



ذ. محمد القاسمي

كاتب وباحث في القانون الخاص

مدير مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية

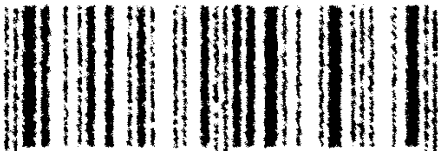
مدير سلسلة أبحاث قانونية جامعية معمقة

شُروح ومفاهيم في ضوء قانون التحفيظ العقاري

سلسلة الباحث

للشروح والمفاهيم القانونية والقضائية

الجزء الرابع



ISBN -978-9920-36-139-2

الطبعة الإلكترونية الأولى

برعاية كل من:

مجلة الباحث * * * سلسلة الأبحاث



"سبحانك لا علم لنا إلا ما

علمتنا

إنك أنت العليم الحكيم"

صدق الله العظيم

آية 32 من سورة البقرة



ذ. محمد القاسمي

كلمة افتتاحية للمؤلف:

بسم الله الكريم، وبه نستعين، وبفضله نمضي ونغدو في طريقنا حتى نبليغ مقام اليقين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، نهر الهدى وبحر الندى وعلى آله وصحبه أجمعين، رب اشرح لي صدري ويسر لي أمري واحلل عقدة من لساني يفقهوا قولي.....

أما بعد:

تتمة للمسار الذي بدأناه منذ سنوات خلت في مجال النشر العلمي والبحث الأكاديمي، فإنه لمن دواعي الفخر أن نفتتح عملاً جديداً من أعمالنا، ويتعلق الأمر بسلسلة الباحث للمصطلحات والمفاهيم القانونية والقضائية، هذه الأخيرة تسعى لتجميع جل المصطلحات والمفاهيم والتعاريف والخصائص والمعلومات الواردة في جل النصوص القانونية بالإضافة إلى ابداء شروح لكل منها على حدة وتبيان الفصل أو المادة المؤطرة لها، وذلك حتى يسهل على الباحث والدارس وكذا الممارس الرجوع لها قصد فهمها والاستفادة من فحواها.

فالعدد الرابع من هذه السلسلة ارتأينا تخصيصه لإبداء ثلة من الشروح والمفاهيم في ضوء ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله بالقانون 07-14، على أمل أن يخصص الجزء الخامس لإعطاء شروح ومفاهيم في قانون المسطرة المدنية.

فالشكر الجزيل لكل من دعم الفكرة حتى أصبحت واقعا ملموسا، وفي انتظار الجزء الخامس، تفضلوا بقبول أسمى عبارات التقدير والاحترام والسلام.

حرر بزاكورة - المملكة المغربية الشريفة

القسم الأول:

التحفيظ العقاري - طبيعته

والغرض منه

كـ ما المقصود بالعقار: لم يعرف ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله بالقانون 14-07 المقصود بالعقار، في حين تكلف قانون مدونة الحقوق العينية رقم 39-08 بذلك، بقوله: العقارات بالطبيعة هي كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته، وكمثال عليها نجد المنازل والعمارات والأراضي الفلاحية وغيرها (المادة 8 من مدونة الحقوق العينية).

كـ ما أهم الأنظمة العقارية المتعارف عليها بالمغرب: بالرجوع إلى الترسنة القانونية المغربية المنظمة لمادة العقار، نجد المشرع قد عدد أنظمة كثيرة ومنها: 1- أملاك الدولة وتنقسم إلى قسمية، الدولة الملك العام والدولة الملك الخاص، 2- الأملاك الحسبية أو الأوقاف، 3- الملك الغابوي، 4- الأملاك الجماعية، 5- أراضي الجيش، 6- تم أخير أملاك الخواص.

كـ ما أهم الوضعيات القانونية التي تصنف فيها العقارات: عدد المشرع هذه الوضعيات فيما يلي: 1- عقارات محفظة، وهي التي تخضع بالأساس لظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله بالقانون 14-07، تم 2- العقارات في طور التحفيظ، وتخضع هذه الأخيرة كمنظيرتها الأولى لنفس الظهير، ويكون العقار في طور التحفيظ مند تقديم مطلب تحفيظ بشأنه إلى غاية تأسيس الرسم العقاري له، تم 3- العقارات الغير المحفظة، وهذه الأخيرة تخضع بالأساس لمقتضيات مدونة الحقوق العينية رقم 39.08 والفقه الإسلامي وقانون الالتزامات والعقود.

كـ ما المقصود بنظام التحفيظ العقاري: يقصد به جملة من الإجراءات المسطرية والعمليات التي ينبغي إتباعها لجعل العقار خاضعا لنظام التحفيظ العقاري كما هو مقرر في القانون 14-07، وهذه الإجراءات ترمي في نهاية المطاف إلى تأسيس رسم عقاري لحق الملكية مسجل بسجل عقاري لدى المحافظة العقارية، فبالرجوع للفصل الأول من القانون السالف الذكر نجده يعرف مفهومين أساسيان وهما: التحفيظ العقاري الذي يروم منه إجراء مسطرة للتطهير على العقار المقدم بشأنه مطلب تحفيظ ويترتب عنها تأسيس

رسم عقاري له وبطلان ما عداه من الرسوم الأخرى، وتطهيره من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به في سجلات المحافظة العقارية، أما المفهوم الثاني وهو التقييد الذي سيأتي تعريفه في ابانه (الفصل 1).

كـ الأصل في التحفيظ العقاري الاختيارية: أقر المشرع المغربي مبدأ عاماً يحكم عملية

التحفيظ العقاري وهو الاختيارية، حيث خول لكل شخص يملك عقارات معينة أن يعمل على تحفيظها أو يعكف عن ذلك، ومبدأ الاختيارية هذه مبدأ واسع النطاق كما نص على ذلك الفصل 6 من القانون 07-14، لكن؛ وكما هو معلوم أن أي مبدأ ترد عليه قيود واستثناءات، فالمشرع عينه جعل عملية التحفيظ العقاري إجبارية في حالات كثيرة وهي: الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة كمثال التحفيظ الاجباري لأملاك الدولة الخاصة عند التعرض على تحديدها، التحفيظ الاجباري في حالة مقايضة عقار محبس تحببس عمومي، التحفيظ الاجباري في حالة ضم الأراضي، التحفيظ الاجباري بالنسبة للأراضي الجماعية، تم التحفيظ الاجباري للأراضي الزراعية عند تجزئتها، ويكون التحفيظ إجباري في حالة ما تأمر به المحاكم المختصة أثناء متابعة إجراءات الحجز العقاري في مواجهة المحجوز عليه (الفصلين 7 و 8).

كـ الإطار القانوني لمؤسسة المحافظ على الأملاك العقاري واختصاصاته: نص المشرع

في الفصل 9 من ظهير التحفيظ العقاري على مؤسسة المحافظ على الأملاك العقارية، وبين اختصاصاته، حيث يعد موظف من موظفي الدولة التابعين للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، يعين في دائرة نفوذ كل عمالة أو إقليم. أما بخصوص الاختصاصات التي يكلف بالقيام بها فمنها مسك السجلات العقارية الخاصة بالدائرة الترابية التابعة لنفوذه والقيام بالإجراءات والمساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري والتقييدات التي تهم الحقوق العينية العقارية في رسوم الملكية، وتجد الإشارة أن هناك محافظ عام على الأملاك العقارية يمارس اختصاصاته بالوكالة المركزية للمحافظ العقارية بالرباط، ومحافظين على الأملاك العقارية يترأسون المحافظات العقارية في عمالات وأقاليم المملكة.

