



كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - السويسي  
Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales - Souissi



جامعة محمد الخامس بالرباط  
Université Mohammed V de Rabat

## رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقار والتعمير

تحت عنوان

# دور صندوق التأمين في تغطية أخطاء المحافظ العقاري

تحت إشراف الأستاذ:  
الدكتور عبد السلام الإدريسي

من إنجاز الطالب:  
وسيم اعنانوش

المنسق البيداغوجي للماستر  
الدكتور محمد محبوبي

### لجنة المناقشة:

الدكتور عبد السلام الإدريسي: أستاذ محاضر مؤهل بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي رئيسا  
الدكتور محمد أمهاري: أستاذ محاضر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي عضوا  
الدكتور نور الدين منظور: أستاذ محاضر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي عضوا

السنة الجامعية: 2024-2025

## الإهداء

إلى روحك الطاهرة يا أختي الغالية،

إلى من غادرت الدنيا قبل أن تشهد ثمرة هذا المشوار،

لكن حضورك لا يزال حيا في قلبي، وفي دعائي، وفي كل خطوة خطوتها نحو هذا الإنجاز، إلى من علمتني أن

المحبة لا يحدها الغياب، وأن الفقد لا يلغي الأثر

إلى من وضع المولى سبحانه وتعالى الجنة تحت قدميها، نبغ الحنان والدعاء، التي كانت دعواتها سر كل توفيق،

وابتسامتها دافع كل نجاح... إلى أمي الحبيبة

إلى ذلك الصرح العظيم رمز الصبر والعطاء، الذي علمني الخلق الكريم والثبات في كل الظروف،

والذي صاحب الفضل الكبير

إلى أختي وأخي الغاليين وإلى عائلتي

أهدي لكم هذا العمل المتواضع راجيا من المولى أن يلقي القبول والنجاح

## الشكر والتقدير

﴿ وَاللَّهُ أَخْرَجَكُمْ مِنْ بُطُونِ أُمَّهَاتِكُمْ لَا تَعْلَمُونَ شَيْئًا وَجَعَلَ لَكُمُ السَّمْعَ وَالْأَبْصَارَ

وَالْأَفْئِدَةَ لَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ ﴾

{سورة النحل: الآية 78}.

والشكر لله من قبل ومن بعد، على توفيقه لي وإعانتني على إتمام هذا العمل المتواضع.

أتوجه بخالص شكري وعظيم امتناني لأستاذي المشرف، الدكتور عبد السلام الإدريسي، الذي لم يخل علي بعلمه وتوجيهه وتقده البناء، وكان لملاحظاته العلمية الرصينة الأثر الكبير في توجيه هذا العمل نحو الجدية والدقة.

ثم الشكر لكل من ساندني ورافقتني خلال مساري الأكاديمي، وخاصة أثناء إعداد هذه الرسالة التي تمثل ثمرة مجهود متواصل وتراكم علمي ممتد.

ولا يسعني في هذا المقام إلا أن أعبر عن تقديري العميق لأسرتي الكريمة، التي كانت السند الحقيقي والداعم الأول في هذا المشوار، فلولاً تشجيعهم وصبرهم ما كنت لأصل إلى هذه المرحلة.

إلى كل الأصدقاء والزملاء الذين تقاسمت معهم لحظات التعب والتحفيز...

لكم مني جزيل الشكر والوفاء.

## لائحة بأهم المختصرات

### • باللغة العربية

ص: صفحة

ظ.ت.ع: ظهير التحفيظ العقاري

ق.ل.ع: قانون الالتزامات والعقود

ق.م.م: قانون المسطرة المدنية

م.ح.ع: مدونة الحقوق العينية

و.و.م.ع.م.ع.خ: الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

### • باللغة الفرنسية

Op. Cit. : opus cité

Imp: Imprimerie

P: Page

## المقدمة

يشكل العقار مصدر ثروة بالنظر لدوره الفعال في الدورة الاقتصادية، باعتباره المحرك الرئيسي لكل المشاريع الاستثمارية والتنموية المنتجة، كما أنه أداة لتحقيق الاستقرار والسلم الاجتماعي ومحددًا للمكانة الاجتماعية للأسرة<sup>1</sup>، فالعقار يعد ركيزة أساسية في حياة الإنسان، وذلك لمساهمته الفعالة في توفير السكن، بالإضافة إلى توفير الوعاء اللازم لتشييد المرافق العمومية داخل الدولة<sup>2</sup>.

