثل هذا التصرف يمس بالحق وإنما يحميه.

❖ **إشكالية مدى قابلية الأمر الاستعجالي برفع الحجز للتشطيب من طرف المحافظ:**

ولقد طرح النقاش حول ما إذا كان الأمر الاستعجالي القاضي برفع الحجز يقبل التشطيب من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أم لا بد من الإدلاء بما يفيد الإدلاء بشهادة عدم التعرض أو الاستئناف؟

**لقد كان هذا الأمر يثير جدلا واســـعا قبل صـــدور قانون 14.07 المعدل لظهير التحفيظ العقاري، وبصدور هذا الأخير وحسما للنقاش، جاء المشرع بنص صريح بموجبه** يضـفي الصــبغة النهائية والنفاذ على الأمر الاســتعجالي القاضـــي بالتشــطيب على الحجز والإنذار بالحجز العقاري.

حيث جاء في الفقرة الأخيرة من الفصـل 87 من ظهير التحفيظ العقاري ما يلي" يشـطب على الحجز والإنذار بالحجز المنصوص عليهما في الفقرة السابقة بناء على عقد أو أمر من قاضي المستعجلات يكون نهائيا ونافذا فور صدوره".

**3: التشطيب التلقائي**

وهو ما يسمى بالتشطيب الإداري، أي يوضع دون تدخل القضـاء، ومن خلال الفصـل 86 من ظ ت ع يتبين أن هذا التشـطيب التلقائي يرد على التقييدات الاحتياطية بناء على سـند بعد انصـــرام أجلها المحدد في 10 أيام، وعلى التقييدات الاحتياطية بناء على مقال بعد انتهاء مدة شهر ما لم تمدد بأمر من رئيس المحكمة.

كما يتم التشـــطيب تلقائيا على التقييد الاحتياطي المتخذ بمقتضـــى أمر من رئيس المحكمة الابتدائية المختصـــة، بانتهاء مدة ثلاثة أشـــهر المحددة في الفصـــل 86 من ظهير التحفيظ العقاري ما لم يقع تمديد هذا الأجل بواسـطة أمر جديد أو بواسـطة مقال مرفوع لدى المحكمة المختصة.

كما يمكن دراسـة حالات أخرى في نصـوص خاصـة خارج ظهير التحفيظ العقاري، يكون فيها أيضا التشطيب التلقائي، نذكر على سبيل المثال:

- **التشطيب التلقائي إثر تقييد محضر البيع بالمزاد العلني**

حيث تنص المـادة 20 من م ح ع على أن تقييد محضـــر البيع بـالمزاد العلني يؤدي إلى التشطيب على كافة الرهون والامتيازات.

مما يعني أن تقييد محضر البيع بالمزاد العلني ينقل العقار إلى الشخص الراسي عليه المزاد بشكل مطهر.

- **التشطيب بناء على نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ( ق 81.07)**

إن تقييد الحكم القاضي بنزع الملكية يجب أن يؤدي تلقائيا إلى التشطيب على كافة التحملات التي يتصل بها العقار، بحيث ينتقل إلى السلطة نازعة الملكية مطهرا من جميع الرهون والامتيازات والتقييدات الاحتياطية.

## المبحث الثاني: مسطرة التشطيب

إذا كان التشطيب يعتبر من إحدى طرق انقضاء التقييدات نهائية كانت أم مؤقتة، فإن القيام به يتم وفق إجراءات إدارية مسطرية، بحيث لا يمكن التشطيب على أي حق مضمن في الرسم العقاري إلا بعد اتباعها ، حيث يجب على كل من يرغب في التشطيب على حق معين أن يقدم طلبا بذلك إلى المحافظ على الأملاك العقارية، وذلك استنادا للفصل 93 من ظ.ت.ع. والذي ينص على أنه: "يجب على الطرف الذي يرغب في التشـــطيب أن يقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا وموقعا من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جهله أو عجزه عن التوقيع يتضمن تعيين أو بيان ما

يلي:

ـــــ العقار الذي يعنيه التشطيب وذلك ببيان رقم رسمه العقاري.

ـ التقييد أو البيان أو التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيب عليه.

- سبب التشطيب ونوع وتاريخ السند المثبت لذلك السبب"

ويلاحظ من خلال بيانات مطلب التشـطيب الواردة في الفصـل أعلاه، أن هذا الأخير لم يشترط أن ترد فيه البيانات المتعلقة بالحالة المدنية أو بهوية مقدم الطلب، هذا عكس طلبات التقييد التي يجب أن ترد فيها البيانات المتعلقة بهوية المستفيد.