القسم الثاني: مسطرة التحفيظ الإدارية

كـ ما المقصود بالمرحلة الإدارية لعملية التحفيظ العقاري: ويقصد بها تلك المرحلة التي

يقطعها مطلب التحفيظ بين ردهات المحافظة العقارية مند تقديمه مرور بإشهاره وإنجاز عملية التحديد بشأنه انتهاء بتأسيس الرسم العقاري له أو بإحالته على المحكمة إذا قدم ضده تعرض أو عدت تعرضات، حيث في هذه الحالة الأخيرة نتحول من المرحلة الإدارية إلى المرحلة القضائية.

كـ ما المقصود بمطلب التحفيظ: يقصد بمطلب التحفيظ ذاك الطلب أو التصريح

الذي يتقدم به طالب التحفيظ أو نائبه إلى المحافظة العقارية، يهدف من ورائه إخضاع عقاره لنظام التحفيظ العقاري بعد استنفاد جملة من الإجراءات القانونية المحددة تنتهي بتأسيس الرسم العقاري للعقار سواء كان بناء أو أرض خالية.

كـ لم يعود الحق في تقديم مطلب التحفيظ: أعطى المشرع المغربي لأشخاص

محددین دون غیرهم على وجه الحصر الحق في تقديم مطلب للمحافظة بقصد تحفيظ عقار معين وتأسيس رسم عقاري له وهم: 1- مالك العقار المراد تحفيظه؛ 2- الشريك في الملك مع الاحتفاظ بحق الشفعة لشركائه، وذلك عندما تتوفر فيهم الشروط اللازمة للأخذ بها وهي اثبات الشيعاء ورغبة أحد الملاك على بيع نصيبه من الملك المشاع؛ 3- المتمتع بأحد الحقوق العينية التالية: حق الانتفاع، حق السطحية، حق الكراء الطويل الأمد، حق الزينة، حق الهواء والتعلية، وأخيرا حق الحبس؛ 4- المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك سواء كان هذا الارتفاق مسيرا أو مطلا أو مسيلا... الخ، 5- كما يجوز للدائن الذي لم يقبض دينه عند حلول أجله أن يقدم طلب للتحفيظ بناء على قرار قضائي صادر لفائدته بالحجز العقاري ضد مدينه، 6- يحق كذلك للنائب الشرعي أن يقدم مطلبا للتحفيظ في اسم المحجور أو القاصر حين تكون لهذا المحجور أو القاصر حقوق تسمح له بتقديم المطلب؛ وتجدر الإشارة أنه يتعين في حالات معينة أن يقدم مطلب التحفيظ من جهات أخرى وذلك إذا تعلق الأمر بالتحفيظ الإجباري (الفصول من 10 إلى 12).

كـ ما هو الإجراء الأولي الذي تنطلق به عملية التحفيظ: تنطلق عملية التحفيظ

العقاري بتقديم طالب التحفيظ لطلب يرمي إلى ذلك موقع من قبله أمام المحافظ على الأملاك العقارية مقابل وصل يسلمه له يثبت إيداعه للطلب، ويجب أن يتضمن الطلب المقدم جملة من البيانات من قبيل الهوية الكاملة لطالب التحفيظ إن كان واحد وللمالكين في حالة الشياح مع الادلاء بكل ما يفيدها، وأن يعين طالب التحفيظ لعنوان أو موطن مختار في دائرة نفود المحافظة العقارية الموجود بها الملك المراد تحفيظه، تم تبيان الأوصاف الكاملة للعقار وحدوده وجميع التفاصيل المتعلقة به، مع ضرورة تحديد القيمة المالية للعقار، ويجب تبيان الحقوق العينية والتحملات العقارية التي تشغل العقار وأصحابها، وأخيرا، فيتعين أن يبين طالب التحفيظ مدخله للملك أهو شراء أم استمرار أم إرث... الخ، كما يتعين عليه كذلك أن يرفق مطلبه بأصول الوثائق التي تثبت الهوية والتملك والحقوق المنصبة على العقار، ويمكن للمحافظ أن يأمر طالب التحفيظ بترجمة الوثائق المحررة بلغة أجنبية بواسطة ترجمان محلف (الفصول من 13 إلى 15).

كـ هل يتصور إجراء تحفيظ جماعي لعقارات دفعة واحدة: سمح المشرع 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 الشياح، 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. وعندما يتوصل المحافظ على الأملاك العقارية بهذا الطلب يجري في شأن مطالب التحفيظ مجتمعة المسطرة العادية، ويحرص على إنجاز الإجراءات المتعلقة بها في وقت واحد، ويعين لعمليات التحديد تاريخا واحدا، ويرفع 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 (الفصل 16).

كـ إشهار مطلب التحفيظ والجهات الساهرة على ذلك: يقصد بإشهار مطلب

التحفيظ إعلام العموم بكون "فلان الفلاني" قد تقدم لطلب تحفيظ عقار معين، حتى يكونوا على ذارية بالأمر، هذا الإجراء يخول لكل من له تعرض على هذا العقار أو حق أو تحمل أن يتقدم للمحافظة ويصرح به، حيث يقوم المحافظ داخل أجل عشرة أيام من إيداع مطلب التحفيظ بتحرير ملخص له يعمل على نشره في دعامات عدة ومنها الجريدة الرسمية، ويبلغ مضمونه إلى علم العموم بالوسائل المتاحة. وبعد نشر الملخص المذكور يحرر داخل أجل شهرين من تاريخ هذا النشر، إعلانا بنفس الكيفية يضمنه تاريخ ووقت إجراء عملية التحديد، ويتعين أن يوجه نفس الإعلان إلى رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية ورئيس المجلس الجماعي الذين يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم، وذلك قبل التاريخ المعين لإجراء عملية التحديد بعشرين يوما. مقابل إشعار بالتوصل، ويلقى على عاتق الجهات المرسل لها الإعلان أن تقوم بتعليقه في أماكن يطلع عليها الجمهور حتى تكون عملية التحديد بخصوص العقار المعني بها وصاحبه وتاريخ ووقت ومكان إجرائها في علم أكبر عدد من الأشخاص، ويمكن اعتماد لإشهار عملية التحديد الوسائل العصرية كالجرائد والدعائم الالكترونية كما يمكن اعتماد الوسائل التقليدية عن طريق البراحة في الأسواق العمومية والأسبوعية، وكل هذا وذاك حتى يتدخل صاحب المصلحة ليحافظ على حقوقه إزاء طالب التحفيظ (الفصلين 17 و 18).

كـ كيف تجري عملية التحديد ومن هم المتدخلين فيها: بين المشرع بدقة فائقة

الإجراءات المسطرية التي تتم بها عملية التحديد باعتبارها من أهم العمليات التي توضح صورة العقار المراد تحفيظه فيما يلي: يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية شخصا لهذه العملية وبأي وسيلة من وسائل التبليغ المتعارف عليها طالب التحفيظ أو نائبه والمجاورين المباينين في مطلب التحفيظ وكل المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية، وينتدب للقيام بعملية التحديد مهندسا

مساحا طبوغرافيا محلفا مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، حيث يعمل المحافظ على تسيير عملية التحديد، ويمكنه لأجل توفير الظروف المواتية لإجرائها أن يلتمس من وكيل الملك تسخير القوة العمومية كما يملك هذا الحق كذلك كل ذي مصلحة وذلك قصد فرض النظام ومنع وقوع مناوشات بين الأطراف الحاضرة لعملية التحديد، حيث تنجز العملية في اليوم والساعة المحددة سلف والمضمنة في الاستدعاءات الموجهة للأطراف، فأول ما يقوم به المهندس عند افتتاح عملية التحديد أن يستفسر طالب التحفيظ والمجاورين والمعارضين والمتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية عن كل ما يتعلق بالملك المعني، حيث يعمل كل منهم من جهته على تبيان ما له، ومن ثم يقوم بعدها بالمعاينات اللازمة للعقار وحدوده والوثائق المدلى بها، ثم ينهي عمله بوضع الأنصاب لتحديد حدود العقار وكذا الأجزاء التي هي محل تعرض ويختتم كل ذلك بوضع تصميم للوضعية الجغرافية للعقار موضوع المطلب وكذا لمحضر يضمنه جملة من البيانات المحددة قانونا ويوقعه مع الأطراف ويرفقه بالتصميم المنجز والوثائق المدلى بها (الفصول 19 و 20 و 21).