لكن الثروة العقارية لوحدها غير كافية لإشباع وتلبية كل هذه الحاجيات والطموحات ما لم تتم مواكبتها بمنظومة قانونية متطورة ومتجددة تستجيب لمعايير التشريع والتقنين الدولية وتستهدف تحقيق الأمن القانوني والعقاري<sup>3</sup>.

ولذلك تحتم الاهتمام بتنظيمها بشكل دقيق ومتوازن لضمان تحقيقها للأهداف المنشودة منها، وهو الأمر الذي دفع كافة الدول إلى تبني نظام عقاري معين، تكون التجربة العملية قد أظهرت قوته وفعاليتها. وقد عرفت الأنظمة القانونية للملكية العقارية تعددا وتنوعا، تبعا لتطور العصور، مما حدا بجل الدول إلى التفكير في محاولة وضع قوانينها، وأنظمتها العقارية في إطار قالب موحد<sup>4</sup>.

وعموما، فالأنظمة العقارية التي كتب لها النجاح والاستمرارية، نظرا لقوتها ودقة تنظيمها، تتراوح بين نظام الشهر العيني<sup>5</sup>، وهناك نظام الشهر الشخصي<sup>6</sup>.

يعد التحفيز العقاري أهم الآليات القانونية التي تكفل صيانة الملكية العقارية والحقوق العينية، وتطهرها من شتى النزاعات المحتملة، ذلك لقيامه على مسطرة ذات بعد تطهيري، إذ تطهر

1- محمد الشتوي، التقييد الاحتياطي بناء على أمر رئيس المحكمة وإشكالاته العملية، المطبعة الوراقة الوطنية، الطبعة الأولى، سنة 2019، ص 5.

2- حليمة بنت المحجوب بن حفو، القانون العقاري المغربي وفق آخر المستجدات -دراسة نظرية تطبيقية معززة باجتهادات قضائية-، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى، سنة 2018، ص 9.

3- عبد الحميد بكوري، المنازل القضائية المتعلقة بالطعن في قرارات المحافظ العقاري، مطبعة سليلي أخوين طنجة، الطبعة الأولى، سنة 2017، ص 5.

4- عبد المجيد بن حسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيز العقاري، مطبعة الأمانة الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2023، ص 1.

5- يستمد أصوله من نظام تورانس، الذي نشأ في أستراليا وأثبت فعاليته، فتم تبنيه من طرف العديد من الدول من بينها المغرب، ويرتكز هذا النظام العقاري على الوضعية المادية للعقار، ويتخذها أساسا لكل تنظيم.

6- الذي نشأ في النظام العقاري الفرنسي، واستمد منه أصوله ومبادئه، قبل أن ينتشر في العديد من الدول، ويرتكز هذا النظام على أسماء الأشخاص الذين يمتلكون العقارات، ويتم الاعتماد عليها لتقييد كل ما يستلزم القانون تقييده بالسجلات.

العقار الخاضع لها من كافة الحقوق والتحملات التي لم يتم التصريح بها أثناء سريان مسطرة التحفيظ، وقيامه أيضا على مبدأ إشهار كافة مراحل هذه المسطرة<sup>7</sup>.

وإذا كان التحفيظ العقاري يشكل الوعاء القانوني والهندسي الذي يؤطر العقار والحقوق العينية العقارية ويعطيها حياة جديدة ويحصنها من كل المنازعات، فإن المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون يعتبر مهندس كل هذه العمليات القانونية والهندسية والفنية كما أن قراره النهائي القاضي بتحفيظ العقار وتأسيس الرسم العقاري يعتبر بمثابة شهادة الميلاد الجديدة للعقار، وهو قرار إستراتيجي تترتب عنه آثار اجتماعية واقتصادية وتنموية متشابكة. ويعتبر ظهير 12 غشت 1913<sup>8</sup> بمثابة القانون الأساسي للتحفيظ، حيث جعل من المحافظ على الملكية العقارية مؤسسة قانونية مهمتها الأساسية مسك السجل العقاري وإنجاز الإجراءات والمساطر المقررة لتحفيظ العقارات.