**أما بخصوص الأشخاص الذين يحق لهم تقديم مطلب التشطيب،** فيمكن أن يقدم من:

ـ طرف المالك الذي صدر لصالحه حكم بالتشطيب على التقييد الاحتياطي حيث يحق له الإدلاء بنسخة الحكم النهائي والمطالبة بالتشطيب عليه؛

ـ وكذلك يمكن أن يقدم من طرف المدين الراهن بعد انقضاء الرهن الرسمي الرضائي حيث يكون بإمكانه تقديم طلب التشطيب بموجب شهادة رفع اليد؛

ـ كما يمكن لكل من مالك العقار المترتب عليه حق الكراء الأكثر من ثلاث سنوات؛

ـــــ وكذلك المالك الذي يقرر رفع الحجز التحفظي أو التنفيذي لمصـــلحته أن يقدموا طلبات التشطيب.

وبمجرد توصـــل المحافظ على الأملاك العقارية بمطلب التشـــطيب يتأكد من أن كل الشـــروط متوفرة فيه، حيث يقوم بمراقبة العقود والأحكام القاضـــية بالتشـــطيب، وكذلك يقوم بالتأكد من أنه لا يوجد في الملف الذي قدم له ما يخالف القانون، فضـــلا عن هذا فالمحافظ يتأكد من أن عملية التشطيب لا تتعارض مع ما هو منصوص عليه في السجل العقاري، حيث يقوم بالتأكد من أن الحق المراد التشطيب عليه مقيد في السجل العقاري.

وفي حالة ما إذا تأكد المحافظ من أن مطلب التشـــطيب مســـتوفي لجميع شـــروطه فإنه يقوم بعملية التشطيب باعتباره ماسكا للسجل العقاري، ومسؤول عن كل ما يقيد فيه أو يشطب عنه، مسؤولية شخصية استنادا للفصل 97 من. ظ ت ع.

كما أنه يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض التشـــطيب، لكن شـــريطة أن يكون قراره معللا ويتم إبلاغه للمعني بالأمر، والقرار بالرفض يكون قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبث فيه، مع الحق في الاســـتئناف، وتكون القرارات الاســـتئنافية قابلة للطعن بالنقض استنادا للفصل 96 من ظ.ت.ع.

وإذا تم التشـــطيب على الحق العيني وجب على المحافظ العقاري تضـــمينه بالرســـم العقاري ويؤرخ هذا التشـــطيب ويوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.

# الفصـــــــــــل السادس

# مواضيع مختلفة

## المبحث الأول: الخدمات الإلكترونية

### ما هي الخدمات الإلكترونية التي تقدمها الوكالة؟

### أولا: الخدمات العامة

- خدمة محافظتي والتي تمكن المالكين المقيدين من تتبع مختلف العمليات المنجزة برسمهم العقاري عبر ارسال رسائل تنبيهية ترسل للمالك بواسطة رسائل قصيرة وبريد الكتروني لاخباره بكل اجراء تم تقييده برسومه العقارية (تم اطلاقها ابتداء من 12/06/2017)؛
- خدمة الاشهار العقاري والتي تسمح بالاطلاع على الإعلانات الخاصة بمطالب التحفيظ وبالر سوم العقاري ما دامت أجالها سارية (تم اطلاقها ابتداء من 2017/7/8)؛
- الطلب الالزامي والمعالجة الالكترونية لشواهد الملكية والتصاميم العقارية وجداول المساحات (ابتداء من 4/05/2020).

### ثانيا: الخدمات الخاصة بالموثقين

- خدمة الإيداع الالكتروني للعمليات من اجل التقييد بالسجلات العقارية عبر برنامج تدبير الوثائق من أجل الدراسة (انطلقت 4/5/2020)؛
- خدمة الأداء الالكتروني؛ خدمة طلب نسخ العقود والوثائق المضمنة بالسجلات العقارية المتعلقة بالتفويتات فقط (شرع فيها 12/11/2020)؛
- خدمة تبادل الاستفسارات والتوضيحات في شأن مختلف الخدمات الالكترونية. خدمة الاطلاع على الرسوم العقارية.

## ثالثا: الخدمات الخاصة بالمهندسين المساحين الطبغرافين

- خدمة إيداع الملفات التقنية بشـــكل الكتروني عبر فضـــائهم الخاص لدى مصلحة المسح العقاري.