كـ تغيب طالب التحفيظ عن عملية التحديد وآثاره: بين المشرع الآثار التي تنجم

عند تغيب طالب التحفيظ عن عملية التحديد المؤقت أو عدم قيامه بما يلزم لإتمامها ومنها: -إذا لم يحضر هو أو من ينوب عنه فعلمية التحديد لا تتم، وينص على تغيبه هذا في محضر، وفي هذه الحالة يعتبر مطلب التحفيظ لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يدل بعذر مقبول داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالإنداز، فتشدد المشرع في هذا الشأن راجع لما لعملية التحديد من أهمية سواء في جانبها الإجرائي حيث تعد ركيزة أساسية في تحفيظ العقار من عدمه، بالإضافة إلى أهمية الجانب المادي حيث يتم انفاق مبالغ طائلة لأجل إجرائها، كذلك جعل المشرع طلب التحفيظ لاغيا في الحالة التي لا تتم فيها عملية التحديد لمرتين متتاليتين إذا كانت هناك نزاعات تشوب الملك المراد تحفيظه (المفصلين 22 و 23).

كـ ما الأثر الناشئ إذا تم إنجاز عملية التحديد: رتب المشرع على تمام عملية التحديد

بكل إجراءاتها وجزئياته أثر متمثلا في أن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بنشر

وتعليق إعلان يتضمن فتح باب التعرضات على مطلب التحفيظ الذي أجريت بشأنه عملية التحديد، وأن هذه الأخيرة تقدم إلى المحافظة العقارية خلال أجل شهرين ابتداء من يوم نشره بالجريدة الرسمية، ويتم نشر هذا الإعلان داخل أجل أقصاه أربعة أشهر الموالية للتحديد النهائي للعقار كأصل عام على أوسع نطاق حتى يكون عموم الأشخاص على علم بالوضعية، ويتمكن كل ذي مصلحة من أن يتقدم أمام المحافظة العقارية بتعرضاته لأجل حفظ وحماية مصالحه من أي اعتداء (الفصل 23).

القسم الثالث: المسطرة القضائية للتحفيظ

كـ ما المقصود بالمرحلة القضائية لعملية التحفيظ: يقصد بها الحالة التي يصبح فيها

ملف التحفيظ معروض أمام الهيئة القضائية التي تبت في قضايا العقار، وذلك بعدما يتقدم الأغيار ضده بجملة من التعرضات سواء كلية أو جزئية، فالمحافظ هنا يحيل المطلب المثقل بالتعرضات على المحكمة لتحكم بصحة التعرض أو عدم صحته، وبعدها تحكم في النازلة تحيل الملف من جديد على المحافظ ليتخذ المتعين بشأنه.

كـ ما المقصود بالتعرض وحالات مشروعية تقديمه: يمكن تعريف التعرض كمؤسسة

بأنه الادعاء الذي يتقدم به أحد من الأغيار في مواجهة طالب التحفيظ، بموجبه ينازع في استحقاقه للعقار كليا أو جزئيا أو يطالب بحق عيني عقاري أو تحمل عليه، وقد بين المشرع الحالات التي يكون فيه التعرض ذا مشروعية عند تقديمه فيما يلي: 1- حالة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار؛ 2- حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه؛ 3- حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري (الفصل 25).

كـ كيف تقدم التعرضات ولن تقدم: مكن المشرع المغربي المتعرض على مطلب

تحفيظ إمكانية الادلاء بتعرضه سواء بطلب كتابي موقع عليه يبين فيه أوجه تعرضاته والوسائل المثبتة لها أو عن طريق تصريح شفوي يدلي به إما للمحافظ على الأملاك العقارية شخصا أو إلى المهندس المساح الطبغرافي أثناء عملية التحديد، وتضمن تصريحات المتعرض بمحضر في نسختين تسلم له احدهما، ويتعين أن يتضمن التصريح المتضمن للتعرض سواء كان كتابيا أو المحضر المحرر للتصريح الشفوي جملة من البيانات لا يصح التعرض إلا بها ومنها هوية المتعرض وحالته المدنية وعنوانه الحقيقي أو المختار تم اسم العقار ورقم مطلب التحفيظ الممنوح له من طرف المحافظ، وأخيرا طبيعة العقار المتعرض بشأنه أهو بناء أو أرض ومدى الحق موضوع النزاع مع بيان السندات والوثائق المدعمة للتعرض، ويتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية أو يدلي بما يفيد حصوله على المساعدة القضائية وكل ذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاؤ أجل

التعرض، ويمكن لطالب التحفيظ أو من ينوب عنه أن يتسلم نسخ من الوثائق المدلى بها من قبل المتعرض، وبعد تقديم التعرضات يقوم المحافظ بتسجيلها في سجل مخصص لهذا الغرض (الفصل 26).

كـ ما هو الأجل المبدئي الذي يتعين تقديم التعرض داخله: بين المشرع الأجل

الأصلي لتقديم التعرض في شهرين تبتدئ من تاريخ نشر إعلان عن نتيجة التحديد النهائي بالجريدة الرسمية، لكن؛ ورغم تحديد هذا الأجل فالمشرع لم يمنع من تقديم التعرض على مطلب التحفيظ مند تاريخ تقديمه، حيث يمكن للمتعرض تقديم تعرضه بمجرد إيداع طالب التحفيظ لمطلبه كما يمكنه التصريح به للمهندس المساح الطبغرافي وهو بصدد انجاز عملية التحديد (الفصل 27).

كـ التعرض العادي والتعرض الاستثنائي: نميز بينهما من خلال أجل تقديم كل

واحد منهما، فالتعرض العادي كما سبق بيانه يمكن تقديمه مند إيداع طالب التحفيظ لمطلبه إلى غاية مرور أجل شهرين من تاريخ نشر نتيجة عملية التحديد النهائية بالجريدة الرسمية، في حين أن التعرض الاستثنائي وكما يفهم من اسمه يقدم خارج الأجل، لكن بضوابط قانونية وأعدار جدية، فالتعرض الاستثنائي أقر المشرع إمكانية قبوله من قبل المحافظ حصرا رغم وروده خارج الأجل المحدد في شهرين، ولكن أوقف هذا القبول على شرط عدم إحالة الملف بعد على المحكمة وكذا على إدلاء المتعرض بأعدار جدية تبرر عدم تقديمه لتعرض داخل الأجل كما لو كان طريح فراش المستشفى ولم يكن بالإمكان العلم بطلب التحفيظ المقدم، وأن يدلي إضافة إلى ذلك بالوثائق المبررة لتعرضه ويؤدي المصاريف والرسوم القضائية مالم يدلي بما يفيد استفادته من المساعدة القضائية، والمحافظ في هذا الحال يتخذ أحد القرارين، إما قبول التعرض وإحالة الملف على المحكمة لتبت في صحته من عدمه، أو يرفض التعرض الاستثنائي هذا ويكون قراره في هذه الحالة غير قابل لأي طعن (الفصلين 27 و 29)

كـ متى يتأى للمحافظ الإمكانية في تحفيظ العقار: بعد التحقق من إنجاز جميع

الإجراءات المقررة قانونا من تلقي مطلب التحفيظ بجميع مستلزماته وتسجيله وإشهاره وإنجاز عملية التحديد بشأنه وفتح أجل للتعرضات دون تقديم أي منها، أو قدمت تعرضات وبعد عرض الصلح من قبل المحافظ على المتعرض وطالب التحفيظ تم التصالح بينهما أو حكمة المحكمة بعدم صحتها، فيقوم إذ ذاك المحافظ بتحفيظ العقار خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض ويؤسس له رسما عقاريا يطهر العقار من جميع الحقوق الغير المضمنة به ويكون هو المنطلق الوحيد لجميع الحقوق التي سترد على العقار وكذا التحملات العقارية الأخرى (الفصلين 30 و الفقرة 4 من الفصل 31).