كما أنه وإذا كان إسناد تطبيق نظام التحفيظ العقاري للإدارة، يعتبر خيارا تشريعيا تبنته العديد من التشريعات المقارنة ومن بينها المشرع المغربي الذي اعتبر المحافظ على الأملاك العقارية السلطة التنفيذية الأولى والأخيرة في نظامنا العقاري وحمله المسؤولية عن تطبيق مقتضيات هذا النظام وتنفيذ الأحكام العقارية، فإن تمحيص المنظومة القانونية المؤطرة لمؤسسة المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون تؤكد جسامته الاختصاصات والسلطات التقديرية التي منحها له المشرع وهي صلاحيات واسعة تصل أحيانا حد الإطلاق على اعتبار أن مجمل هذه الصلاحيات لم تعد حبيسة النصوص والقواعد القانونية، بل أضحت بحكم الممارسة والعمل اليومي مرتبطة بإجتهاد المحافظين وتفاعلهم اليومي مع إكراهات الواقع<sup>9</sup>.

وعلى هذا الأساس فالمحافظ على الأملاك العقارية يكون مسؤولا شخصيا عن الأضرار الناتجة عن التدليس الذي قد يرتكبه أثناء جريان مسطرة التحفيظ (الفصل 64 من ظ.ت.ع<sup>10</sup>) وكذا

7- حفيظة العدراري، خصوصيات الأجل في نظام التحفيظ العقاري وفق أحدث المستجدات، الطبعة الأولى، سنة 2022، ص 8.

8- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 من ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

9- عبد الحميد بكوري، المنازعات القضائية المتعلقة بالطعن في قرارات المحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 6.

10- ينص الفصل 64 على أنه: "لا يمكن إقامة أي دعوى في العقار بسبب حق وقع الإضرار به من جراء تحفيظ.

يمكن للمتضررين في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات.

في حالة إعسار المدلس تؤدي التعويضات من صندوق التأمينات المحدد بمقتضى الفصل 100 من هذا القانون".

الإغفالات التي قد تطل السجلات والشهادات وعدم شرعية وبطلان التقييدات والبيانات المضمنة بالسجل العقاري (الفصل 97 من ظ.ت.ع.11). والمحافظ العقاري باعتباره موظفا عموميا تتحقق مسؤوليته متى توفرت أركانها طبقا للفصلين 1279 و1380 من ق.ل.ع.14.

وفي حالة ثبوت خطأ المحافظ وتسببه في إلحاق الضرر للغير فإنه يكون ملزما بأداء تعويض مادي عن الضرر بعد صدور حكم قضائي في الموضوع، حيث تشكل دعوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ضمانا أساسية من بين الضمانات التي تفرد بها ظهير التحفيظ العقاري لحماية حق الملكية من أي ضرر قد ينتج من جراء مسطرة التحفيظ أو التقييد بالسجل العقاري، ولهذا الغرض تبنى الظهير المذكور ازدواجية مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية وكان الهدف من إقرار هذه الازدواجية هو دفع المحافظ أن يكون أكثر حرصا ويقظة أثناء ممارسة مهامه لأنه هو المؤتمن على حق الملكية ومن جهة ثانية إعطاء المتضررين من قراراته مزيدا من الضمانات والوسائل القانونية لمسائلته في حالة حصول الضرر<sup>15</sup>.

وفي الحقيقة إن الحديث عن دعاوى التعويض لا يمكن التطرق إليه بمعزل عن إثارة مسؤولية المحافظ الشخصية، وثبوت تقصير في حقه، على اعتبار أن التعويض هو من آثار المسؤولية الشخصية<sup>16</sup>.