## المبحث الثاني: الطعن في قرارات المحافظ

### ما هي قرارات المحافظ القابلة للطعن أمام المحاكم الابتدائية؟

تعتبر قرارات المحـافظ على الأملاك العقـاريـة قرارات إداريـة ســـواء بـالمعيـار الموضـوعي أو المادي، وبالتي فالطعن فيها يكون من حيث المبدأ عن طريق سلوك مسطرة " دعوى الإلغاء " التي تختص المحاكم الإدارية بالنظر فيها باعتبارها صـاحبة الولاية العامة بالبت في جميع طلبات الإلغاء الموجهة ضـــد القرارات الإدارية طبقا للمادة 8 و 20 من القانون رقم 41.90 ، وذلك ما لم يرسـم لها المشـرع طريقا آخر للطعن كما الشـأن في بعض قرارات المحافظ على الأملاك العقارية التي تم اسـتثناؤها بمقتضـى نصـوص خاصـة حيث اســند الاختصـــاص النوعي للبت فيها الى المحاكم العادية بالرغم من طبيعتها الإدارية، مما يجعل اختصـــاص المحـاكم الابتدائيـة للبت في الطعون الموجهـة ضـــد قرارات المحـافظ اختصاص استثنائي محصور فيما وقع التنصيص عليه ، ويتعلق الأمر بالنصوص التالية:

**1. الفصـل 37 مكرر من ظ.ت.ع** الذي نص على أنه في جميع الحالات التي يرفض فيها المحـافظ طلبـا للتحفيظ، يكون قراره هذا قـابلا للطعن فيـه أمـام المحكمـة الابتدائيـة. وحـالات رفض مطلب التحفيظ لم يحددها المشرع بشكل صريح، إلا أنه بالرجوع الى الفصل 30 من ظ.ت.ع يستنتج منه أن أسباب رفض مطلب التحفيظ تكون مرتبطة في

مجملها إما **<u>بعدم شرعية الطلب</u>** أو **<u>عدم كفاية الحجج المدعمة لهذا المطلب</u>**؛

كما أن قرار الغاء مطلب للتحفيظ: واستنادا الى عمومية الفصل 37 مكرر يطعن فيه أمام المحاكم الابتدائية بناء على عبارة في " جميع الحالات التي تستوعب حتى حالات قرارت

الإلغاء التي يتخذها المحافظ تطبيقا للفصلين 23 و 51 من ظهير التحفيظ العقاري، حسب الاتجاه الفقهي الغالب، وحسب التوجه السائد لمحكمة النقض.

**2. الفصـــل 96 من ظ، ت، ع** والذي يشـــمل جميع قرارات الرفض الصـــادرة عن التي يرفض فيها **تقييد حق عيني** أو **التشـطيب عليه لسـبب من الأسـباب** كتعارض البيانات ومخالفة التقييد المطلوب للقانون ... وبالرغم من أن الفصـــل المذكور نص على رفض تقييد حق عيني أو التشطيب عليه، فإن تطبيقيه حسب توجهات محكمة النقض يمتد ليشمل حتى قرارات أخرى يمكن التمثيل لها بالقرارات التالية:

- قرار رفض تقيد حجز أو انذار عقاري أو التشـطيب عليهما طبقا للفصـل 87 من ظ.ت.ع أو المادة 218 من مدونة الحقوق العينية؛
- . قرار رفض تقيد احتياطي أو التشطيب عليه طبقا للفصل 86 من ظ.ت؛
- قرار رفض الاحداث....؛
- قرار رفض الإيداع أو التشطيب طبقا لمقتضيات الفصلين 83 و 84 من ظ.ت.ع.

**3. الفصـل 103 من ظ.ت.ع.** والمتعلق بقرار عدم الاسـتجابة لطلب تسـليم نظير جديد للرسم العقاري أو نسخة شهادة التقييد الخاصة؛

**4. الفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 03/6/1915** وذلك في حالة قرار رفض تصحيح التضمينات المدرجة بالسجلات العقارية أو عدم قبول التصحيحات المنجزة تلقائيا من قبل المحافظ؛

**5. الفصـل 23 من القرار الوزيري ل 3/6/1915** في حالة رفض المحافظ انشـاء رسـم عقاري خاص لفائدة المستفيد من أحد الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية.