كـ الإجراءات المتخذة من المحافظ قبل إحالة الملف على المحكمة: بعدما يتلقى المحافظ

التعرضات من المتعرضين على مطلب التحفيظ، فإنه والحال هذا يعمل على تبليغ نسخة منها فورا لطالب التحفيظ، وبعد توصل هذا الأخير بها فيمكنه أن يدلي بما يثبت رفعها أو يصرح بقبولها قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاء أجل التعرض المحدد في شهرين من تاريخ نشر نتيجة التحديد النهائي بالجريدة الرسمية، فإذا ما أثبت طالب التحفيظ زوال التعرض ممن قدمه أو قبله فالمحافظ إذ ذاك يعتمد على تحفيظ العقار وإنشار رسم عقاري خاص به، أما إذا لم يتمكن من ذلك، جاز للمحافظ تحفيظ الجزء الغير المتعرض عليه بعد إنجاز تحديد تكميلي واحالة الجزء المتعرض عليه إلى المحكمة للبت في صحة التعرض الجزئي المقدم من عدمه، ويمكن كذلك عقد صلح بين المتعرض وطالب التحفيظ ويتخذ القرار المناسب على ضوء نتائجه، حيث إن تم الصلح تم تحفيظ العقار استنادا إلى ما تم التصالح بشأنه حيث تكون له قوة الالتزام العرفي، أما إن لم يتم، فيحال الملف على المحكمة للبت في النزاع القائم بين الطرفين (الفصل 31).

كـ متى يعتبر التعرض المقدم من المتعرض لاغيا: حدد المشرع المغربي حالات

معينة يكون فيها التعرض المقدم لاغيا عديم الأثر إذا لم يقدم داخل الأجل المحدد، أو إذا لم يدلي المتعرض بما يثبته من وثائق رسمية أو عرفية أو باقي الإثباتات التي تؤيد ادعاءاته، ويعد كذلك التعرض لاغيا إذا لم يؤدي المتعرض عن تعرضه الرسوم القضائية

الواجبة وحقوق تنصيب الدفاع أو لم يثبت أنه سبق وأن استفاد من المساعدة القضائية، وللإشارة فالمصاريف القضائية لا تؤدي مباشرة بصندوق المحكمة بل يتحصل عليها المحافظ لفائدة نفس الصندوق، فإذا لم يكن هناك أي موجب لإلغاء التعرض المقدم ولم يتم التصالح بشأنه بين طالب التحفيظ والمتعرض عليه، في هذه الحالة يوجه المحافظ ملف التحفيظ المثقل بالتعرض صوب محكمة التحفيظ التي يوجد العقار بدائرة نفودها كونها المختصة طبقاً للفصل 28 من قانون المسطرة المدنية خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرضات المحدد في شهرين كأصل عام (الفصل 32 من ظهير التحفيظ والفصل 28 من قانون المسطرة المدنية).

كـ الإجراءات القضائية الأولية المقامة بعد تلقي المطلب المثقل بالتعرض: بعدما يحيل

المحافظ مطلب التحفيظ المثقل بالتعرضات على المحكمة المختصة، فإن رئيس هذه الأخيرة يعمل على تعيين قاضيا مقررا يكلف بتحضير القضية للحكم واتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لهذه الغاية، ولأجل تجهيز القضية يمكن للقاضي المقرر أن يجري ما يراه مناسب لتحقيق نفس الغاية، ومن أهم ما يمكن أن يقوم به هو استصدار حكم تمهيدي يقضي بإجراء تحقيق في الدعوى طبقاً لمقتضيات قانون المسطرة المدنية وذلك عن طريق الانتقال للعقار المتنازع بشأنه ويجري معاينة بصدده أو يفتح بحثاً مع الأطراف ويطابق الوثائق والملفات بالملف مع حدود العقار الجغرافية مستعينا بأحد المهندسين الطبغرافيين إذا اقتضي الحال ذلك بعد الاتفاق طبعا مع المحافظ على تاريخ وساعة إجراء التحقيق لللازم... الخ، وبعدها ينتهي من تجهيز القضية فإنه يصدر أمراً بالتخلي، وبعين تاريخ لإقامة جلسة علنية يستدعى لها الأطراف قصد مناقشة الملف من طرف الهيئة الجماعية التي تنظر في قضايا العقار، وتبدأ المناقشات بسماع الهيئة للأطراف ومقارعة حججهم والاستماع لمرافعة دفاعهم وملاحظة مستنتاجات وكيل الملك، وبمجرد ما تنتهي المناقشات يحجز الملف للمداولة قصد الحكم إما بصحة التعرض أو عدم صحته حصراً، ويحال الملف على المحافظ بعدها مرفوقاً بالحكم الصادر بشأنه ليتخذ المتعين بصدده (الفصول من 34 إلى 37).

كـ ما الذي يتعين على المحافظ القيام به بعد رفضه لمطلب التحفيظ: بمجرد ما يتخذ

المحافظ العقاري قرارا يقضي برفض مطلب التحفيظ المقدم من قبل طالب التحفيظ لأي سبب كان وفي أية مرحلة من مراحل المسطرة الإدارية فإن عملية التحديد المنجزة في الملف تعتبر لاغية وعديمة الأثر، وفي خضم هذه الحالة يلزم طالب التحفيظ بأن يمحو الآثار الناجمة عن المطلب المقدم من قبله، تحت طائلة تسخير القوة العمومية للقيام بذلك إذا لم يستجب للإنذار الموجه إليه والقاضي بمحو آثار التحفيظ الناجمة، وتسحب الوثائق المدلى بها من المحافظة العقارية من طرف من أدلو بها، وفي هذه الحالة يتم إرجاع الأطراف للحالة التي كانوا عليها قبل تقديم مطلب التحفيظ، باستثناء ما قرره الأحكام القضائية من حقوق والتزامات بين الأطراف، فهي تبقى مكتسبة لقوة الشيء المقضي به إذا كانت نهائية طبعا (الفصل 37 و 38).

كـ هل يتصور الطعن في قرار المحافظ الراض لمطلب التحفيظ: إن الجواب عن هذا

السؤال يكون طبعا بالإيجاب، نعم؛ لقد خول المشرع لكل من تضرر من قرار رفض المحافظ لمطلب التحفيظ وعلى رأسهم طالبه الحق في التقدم بالطعن بالاستئناف طبقا لمقتضيات الفصول 134 إلى 146 من قانون المسطرة المدنية، وتكون المقررات الصادرة من قبل محكمة الاستئناف بهذا الشأن قابلة بدورها للطعن بالنقض طبقا للفصول 353 إلى 385 من قانون المسطرة المدنية، وهو ما نص عليه الفصل 109 من ظهير التحفيظ بقوله: " لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الطعن إلا بالاستئناف والنقض." (الفقرة الثانية من الفصل 37 مكرر والفصل 109).