لكن ليس كل مرة تقضي فيها المحكمة بالتعويض ضد المحافظ على الأملاك العقارية يستطيع هذا الأخير أداء ما بذمته خاصة حين مطالبته بتعويض لا حول له ولا قوة له به نظرا لارتفاع أسعار العقارات وتكاثر عمليات الزور والغش، ونظرا لما تشكله الحقوق العينية من حرمة

11- ينص الفصل 97 على أنه: "إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصيا عن الضرر الناتج عن:

1- إغفال التضمنين بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيط طلب منه بصفة قانونية؛

2- إغفال التضمنين بالشهادات أو نظائر الرسوم العقارية المسلمة والموقعة من طرفه لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيط مضمن بالرسم العقاري؛

3- فساد أو بطلان ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيط ما عدا الاستثناء المذكور في الفصل 73.

والكل مع مراعاة مقتضيات الفصلين 79 و80 من قانون الالتزامات والعقود".

12- ينص الفصل 79 على أنه: "الدولة والبلديات مسؤولة عن الأضرار الناتجة مباشرة عن تفسير إدارتها وعن الأخطاء المصلحية لمستخدميها".

13- ينص الفصل 80 على أن: "مستخدمي الدولة والبلديات مسؤولون شخصيا عن الأضرار الناجمة عن تدليسهم أو عن الأخطاء الجسيمة التي يرتكبوها في أداء وظائفهم. ولا يمكن مطالبة الدولة والبلديات بأي من هذه الأضرار إلا في حالة إفسار الموظفين المسؤولين عنها".

14- ظهير شريف صادر بتاريخ 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 المتعلق بالالتزامات والعقود، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 19/03/1912.

15- سعيد أبرياش، دعوى التعويض في نظام التحفيظ العقاري بين مسؤولية المحافظ الشخصية والمرفقية، مقال منشور بدفاتر محكمة النقض، عدد 26، سنة 2015، ص 570.

16- بوشعيب شاهي، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية (قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07)، سلسلة دفاتر محكمة النقض، عدد 21، مطبعة الأمانة بالرباط، سنة 2015، ص 367.

وقدسية وخصوصا الملكية العقارية في نظر وأنفس المواطنين الذين يعتبرونها الثروة الحقيقية التي يقترن وجودهم بها، وعلى هذا الأساس عمل المشرع المغربي على إحداث صندوق للتأمين بموجب الفصل 100 من ظ.ت.ع الغاية منه ضمان أداء التعويضات المحكوم بها في حالة عسر المحكوم عليه<sup>17</sup>.

وعند سماع صندوق التأمين في الوهلة الأولى قد يتبادر إلى الأذهان أنه مثل التأمين المنصوص عليه في مدونة التأمينات الصادرة سنة 2002<sup>18</sup> والتي تم تعديلها وتتميمها بموجب القانون رقم 59.13 المؤرخ في 25 غشت 2016<sup>19</sup>، غير أن التأمين عن أخطاء المحافظ تختلف عن ذلك تماما، رغم أن مفهوم التأمين عن أخطاء المحافظ يفترض في جوهره أن المحافظ يتحمل تعويض المتضرر من ماله الخاص، إلا أن واقع الحال يختلف، فالمحافظ يعد موظفا عموميا يتقاضى راتبا كغيره من موظفي الدولة، مما يجعل من الصعب، إن لم يكن من المستحيل، إلزامه بتعويض المتضررين في حال ثبوت خطئه. وتزداد هذه الاستحالة وضوحا في ظل الارتفاع المستمر للقيمة الاقتصادية للعقار، والتي قد تصل أحيانا إلى ملايين الدراهم.

فمدونة التأمينات المشار إليها أعلاه عرفت التأمين من خلال المادة الأولى في فقرتها 36 بأنه: "اتفاق بين المؤمن والمكاتب من أجل تغطية خطر ما. ويحدد هذا الاتفاق التزامتهما المتبادلة". غير أنه يؤخذ على هذا التعريف، اختزاله للتأمين في تغطية الخطر، ومن ثم، عدم عكسه للعناصر الأخرى الأساسية لهذا العقد، حيث تفادى الصعوبات التي يطرحها التعريف على هذا المستوى<sup>20</sup>. ويفهم من هذا التعريف أن عقد التأمين هو: اتفاق أو توافق بين طرفين أو إرادتين، يتعهد بمقتضاه الطرف الأول الذي هو المؤمن<sup>21</sup> بأن يعوض الطرف الثاني الذي هو المؤمن له عن خسارة احتمالية قد يتعرض لها هذا الأخير مقابل مبلغ مالي يدعى القسط يدفعه المؤمن له إلى المؤمن<sup>22</sup>.