## ما هي قرارات المحافظ القابلة للطعن أمام المحاكم الادارية؟

إذا كـان الأصـــل أن الطعن في القرارات يكون من اختصـــاص المحاكم الإدارية باعتبارها صـاحبة الولاية العامة، فإن الطعن ضـد قرار صـادر عن المحافظ على الملاك العقارية إذا لم يرسـم له المشـرع طريقا خاصـا للطعن فيه كما سـبقت الإشـارة يكون من

اختصاصها البت فيه وذلك لانعدام الدعوى الموازية، بناء على الفصل 118 من الدستور الذي ينص على أن القضـــاء الإداري هي الجهة المختصـــة برقابة شـــرعية كل قرار اداري... ونظرا لكثرة القرارات الصادرة عن المحافظ القابلة للطعن بالإلغاء امام المحاكم الإدارية يمكن التمثيل لها بالقرارت التالية:

- ✓ قرار رفض التعرض أو قبوله أو التشـــطيب عليه: فجميع القرارات الصـــادرة عن المحافظ في مادة التعرضـــات تخضـــع لاختصـــاص المحاكم الإدارية، باســتثناء قرار رفض التعرض الاســـتثنائي الذي لا يقبل أي طعن قضـــائي طبقا للفصـــل 29 من ظ.ت.ع؛
- ✓ رفض تنفيذ الأحكام النهائية عبر اشهارها بالسجلات العقارية لسب من الأسباب سواء تعلقت بالتقييد أو التشطيب؛
- ✓ امتناع المحافظ عن ارجاع نظير الرسم العقاري الى صـاحبه الذي سبق له أن سلم له لاجراء تقييد او تشطيب بالرسم العقاري المعني به؛
- ✓ قرارات المحافظ المتعلقة بفرض وجيبات المحافظة أو الرســوم القضـــائية أو الذعائر والغرامات وتحصيلها؛
- ✓ رفض إحالة ملف مطلب تحفيظ على المحكمة؛
- ✓ رفض تغيير اسم الملك المتعلق بالعقار المحفظ.

## ما هي قرارات المحافظ غير القابلة للطعن؟

### 1. قرار التحفيظ

**يعتبر قرار التحفيظ** قرارا نهائيا غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن طبقا للفصل الأول و 62 من ظ. ت .ع .

وقد كرس القضاء مبدأ نهائية الرسم العقاري و عدم قابليته للطعن في العديد من القرارات القديمة والحديثة؛ وفي حالة ما تم الاضرار بحقوق الغير من جراء قرار التحفيظ فانه لا يمكن إقامة دعوى اســـتحقاقية عينية ويبقى للمتضـــرر في حالة التدليس فقط أن يقيم على مرتكبه

دعوى شـخصـية بأداء التعويض طبقا للفصـل 64 من ظ ت ع وغني عن البيان أن الصـبغة النهائية وعدم القابلية لأي طعن لا تطبق الا بالنسبة للرسم العقاري المترتب عن التحفيظ ، أما الرسوم العقارية المترتبة عن العمليات اللاحقة إثر التقسيم او التجزئة أو الملكية المشتركة فلا تسري عليها هذه الخاصية .

**2- قرار رفض التعرض الاستثنائي**

## ما هي مسطرة الطعن في قرارات المحافظ على الأملاك العقارية؟

- نظم الفصـل 10 من القرار الوزيري 3/6/1915 مسـطرة الطعن في قرارات المحافظ ويمكن تلخيصها كما يلي:
- ضرورة تقديم المقال الرامي إلى الطعن في قرار المحافظ إلى المحكمة المختصـة داخل أجل شهر من تاريخ التوصل بالقرار المراد الطعن فيه؛
- للمحافظ أجل 15 يوما من تاريخ تبليغه بمقال الطعن من أجل إعداد مذكرة جوابية يبين فيها الأسـباب المبررة لقراره ويكون الحكم الابتدائي قابلا للاسـتئناف داخل اجل شـهر من تاريخ تبليغه؛
- المصـاريف القضـائية يتحملها الطاعن كيفما كان مآل الدعوى بحيث لا يتحمل المحافظ المصـاريف في دعوى الطعن في قراراته سواء بالإيجاب أو السلب إلا إذا ارتكب خطأ جسيما؛
- إذا تم الغـاء قرار المحـافظ المطعون فيـه، وعنـد صـــيرورة الحكم نهـائيـا، يجـب على المحافظ أن يطبقه داخل أجل 48 ساعة من تاريخ توصله به.

### هل التعداد الوارد في الفصل 97 وارد على سبيل المثال ام الحصر؟

اختلف الفقه في ذلك، إلا أن الملمين بقانون التحفيظ يدرك أن هذه الحالات في مجملها تشـــكل كل الطلبات التي يمكن ان تقدم الى المحافظ من اجل البت فيها، كما تشـــكل كل الوثائق التي يلزم المحافظ بتسليمها لمن يطلبها.