كـ الطعن في الحكم الصادر من المحكمة بشأن المطلب المتعرض عليه: أعطى المشرع

لأطراف الدعوى العقارية وكيفما كانت قيمة العقار المتنازع بشأنه التي صدر بشأنها إما حكم بصحة التعرض أو عدم صحته بعدما يبلغ لهم الحكم الصادر داخل أجل ثمانية أيام بمختلف طرق التبليغ المبينة في ق م م أن يتقدموا بطعن بالاستئناف بشأنه وذلك طبقا للمقتضيات القانونية الواردة في نفس القانون المتعلقة باستئناف الأحكام الابتدائية، وبعد تقديم الطعن فيه بنفس الكيفية فيحال الملف على كتابة ضبط محكمة الاستئناف بدون مصاريف طبقا للفصل 141، حينها يقوم الرئيس الأول لها بتعيين مستشار مقرر

يعمل على ابلاغ الطرف المستأنف بضرورة الإدلاء بأسباب استئنائه ووسائل دفاعه خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر يوماً، ثم يستدعي الأطراف المعنية بالأمر لاطلاعهم على ما تم الإدلاء به قصد إبداء منازعاتهم ووسائل دفاعهم في أجل آخر مماثل، ويعمل المستشار المقرر على تجهيز القضية بشتى الإجراءات التي يراها مفيدة لإظهار الحقيقة، ومنها اجراء تحقيق في الدعوى بواسطة قرار تمهيدي يقضي إما بإجراء بحث أو معاينة بمساعدة مهندس مساح طبوغرافي إن اقتضت الضرورة ذلك، وبعدها تكون القضية جاهزة فهو يصدر أمر بالتخلي، ويدرج الملف بجلسة المناقشة، وتجدر الإشارة أنه يمنع على الأطراف المتنازعة بسط أي طلب جديد خلال هذه المرحلة، وتقتصر مناقشة الملف على المنازعات المثارة خلال المرحلة الابتدائية، وبعد مناقشة الملف من طرف الهيئة وحجزه للمداولة، فهي تصدر قرار بشأنه وفحوى القرار لا يخرج على فرضيتين، إما تأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به من عدم صحة التعرض، أو الغاؤه في ما قضى به من صحة للتعرض وبعد التصدي الحكم بعدم صحته، ويقبل القرار الصادر عن محكمة الاستئناف الطعن بالنقض وفق الإجراءات المبينة في ق م م بعد تبليغه للأطراف بالطرق المتعارف عليها (الفصول من 40 إلى 47).

كيفية عامل المشرع المتعسف في تقديم طلب التحفيظ أو المتعرض الكيدي: سعيًا من

المشرع لتثبيت أواصر الأمن العقاري باعتبار العقار أحد الركائز المهمة في اقتصاد الدولة، فقد عمد إلى معاملة طالب التحفيظ المتعسف في تقديم طلبه أو المتعرض الذي قدم تعرض كيديا بنقيض قصدهما، حيث إذا ما ثبت فعلهما هذه للمحكمة وهي تنظر في النازلة أن تصدر في حقهما مقررًا بأداء غرامة رادعة تتمثل في 10 بالمئة من قيمة العقار أو الحق المدعى به تؤدي لفائدة صندوق المحافظة العقارية، دون أن ينسى منح الحق لكل متضرر من الطلب التعسفي أو التعرض الكيدي بأن يتقدم بطلباته الرامية للتعويض عن الضرر في إطار المسؤولية التقصيرية، فكل هذه الإجراءات الزاجرة الهدف منها هو جعل عملية التحفيظ جدية بعيدة عن العبث، فمثل هكذا تصرفات تؤدي حتماً لإنقاص قيمة العقار، مما كان معه والحال هذا من الضروري التدخل تشريعياً وقضائياً لجزرها (الفصل 48)

هل يتصور إلغاء مطلب التحفيظ بعد فتحه: سمح المشرع للمحافظ على الأملاك

العقارية في حالات كثيرة الغاء مطلب التحفيظ المقدم إذا لم يدلي طالبه بما يعزز طلبه من وثائق وإثباتات، أو لم يحضر لعملية التحديد دون عذر مقبول، كما يمكن الغاؤه كذلك إذا لم يقوم طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة، وذلك داخل ثلاثة أشهر من يوم تبليغه إنذارا من المحافظ بضرورة متابعة هذه الإجراءات بكل وسائل التبليغ المحددة في قانون المسطرة المدنية بقي هذا الإنذار بدون جدوى (الفصل 49).

القسم الرابع: آثار التحفيظ العقاري

كـ ما هو الأثر الرئيسي الناتج عن عملية التحفيظ بعد تمامها: إن أهم أثر ينجم عن

عملية التحفيظ التي يقوم بها المحافظ على الأملاك العقارية وهو أن يتم تحفيظ العقار ويؤسس له رسم عقاري خاص به، يكون بمثابة رسم ولادة للعقار ونقطة انطلاق جميع الحقوق التي ترد عليه وبطلان ما عداها من الحقوق التي لم يصرح بها ولم يتضمنها الرسم المنجز، وذلك توافقا مع القاعدة التطهيرية لعملية التحفيظ والتي يكون الرسم العقاري فيها هو المنطلق وبطلان ما عداه من الرسوم السالفة، ويظهر بموجبه العقار من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به في سجلات المحافظة العقارية (الفصل 52).

كـ ما أهم البيانات التي يتضمنها الرسم العقاري ونظيره: أوجب المشرع المغربي

على المحافظ على أن يعمل على تضمين الرسم العقاري المنجز للعقار بعد تحفيظه جملة من البيانات لعل أهمها: 1- وصفا مفصلا للعقار مع تبيان حدوده وبيان الأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعه ومساحته؛ 2- الهوية الكاملة للمالك أو المالكين مع تبيان إن كان شخصا طبيعيا أو معنويا؛ 3- الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار وكذا التقييدات أو البيانات أو التقييدات الاحتياطية، ويعطى لكل رسم عقاري رقم ترتيبي خاص به يميزه عن بقية العقارات واسم بالإضافة إلى ارفاقه بتصميمه المنجز له من قبل المهندس المساح الطبغرافي بمناسبة عملية التحديد، ويبقى الرسم العقاري الأصلي بسجلات المحافظة العقارية، ويسلم للمالك وحده دون البقية نظير منه مدرج فيه جميع البيانات الواردة في الرسم الأصلي ومن التصميم الملحق به، بعدما يشهد المحافظ بصحتها -أي الرسم العقاري الأصلي ونظيره- بعد مطابقتها وإمضائه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليهما، وتجدر الإشارة لأنه في حالة الشياخ فالمحافظ لا يسلم إلا نظير واحد من الرسم العقاري للشريك الذي فوض له باقي الشركاء على الشياخ أمر تسلم هذا النظير، ويحق لأصحاب الحقوق العينية الواردة على العقار الذي تم تحفيظه الحصول على شهادة خاصة بالتقييد تفيد تقييد حقوقهم على العقار المؤسس له الرسم العقاري، ويسلم المحافظ بيانات عامة لصاحب المصلحة وعند الاقتضاء نسخ من الوثائق المودعة في المحافظة (الفصول 51 و 58 و 60 و 61 و 88).