17- يوسف بورسن، دعاوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة ابن زهر أكادير، السنة الجامعية 2022-2023، ص 8.

18- الظهير الشريف رقم 1.02.238 بتاريخ 25 رجب 1423 (3) أكتوبر (2002) الصادر بتنفيذ القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات الجريدة الرسمية عدد 5054، 2 رمضان 1423 (7 نوفمبر 2002)، ص 3105.

19- الظهير الشريف رقم 1.16.129 في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6649.

20- فزاد معلال، الوسيط في قانون التأمين -دراسة تحليلية على ضوء مدونة التأمينات المغربية-، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، الطبعة الثانية، سنة 2020، ص 15.

21- وهو دائما يأتي في شكل شركة تأمين أو مقولة للتأمين. أي دائما يكون شخص اعتباري.

22- الشرقي حراث، شرح قانون التأمين الجزء الأول الأحكام العامة لعقد التأمين، مطبعة الأمانة الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2024، ص 13.



إن التأمين المشار إليه أعلاه يتحقق بمجرد وقوع الخطر، ليتم بعد ذلك تغطيته من خلال الأقساط التي يدفعها المكتب. غير أن الأمر يختلف عند الحديث عن التأمين المتعلق بمسؤولية المحافظ، حيث اختار المشرع المغربي أن يجعل من دعوى التعويض وسيلة بديلة للمطالبة بالحقوق الضائعة، في ظل تعذر استرجاعها عينا. ولتعزيز هذه الحماية، أحدث المشرع صندوق التأمين كآلية إضافية لضمان تعويض المتضرر، في الحالات التي يكون فيها المسؤول عن الضرر معسرا، وعاجزا عن الوفاء بالتعويضات المستحقة، التي تهدف إلى جبر الضرر الناتج عن تطبيق نظام التحفيظ العقاري، وتبقى للإدارة بعد ذلك الرجوع على المحافظ العقاري لاستخلاص التعويض.

وفي سياق تنظيم آليات متابعة صندوق التأمين ومقاضاته، بادر المشرع إلى التدخل عبر القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915<sup>23</sup>، حيث أرسى الإطار الإجرائي الواجب سلوكه من طرف المتضرر بغرض استخلاص التعويض من الصندوق. وقد تضمن هذا الإطار تحديدا دقيقا لأجال رفع الدعوى، والجهات المختصة بتنفيذ أداء التعويض، فضلا عن بيان الحد الأقصى للمبالغ التي يمكن صرفها من قبل الصندوق في هذا الإطار.

### • أهمية الموضوع:

لا شك أن العقار، ولا سيما العقار المحفظ، يعد من الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية، إذ يمثل أداة فاعلة في تشجيع الاستثمار وتحفيز النشاط الاقتصادي. غير أن هذا الدور الحيوي لا يمكن أن يتحقق في غياب حماية قانونية واقتصادية فعالة، خاصة عند حدوث نزاعات تتعلق به. ضف إلى ذلك أنه إذا كان قرار التحفيظ نهائي ولا يحتمل أي استثناء، وبالتالي لا يبقى أمام المتضرر من هذا القرار إلا اللجوء إلى دعوى التعويض الشخصية، فإن هذه الأخيرة تعتبر بالتالي الملجأ والسبيل الوحيد للتخفيف على الأقل من الضرر اللاحق به جراء قرارات المحافظ العقاري.