إضـافة الى ان الفصـل الموجب للمسؤولية الشـخصـية يشـكل اسـتثناء من القواعد العامة للمسؤولية يجب الا يتوسع في تفسيره وان تقحم به أي اعمال لا تدخل في نطاقه.

## المبحث الثالث: تسليم نظير الرسم العقاري

### ما هي حالات تسليم نظير رسم عقاري جديد؟

يتم تسليم نظير جديد في الحالات التالية، وبعد استيفاء الإجراءات المقررة قانونا طبقا للفصل 101 وما بعده من ظهير التحفيظ العقاري:

1. في حالة ضياع النظير المسلم أو سرقته أو تلفه الكلى وذلك بعد انصرام أجل 15 يوما من تاريخ نشر إعلان يفيد ذلك بالجريدة الرسمية؛
2. في حالة التلف الجزئي أو تلاشي نظير الرسم العقاري المسلم؛

واضـافة الى هذه الحالات العامة، توجد حالات خاصـة يمكن للمحافظ تسـليم نظير جديد وفقا للشـروط والإجراءات المنصـوص عليها في الفصـول 101 وما بعده من ظهير التحفيظ العقاري ويتعلق الامر بالحالات التالية:

1. حالة عدم الاسـتجابة للإنذار الموجه لحائز لنظير طبقا للفصـل 89 من ظهير التحفيظ العقاري؛
2. حالة البيع بالمزاد العلني طبقا للفصل 90 من ظهير التحفيظ العقاري؛
3. في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة طبقا للفصـل 90 من ظهير التحفيظ العقاري؛
4. حالة نقل الملكية في إطار ظهير الاسـترجاع (في هذه الحالة يتم اعداد نظير جديد من دون اشـهار بالجريدة الرسـمية طبقا لدورية المحافظ العام عدد 282 بتاريخ 20/10/1981).

والله ولي التوفيق

# فهرسة المراجع

الفصل التمهيدي ..... 1
الفرع الأول: مبادئ نظام الشهر العيني ..... 1
الفرع الثاني: ماهية التحفيظ العقاري ..... 5
الفرع الثالث: التحفيظ بين الاختيارية والاجبارية ..... 7
الفرع الرابع: طرق التحفيظ ..... 9
الفرع الخامس: أنواع مساطر التحفيظ العقاري ..... 10
الفصل الأول ..... 11
المسطرة العادية للتحفيظ العقاري (التحفيظ الفردي) ..... 11
المبحث الأول: مراحل المسطرة الإدارية للتحفيظ العقاري ..... 11
المبحث الثاني: المرحلة القضائية للتحفيظ العقاري ..... 71
المبحث الثالث: التحفيظ الجماعي للأملاك المتجاورة وفقا للفصل 16 من ظ ت ع ..... 88
الفصل الثاني ..... 90
المساطر الخاصة للتحفيظ ..... 90
المبحث الأول: المسطرة الخاصة للتحفيظ الإجباري وفقا للفصل 51 من ظ ت ع ..... 90
المبحث الثاني: المساطر الخاصة للتحفيظ وفق قوانين الخاصة ..... 114
المطلب الأول: مساطر التحفيظ الخاصة بدون إشهار ..... 114
المطلب الثاني: مساطر التحفيظ الخاصة بإشهار ..... 135
الفصل الثالث ..... 151
مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية ..... 151
الفصـــــــــــل الرابع ..... 160
التقييدات ..... 160

المبحث الأول: أحكام التقيدات الناتج عن التصـرفات الواقعة بين الأحياء طبقا للفصـل 65 من ظ ت ع..... 161

المبحث الثاني: أحكام التقيدات الناتج عن التصـرفات الواقعة بعد الوفاة طبقا للفصـل 82 من ظ ت ع. ..... 196

الفصل الرابع ..... 198

التشطيب على الحقوق العينية المقيدة بالسجلات العقارية ..... 198

المبحث الأول: التشطيب على التقييدات العقارية: تعريفه، أنواعه ..... 198

المبحث الثاني: مسطرة التشطيب ..... 206

الفصـــــــــل السادس ..... 208

مواضيع مختلفة ..... 208

المبحث الأول: الخدمات الإلكترونية ..... 208

المبحث الثاني: الطعن في قرارات المحافظ ..... 209

المبحث الثالث: تسليم نظير الرسم العقاري..... 213