كـ ما حدود القوة الثبوتية للرسم العقاري: أعطى المشرع المغربي للرسم العقاري

المؤسس للعقار بعد تحفيظه قوة ثبوتية منقطعة النظير، إذ جعله بمجرد تأسيسه رسماً نهائياً لا يقبل أي طعن في مواجهته، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة، فالأهمية المخولة للرسم العقاري تتماشى والحماية التي يسعى المشرع لتوفيرها للعقارات من الترامي عليها واغتصابها من مالكيها بدون أي وجه حق، خصوصاً أن العقارات في الوقت الراهن تكتسي قيمة سوقية مرتفعة، وما يزيد تأكيد حول حرص المشرع على حماية العقار ومالكه والحقوق المقيدة فيه وأصحابها بأن جعل مؤسسة التقادم غير ذات أهمية في مواجهة ما هو مضمن في الرسم وما تم تقييده فيه من حقوق، فالتقادم بشقيه المكسب والمسقط لا تأثير لهما على ما تم تحفيظه وتقييده، حيث إن التقادم المكسب لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيد، أما التقادم المسقط فلا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري، وللإشارة فالمشرع وهدفاً منه في استقرار المعاملات العقارية وإعطاء هبة لمؤسسة التحفيظ وآثارها فهو لم يسمح لمن تضرر من عملية التحفيظ أو التقييد باسترجاع ما تم تحفيظه أو تقييده باسم الغير، وكل ما في الأمر أن خول له الحق في طلب التعويض عن الضرر في حالة ما ثبت أن التحفيظ أو التقييد قد تم بطرق احتيالية تديسية ضد المدلس، مع إمكانية رفع دعوى التعويض ضد صندوق التأمينات إذا ما ثبت إفساره (الفصول من 62 إلى 64 والفصل 100)

القسم الخامس :

إشهار الحقوق وتقيدها في

السجل العقاري

✍ ما المقصود بنظام التقييد العقاري: يقصد به جملة من الإجراءات القانونية

المسطرية ترمي بالأساس إلى تقييد بالرسم العقاري المؤسس لعقار معين والذي تم تحفيظه سلفا كل التصرفات والوقائع الرامية إلى تأسيس حق عيني عقاري أو نقله أو تغييره أو إقراره أو إسقاطه أو التحملات المتعلقة به، ونعطي أمثلة لذلك ب: تقييد إرثته في الرسم العقاري، إقرار هبة في جزء أو كل العقار، التشطيب على حق ارتفاق... الخ (الفصل 1 من طهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله بالقانون 07-14).

✍ ما الهدف الرئيسي من التقييد وما أجل انجازه: إن لتقييد الحقوق العينية

العقارية بالسجلات العقارية هدف أساسي وهو اشهارها حتى يتم مواجهة الغير باستحقاقها من طرف من قام بتقييدها، وقد مكن المشرع المغربي أصحاب المصلحة من إمكانية تقييد حقوقهم سواء اتخذت شكل وقائع أو تصرفات أو اتفاقات ناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، وكذا جميع المحاضر والأوامر المتعلقة بالحجز العقاري، وجميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع كل ما ذكر أعلاه يرمي إلى تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، بالإضافة إلى جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، وكل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه، وقد حدد المشرع أجل يتعين فيه على صاحب الحق أن يتقدم لأجل تقييده محدد في ثلاث أشهر، وكل ذلك حتى يضمن نوعا من الجدية والصرامة على العملية فأجل الثلاث أشهر المشار إليه قبله يختلف أمد انطلاقه باختلاف الأساس المستند عليه لإجراء التقييد، فإن كان مقررا قضائيا نهائيا فيبتدئ أجل الثلاث أشهر من تاريخ حيازتها لقوة الشيء المقضي به، أي بمجرد صيرورتها نهائية؛ أما العقود الرسمية فيبتدئ الأجل من تاريخ تحريرها؛ وبخصوص للعقود العرفية فيبتدئ من تاريخ آخر تصحيح إمضاء عليها، وقد استثنى المشرع من سريان الأجل المشار إليه أعلاه إذا كان موضوع التقييدات الواردة أعلاه يرمي فقط إلى تقييدها احتياطيا أو إذا تعلق الأمر

بعقود أكرية أو حوالة، وقد عاقب المشرع صاحب الحق الذي لم يتقدم بطلب تقييد حقه ولم يعمد إلى أداء واجبات التسجيل بغرامة تبتدئ بـ 5 بالمئة من قيمة الحق المراد تقييده وذلك عن الشهر الأول الذي يلي تاريخ انقضاء أجل ثلاث أشهر الموما إليها أعلاه و 0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له، باستثناء الحالة التي يثبت فيها الطالب أن عدم تقييده لحقه داخل الأجل راجع لقوة قاهرة واجهته بعد إثبات ذلك بأي شيء مفيد (الفصول 65 و 65 مكرر و 68).

كـ متى يمكن الحديث عن حق عيني عقاري: لقد حدد المشرع المغربي الحالة الوحيدة والفريدة التي يمكننا فيها الحديث عن وجود حق عيني عقاري قائم الأركان على عقار محفظ، وهذه الحالة تبتدئ بمجرد تقييده من قبل المحافظ بالرسم العقاري، حيث إن بتقييده هذا يمكن لصاحبه الاحتجاج به في مواجهة الكافة، وفي حالة ما لم يقم صاحب الحق بتقييده في الأجل، وظهر وأن قيده أحد الأغيار بعدما انتقل اليه بأحد الطرق بحسن نية، فصاحبه الأصلي لا يمكن له المطالبة بإبطال هذا التقييد؛ وتجدر الإشارة إلا أن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية، الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري، دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم (الفصلين 66 و 67).

كـ طبيعة طلب التقييد وبياناته وإجراءاته المسطرية: إن طبيعة التقييد بأنواعه يكتسي صبغة إدارية يقوم به المحافظ على الأملاك العقارية وفق ما تمليه النصوص القانونية عليه، أما بخصوص الإجراءات المسطرية المتبعة لإجرائه، فيقوم طالب التقييد بتقديم طلب للمحافظ لهذه الغاية مؤرخ وموقع عليه من قبله يضمنه جملة من البيانات الأساسية من قبيل: نوع الحق المطلوب تقييده والعقار المنصب عليه عن طريق تبيان رقم رسم العقاري وأصل التملك وكذا نوع وتاريخ العقد الذي يثبته كما لو تقدم الورثة

لتقييد الحقوق العينية العقارية المترتبة عن الإرث فيجب عليهم هم أو الموصى لهم أن يقدموا للمحافظ طلبا للتقييد مدعما بكل الوثائق المثبتة لانتقال الحق لفائدتهم بصفة قانونية، وتقدم أخيرا الحالة المدنية للمستفيد من التقييد المطلوب إنجازه؛ ويرفق طلبه بكل وثيقة تدعم وتؤكد أنه صاحب الحق المراد تقييده سواء مقرر قضائي نهائي أو عقد أو رسم... الخ، ويمكن للمحافظ قبل اجراء تقييد الحق المطلوب تقييده أن يطالب بالإدلاء بتوضيحات إضافية لبعض الأمور وكذا ترجمة الوثائق المحررة بلغة أجنبية، وتودع الوثائق المدعمة للطلب بأرشفيف المحافظة وتسلم لكل ذي مصلحة قصد استخراج نسخ منها مشهود بمطابقتها للأصول؛ فبعدما يتلقى المحافظ الطلب داخل الأجل المحدد وهو مدعم بالوثائق المؤسسة له ومؤدى عنه المصاريف المتطلبة قانونا، فهو يجري تقييد للطلب بعد التأكد من جملة من الأمور (من الفصل 69 إلى 71 و الفصل 82).

كـ الإجراءات الإدارية المقامة من طرف المحافظ بشأن طلب التقييد: بمجرد ما يتلقى

المحافظ طلب التقييد من الطالب، فيتعين عليه أن يتحقق من جملة من الأمور ومنها هوية المفوت وأهليته وكذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا وجوهرا، وكل ذلك تحت طائلة إثارة مسؤوليته، واستثنى المشرع من إمكانية التحقق من هوية المفوت وأهليته إذا تعلق الأمر بوثائق رسمية وكانت التوقيعات المضمنة بها مشهود بمصادقتها للأصل من قبل السلطات العمومية المختصة، كذلك ألزم القانون المحافظ بأن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون (الفصول من 72 إلى 74).