وفي هذا السياق، تعد دعاوى التعويض من أبرز آليات الحماية في قضايا التحفيظ العقاري، لاسيما بعد تعزيزها بإحداث صندوق التأمين، الذي يشكل ضمانا إضافية تمكن المتضررين

23- القرار الوزاري الصادر في 31 رجب 1333 (4 يونيو 1915) بشأن تنظيم مصلحة المحافظة العقارية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 137 بتاريخ 7 يونيو 1915، ص 336.

من المطالبة بحقوقهم والتعويض عن الأضرار التي لحقت بهم من جراء الأخطاء التي ترتكب في إطار نظام التحفيظ العقاري.

وما يزيد الموضوع أهمية هو قلت النصوص التي تطرقت له وبالتالي فهو يحتاج إلى الكثير من البحث والدراسة من أجل تدليل الصعوبات التي قد تعترض الممارسين أو المهتمين عموماً. ومن هذا المنطلق تبرز أهمية دراسة موضوع صندوق التأمين باعتباره آلية قانونية تهدف إلى ضمان استقرار المعاملات العقارية وتعويض المتضررين من أخطاء التحفيظ، ولما له من أبعاد قانونية وعملية بالغة الأثر، ولذلك لا أحد يشك في الأهمية البالغة التي يكتسبها هذا الموضوع سواء على المستوى العلمي أو العملي.

فعلى المستوى العلمي، تتجلى هذه الأهمية في السعي إلى تحليل واستقراء النصوص القانونية المؤسسة والمؤطرة لهذا الصندوق، والتي تتسم في مجملها بالقدم، مما يثير التساؤل حول مدى ملاءمتها للدور المنوط بالصندوق في ظل التطورات العقارية الراهنة.

أما على المستوى العملي، فتتجلى أهمية البحث في دراسة التطبيق الواقعي لهذه النصوص، من خلال الإطلاع على الاجتهادات القضائية الصادرة في هذا المجال، وتحليل موقف الإدارة من الأحكام القضائية الصادرة ضد الصندوق، وذلك بهدف تقييم مدى نجاعة هذه الآلية في الإستجابة لمتطلبات تعويض المتضررين.

### • دوافع الاختيار:

إن اختيارنا لهذا الموضوع لم يأت من فراغ، ذلك نظراً لأهميته كان هذا الموضوع دافعا بالنسبة لي للبحث والتنقيب والرغبة في الكشف عن جزء ولو بسيط من في حيثياته، كما أن إغناء النقاش القانوني وإثراء البحث العلمي حول هذا الموضوع كان حافزا لي أيضا في دراسة هذا الموضوع وذلك من خلال بسط مجموعة من الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية.

كما أن قلة الدراسات المتخصصة التي تناولت هذا الموضوع بعمق، والتعقيد الذي يلف الإطار القانوني المنظم له، خاصة في ظل تعدد النصوص وتباين الاجتهادات القضائية بشأنه، دفع إلى اختياره كموضوع للبحث، قصد الإسهام في تسليط الضوء على مدى نجاعة هذا

الصندوق في تحقيق الحماية القانونية المنشودة، وكذا الوقوف على مكامن القصور والإشكالات العملية المرتبطة به، سواء من حيث شروط الاستفادة أو من حيث تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بشأنه.

### • صعوبات البحث:

إن البحث في المجال القانوني يعتبر مجموعة من العمليات المترابطة من رصد ووصف وتحليل ومقارنة واستنتاج، تجري على نظم قانونية من أجل تحديد مضمونها ورصد الإشكالات والنقائص التي تشوبها والعمل على صياغة توصيات لها.

فمن أهم الصعوبات التي اعترضتني خلال إعداد هذا البحث ، تمثلت أبرزها في الطابع الدقيق والحساس للموضوع محل الدراسة، نظرا لارتباطه المباشر بنقطة حساسة هي صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، وهو ما تطلب معالجة دقيقة وذلك استنادا إلى مراجع متخصصة لضمان الإلمام بمختلف أبعاده، غير أن محدودية المراجع المتوفرة حول موضوع صندوق التأمين بشكل خاص ودعوى التعويض بصفة عامة زادت من تعقيد المهمة، إذ يعد هذا الموضوع من القضايا التي لم تحظَ بما تستحقه من اهتمام في المجال القانوني، مقارنة بغيره من المواضيع العقارية، كما أن الدراسات المتوفرة غالبا ما تناولته بشكل جزئي دون التعمق في مختلف جوانبه، مما فرض مزيدا من الجهد في البحث والتحليل.

### • إشكالية البحث:

تعد قاعدة التطهير حجر الزاوية في نظام التحفيظ العقاري، والأساس الذي يبنى عليه، بل وتجسد الهدف الجوهري الذي شرعت من أجله هذه المسطرة، والدافع الأساسي الذي يدفع الملاك إلى سلوكها. فلو لم يكن لهذا الأثر وجود، لما حظيت مسطرة التحفيظ بتلك الأهمية البالغة، لا سيما وأن الغاية منها تكمن في تجاوز الإشكالات والنزاعات المرتبطة بالعقار غير المحفظ، من خلال إرساء آلية قانونية تضمن إشهار الوضعية القانونية للعقار، وبيان مالكه، وكذا مختلف المعلومات المتعلقة به. ويعد أثر التطهير من أبرز نتائج التحفيظ العقاري، إذ يهدف إلى حماية أصحاب الحقوق الواردة على العقارات المحفظة من المنازعات التي قد تثار بشأنها، وذلك عبر تأسيس الرسم العقاري الذي يتمتع بحجية مطلقة. غير أن هذا الأثر لا يخلو

أحيانا من الانحراف عن مقصده المشروع، إذ قد يتم تأسيس الرسم العقاري بناء على أساليب غير مشروعة، تنطوي على تدليس، فالضرر الناتج عن هذه الأخطاء قد يصعب جبره عبر الوسائل التقليدية للمسؤولية. من هنا برزت الحاجة إلى إنشاء آلية تعويضية خاصة تمثلت في صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ العقاري، كوسيلة لحماية المتضررين وضمان استقرار المعاملات العقارية. غير أن فعالية هذا الصندوق تطرح عدة إشكالات.

ومن هذا المنطلق يبرز الإشكال المحوري لهذا البحث، والذي يمكن اختزاله في التساؤل التالي:

## **هل يشكل صندوق التأمين ضمانا حقيقية وفعالة للحول محل المحافظ العقاري وتعويض الطرف المتضرر أم أنه مجرد آلية شكلية؟**

هذه الإشكالية تنبثق عنها جملة من التساؤلات الفرعية، والتي تتمحور أساسا حول:

- ✓ ما هو الأساس القانوني لصندوق التأمين.
- ✓ ما هو نطاق تدخل صندوق التأمين.
- ✓ ما هي مسطرة مقاضاة صندوق التأمين.
- ✓ ما هي أحكام التنفيذ ضد صندوق التأمين.
- ✓ ما هي الصعوبات التي تواجه الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين.

### **• المناهج المعتمدة:**

سعيًا إلى معالجة هذه الإشكالية وما يندرج ضمنها من تساؤلات فرعية، سيتم تبني مقاربة منهجية متعددة الأبعاد، يركز محورها الأساس على المنهج التحليلي، من خلال تفكيك وتحليل النصوص التشريعية المنظمة لصندوق التأمين، واستقراء مضامينها بهدف الوقوف على كيفية تناول كل من المشرع المغربي والاجتهاد الفقهي لهذا الموضوع، فضلا عن تحليل القرارات والأحكام القضائية ذات الصلة. وإلى جانب ذلك، سيتم توظيف المنهج النقدي، لما يوفره من أدوات تتيح الكشف عن أوجه القصور التي تشوب الإطار القانوني، وتسليط الضوء على مظاهر التباين الفقهي والقضائي المرتبطة بهذا المجال.