كـ ما الآثار الناجمة عن استيفاء طلب التقييد لشروطه وإجراءاته: بين المشرع

المغربي ما ينتج إذا ما استوفى طلب تقييد الحق العيني المقدم من الطالب لشروطه القانونية ومر من إجراءاته المسطرة من أثر لعل أهمها أن يقوم المحافظ تحت طائلة البطلان بتقييد الحق العيني بالرسم العقاري ببيانات موجزة ملخصة، ويؤرخه ويوقعه،

ويعمل كذلك على تسجيل الطلبات الواردة عليه وإيداع الوثائق المدلى بها من الطالبين بحسب ترتيب ورودها في سجل للإيداع مرقم على الترتيب دون أي محو أو بياض اقحام بين السطور، وفي حالة ما تقدم عدة طلبات تقييد تنصب على عقار معين فيتم التنصيب عليها بسجل الإيداع وتقييدها بنفس الرتبة، فإن تنافى بعضها مع البعض رفض المحافظ تقييدها لهذا السبب، وتحدد أولوية الحقوق المقيدة في السجلات العقارية والمنصبة على العقار الواحد استناد إلى أرقام ترتيبها بنفس السجلات باستثناء الحالة التي تقييد فيها حقوق عدة بنفس الرتبة (الفصول من 75 إلى 77).

كـ من له الحق في تقديم طلب يرمي إلى تقييد حق عيني عقاري: الأصل في عملية

تقييد الحقوق الواردة على العقارات المحفوظة بأن يتقدم به صاحب الحق وياشر هذه العملية بنفسه، كمثال قيام صاحب حق السطحية المنصب على عقار محفظ بالتقدم للمحافظة قصد تقييد حقه في الأجل المحدد واتباع الإجراءات المبينة في ظهير التحفيظ العقاري؛ لكن، ففي حالات استثنائية خول المشرع لجهات أخرى محصورة الحق في تقديم طلبات التقييد لفائدة بعض الفئات المعينة ومنها: أن يقدم طلب تقييد حقوق القاصرين والمحجورين بطلب من نوابهم الشرعيين أو الأوصياء عليهم وإلا فبطلب من القاضي المكلف بشؤون القاصرين أو وكيل الملك (الفصل 78).

كـ ما مآل الحقوق الناشئة خلال إجراءات تحفيظ العقار: أعطى المشرع لصاحب الحق

الذي نشأ أو وقع تغييره أو الإقرار به بالموازات مع عملية التحفيظ العقاري وإجراءاتها الحق في التقدم للمحافظ مرفق بالوثائق التي تثبت حقه قصد ايداعه بسجلات المحافظة العقارية وبالضبط سجل التعرضات، وبمجرد ما يتلقى المحافظ الطلب يعمل على اشهاره عن طريق نشره بالجريدة الرسمية، وإذ ذاك تتابع مسطرة التحفيظ بصفة قانونية مع أخذ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به بعين الاعتبار، وبعد تحفيظ العقار وانشار الرسم العقاري له فيكتسب صاحب الحق المنشأ أو المغير أو المقر به صفة طالب التحفيظ في

حدود الحق المعترف له به، ويقيد هذا الحق بالرسم العقاري في الرتبة التي عينت له إذا سمحت إجراءات المسطرة بذلك (الفصلين 83 و 84).

كـ ما المقصود بالتهييد الاحتياطي: لم يعرف المشرع المغربي التهييد الاحتياطي بصريح النص وإن كان قد بين شروطه وحالاته، ويمكن تعريفه اجتهاداً مني بأنه: ذاك الإجراء البياني الذي يرد على الرسم العقاري بطلب كل من يدعي حقا على عقار محفظ بغية الحفاظ عليه وصونه من الضياع والمساس بشكل مؤقت إلى حين ارتفاع المانع الذي منعه من تهييده بصفة نهائية أو إلى حين استحقاقه له استحقاقاً نهائياً.

كـ ما أهم حالات التهييدات الاحتياطية وما سند كل منها ومدته: بين المشرع بشكل محصور الحالات التي يجوز فيها إجراء التهييد الاحتياطي في ثلاث أساسية يمكن تبيانها كما يلي: -التهييد الاحتياطي بناء على سند: ويتم هذا التهييد إذا كانت تسمح به النظم القانونية طبعاً بطلب من حامل السند المثبت لحق عيني على عقار ويتعذر معه لظرف معين تهييده على حالته كمثال وجود خطأ مادي شاب السند، وقد حدد المشرع مدة صلاحية هذا التهييد في 10 أيام وهي مدة قصيرة ويرجح أن الغاية من جعلها قصيرة هكذا كون المشرع أراد أن يجعل التهييدات التي تتم بناء على هذه الأسانيد نوع من الجدية وذلك بحث صاحب السند على التقدم بوجه السرعة للمحافظة قصد القيام بالمتعين وإلا ضاع حقه؛ -التهييد الإحتياطي بناء على مقال في دعوى الموضوع: لقد أعطى المشرع لمن ينازع في استحقاق حق معين بعدما يكون قد رفع دعوى قضائية قصد المطالبة به أو حمايته أو استرجاعه أن يقدم نسخة من المقال الافتتاحي الموضوع بالمحكمة للمحافظة العقاري قصد الاستناد عليها لإجراء تهييد احتياطي، وقد حدد المشرع مدة صلاحية هذا التهييد في شهر واحد من تاريخ إجرائه، ويشطب عليه من قبل المحافظ تلقائياً بعد مرور أجل الشهر المحدد، ما لم يدلي طالب التهييد بأمر من قاضي المستعجلات يقر بتمديده إلى حين إصدار حكم فاصل في موضوع الدعوى المرفوعة، -التهييد الاحتياطي بناء على

أمر من رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمتعلجات بعد تأكده من جدية الطلب: وقد حدد المشرع مفعول هذا التقييد في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ صدوره، ما لم ينجز التقييد النهائي للحق، وتكون هذه المدة قابلة للتتمديد بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التتمديد إلى حين صدور حكم نهائي في النازلة، ويمكن لقاضي المستعجلات نفسه أن يأمر بالتنشيط على التقييد الاحتياطي المنجز إذا تبين له أن الأسباب المستند في ايقاعه واهية وغير ذات جدوى (الفصل 86).

كـ كيف عامل المشرع مقدم طلب التقييد الاحتياطي بصفة تعسفية: عامل المشرع

مقدم طلب التقييد الاحتياطي بشكل تعسفي كنظيره مقدا طلب التحفيظ التعسفي والتعرض الكيدي كذلك بنقيض قصده، حيث عاقبه بغرامة ثقيلة لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به، نقر بها المحكمة تلقائيا كلما ثبت لها أن طلب التقييد الاحتياطي قدم بصفة تعسفية أو كيدية أو عن سوء نية، وتستفيد منها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في المطالبة بالتعويض جبرا للضرر اللاحق بمناسبة تقديم التقييد الاحتياطي المتعسف بشأنه (الفصل 86 مكرر).

كـ ما أهم الإجراءات المتبعة لتقييد أو التشطيط على الحجوزات: ألزم المشرع طالب

الحجز أو إنذار بالحجز عقاري ضرورة تبليغه إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يعمل من جهته على تقييده بالرسم العقاري. وابتداء من تاريخ هذا التقييد لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز، ويشطب على الحجز والإنذار بحجز المشار إليهما قبله بناء على عقد أو أمر من قاضي المستعجلات يكون نهائيا وناظا فور صدوره (الفصل 87).

كـ متى يمكن التشطيط على التقييدات المضمنة بالرسوم والسجلات: إذا كان الأصل

أن يتم تقييد الحقوق العينية العقارية ويحتفظ التقييد بأثره الدائم، ففي حالات معينة

يمكن أن يشطب على كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي بمقتضى كل عقد أو حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الحق موضوع التضمين، في مواجهة الأشخاص الذين يعنيه هذا الحق، ويمكن أن يجري التشطيب بأمر من قاضي المستعجلات المحكمة التي يقع العقار في دائرتها بعد تقديم طلب استعجالي من طرف صاحب كل مصلحة إذا كانت الأسباب المستند عليها لإجرائه واهية غير جدية وغير صحيحة، ويجري التشطيب في جميع الأحوال بتقديم طلبا مؤرخا وموقعا من طرف طالب التشطيب أو من طرف المحافظ إذا كان هناك مانع يمنع من التوقيع ويجب أن يتضمن الطلب وجوبا تبيان العقار الذي يعنيه التشطيب وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛ التقييد أو البيان أو التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيب عليه؛ سبب التشطيب ونوع وتاريخ السند المثبت لذلك ومن الأسانيد التي يمكن التأسيس عليها للتشطيب الحكم القضائي المكتسب لقوة الشيء المقضي به أو كل عقد أو وثيقة أدلي بها تدعيها لهذا الطلب، وقبل إجراء التشطيب يتأكد المحافظ أن هذا الإجراء لا يتعارض وما ضمن بالرسم العقاري من بيانات وباقي الوثائق المدلى بها، وبعدها يتأكد أن موجبات التشطيب متوفرة يجريه ويؤرخه تحت طائلة البطلان ويعلل لذلك ويبلغه للمعني بالأمر (الفصول من 91 إلى 95 والفقرة الأخيرة من الفصل 86 والفقرة الأخيرة من الفصل 69).

هل يحق للمحافظ رفض طلبي التقييد أو التشطيب وهل يمكن الطعن في هذا

القرار: خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة بموجب القانون 07-14 ووضع عليه جملة من الالتزامات تحت طائلة اثاره مسؤوليته، حيث يمكنه رفض طلب التقييد المقدم أو طلب التشطيب الوارد عليه بتعليل سائغ، حيث يتعين عليه أن يعلل رفضه للتقييد أو التشطيب بموجبات وأسباب تؤيد قراره هذا، ويحق للمتضرر من قرار المحافظ هذا أن يتقدم بالطعن فيه أمام قضاء الدرجة الأولى، ويمكن الطعن في الحكم الصادر بشأنه والقاضي بتأييد قرار المحافظ الراض للتقييد أو التشطيب بالاستئناف، ويكون

القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بدوره قابلة للطعن بالنقض وكل ذلك وفق الإجراءات المبينة بقانون المسطرة المدنية، وهو ما نص عليه الفصل 109 من ظهير التحفيظ بقوله: " لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الطعن إلا بالاستئناف والنقض." (الفصل 96 و 109 وكذا مقتضيات قانون المسطرة المدنية).

كـ ما حدود المسؤولية الشخصية المترتبة عن أخطاء المحافظ المهنية المرفقية: نظرا

لجسامة المسؤوليات والمهام المنوطة بمؤسسة المحافظ على الأملاك العقارية، ونظر لقيمة الحقوق التي يربها ويتخذ القرارات بشأنها، فقد شدد المشرع مسؤوليته وعدد حالاتها، حيث إنه يكون مسؤولا مسؤولية شخصية ونحن نعلم حدودها إذ أنها تقضي بتعويضه أي طرف يلحقه أي ضرر من جراء أي قرار مخالف اتخذه في حدود المهام المنوطة به، وهذه المسؤولية تثار في حالات كثيرة وهي: إغفاله تامين سجلاته لأي تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب طلب منه بصفة قانونية؛ إغفاله تامين الشهادات والنظائر بالرسوم العقارية المسلمة والموقعة من طرفه لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب مضمن بالرسم العقاري؛ - فساد أو بطلان ما ضمن من قبله بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب ما عدا مستثني بمقتضى الفصل 79، ولا تتوقف مسؤوليته عند هذا النحو، بل يحق للمتضرر من أي قرار اتخذه المحافظ وأضر بحقوق إمكانية تأسيس مطالبه الرامية إلى التعويض على مقتضيات قانون الالتزامات والعقود في الشق المتعلق بمسؤولية الشخص عن أفعاله الضارة وعند الاقتضاء مسؤوليته بصفته موظف من موظفي الدولة، حيث يلتزم بتعويض الأضرار الحاصلة للأطراف من ذمته الخاصة إلا في حالة اعساره أو عدم وجود ما يكفي في ذمته لسداد هذه التعويضات فيتم الرجوع على صندوق التأمينات المحدث بموجب الفصل 100 من القانون 07/14 لتأمين المسؤولية الشخصية للمحافظ (الفصلين 97 و 100 من ظ ت ع والفصلين 79 و 80 من ق ل ع).

كـ ما العمل في حالة ضياع أو سرقة أو تلف نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد

المسلمة: ما دام أن إمكانية ضياع أو تلف أو سرقة نظير الرسم العقاري المسلم للمالك أو شهادة التقييد المسلمة لصاحب الحق العيني أمرا واردا ولا نقاش فيه، فالمشرع جعل لكل من حدث معه عارض مثل هذا مخرج من محنته ويتمثل هذا المخرج في إمكانية تسليمه من قبل المحافظ على الأملاك العقارية نظيرا آخر للرسم أو شهادة تقييد أخرى، شريطة أن يقيما الدليل على هذا العارض سواء كان ضياع أو تلفا أو سرقة بكل الوسائل المشروعة وبالوثائق المثبتة وأن يدلي إليه بتصريح يتضمن هويته وظروف الضياع أو السرقة أو التلف وكل المعلومات المفيدة، فإذا ظهر للمحافظ جدية الطلب فيعمل على تسليم للمعني بالأمر نظيرا جديدا للرسم العقاري أو نسخة من شهادة التقييد الخاصة بعد انصرام خمسة عشر يوما من تاريخ نشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية، وينص على هذا التسليم في السجلات العقارية المخصصة للأمر، ويكون للنظائر المسلمة أو شواهد التقييد نفس القوة الثبوتية التي كانت لتلك التي تعرضت للسرقة أو الضياع أو التلف وتستعمل لنفس الأغراض المرصودة لها، لكن؛ في حالة ما يرفض المحافظ تسليم نظير جديد للرسم العقاري أو شهادة للتقييد فللطالب الحق أن يرفع الأمر إلى المحكمة الابتدائية التي تبت وفق الإجراءات المقررة في قانون المسطرة المدنية (الفصول من 101 إلى 103).

كـ ما الخصوصية التي تميز الآجال الواردة في قانون التحفيظ العقاري: أقر المشرع

بأن جميع الآجال المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري هي آجال كاملة، وتحسب وفق القواعد المقررة في الفصل 512 من قانون المسطرة المدنية الذي نص على ما يلي: "تكون جميع الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة فلا يحسب اليوم الذي يتم فيه تسليم الاستدعاء أو التبليغ أو الإنذار أو أي إجراء آخر للشخص نفسه أو لموطنه ولا اليوم الأخير الذي تنتهي فيه. إذا كان اليوم الأخير يوم عطلة امتد الأجل إلى أول يوم عمل بعده" (الفصل 107).

فهرسة العدد:

- كلمة افتتاحية للمؤلف:.....03
- القسم الأول: التحفيظ العقاري - طبيعته والغرض منه.....04
- القسم الثاني: مسطرة التحفيظ الإدارية.....07
- القسم الثالث: المسطرة القضائية للتحفيظ.....13
- القسم الرابع: آثار التحفيظ العقاري.....21
- القسم الخامس: إشهار الحقوق وتقييدها في السجل العقاري.....24

انتهر بحمد الله وفؤنه



صدر عن نفس السلسلة