## • خطة البحث:

تفرض الإجابة عن مختلف الإشكالات التي بسطناها بمناسبة عرض إشكال البحث مقارنة الموضوع من زاويتين: الأولى تهتم البحث في الإطار القانوني المنظم لهذا الصندوق والتي خصصنا لها الفصل الأول من هذه الدراسة، و الزاوية الثانية تروم الوقوف عند الإجراءات القانونية لمقاضاة هذا الصندوق والتي تناولنها في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

وتأسيسا على ذلك قسمنا الموضوع إلى فصلين على الشكل التالي:

### الفصل الأول: الإطار التنظيمي لصندوق التأمين

### الفصل الثاني: إجراءات مقاضاة صندوق التأمين

## الفصل الأول: الإطار التنظيمي لصندوق التأمين

إذا كان المبدأ هو أن المحافظ العقاري هو الذي يؤدي التعويض للمتضرر من ماله الخاص، إلا أن المحافظ العقاري يظل موظفا عموميا يتلقى أجره كغيره من أطر وموظفي الدولة مما يجعل مسألة تعويض المتضرر في حالة خطأ المحافظ قد يكون أمرا مستحيلا في غالب الأحيان، خصوصا في الحالة التي تكون قيمة التعويض مرتفعة جدا.

فأحيانا قد تصدر المحكمة أحكاما تثبت فيها مسؤولية المحافظ وضرورة دفعه لتعويض مقابل ما ارتكبه من أخطاء شخصية لفائدة المتضرر، ولا يكون قادرا على دفع ذلك التعويض، ليس امتناعا منه بل لأنه معسر وثبت إعساره، فوعيا من المشرع وحماية لذلك المتضرر ارتأى المشرع إلى إحداث صندوق التأمين للحلول محل المحافظ العقاري في حالة ثبوت عسره وعجزه عن أداء التعويض.

ونظرا للصعوبات التي يواجهها المتضررون من نظام التحفيظ في مطالبة صندوق التأمين بالأداء، إما لعدم احترامهم للشروط والآجال المقررة أو للخلل الواقع في تنظيم هذا الصندوق. وأنه في إبعاد صندوق التأمين تكريس لمسؤولية المحافظ العقاري الذي سيبقى وحيدا في مواجهة المتضررين، ومن ثم لن يتمكنوا من الحصول على التعويض المقرر لهم أثناء ثبوت إعسار المحافظ<sup>24</sup>.

ولذلك خصصنا المبحث الأول للوقوف على أهم المقتضيات المنظمة لهذا الصندوق (**المبحث الأول: الأساس القانوني لصندوق التأمين**).

وفي نفس الإطار يطرح تساؤل حول نطاق حلول صندوق التأمين، حيث أنه بالإضافة إلى المحافظ العقاري والمحافظ العام تتعدد الأطراف المتدخلة في عمليات التحفيظ أو الإجراءات اللاحقة لهذه العمليات، فهل يشمل صندوق التأمين مسؤولية من يتسبب في الإضرار بالحقوق مهما كان موقع أو صفة هذا الشخص.

24- محمد خيري، مسؤولية المحافظين العقاريين وصندوق التأمين وصعوبات تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهتهم، مجلة رسالة المحاماة، العدد 29، سنة 2008، ص 42.

ومن جهة أخرى يطرح تساؤل آخر مفاده هل نطاق حلول صندوق التأمين محل المحافظ المعسر يشمل جميع الحالات التي تثبت فيها مسؤولية المحافظ الشخصية، أم أن تدخل هذا الصندوق يبقى محصوراً في الحالة التي يتم فيها تأسيس مسؤولية المحافظ العقاري بناءً على مقتضيات الفصل 97 من ظهير التحفيظ العقاري؟ والحديث هنا سينصب حول التضارب القائم بين مقتضيات الفصل 100 و64 من ظ.ت.ع ومقتضيات الفصل 80 من ظهير الالتزامات والعقود الذي ينص على حلول الدولة محل الموظف المعسر في أداء التعويض.

وهذه التساؤلات سيتم معالجتها والإجابة عنها في المبحث الثاني.

**(المبحث الثاني: نطاق تدخل صندوق التأمين).**

## المبحث الأول: الأساس القانوني لصندوق التأمين

لاشك أن إحداث صندوق التأمين بمقتضى الفصل 100 من ظ.ت.ع، وتحديد نسبة مهمة من مداخيل و.و.م.ع.م.ع.خ وتخصيصها لفائدة هذا الصندوق، كان وراءه غاية رأى المشرع تحقيقها، بإقرار نظام التحفظ العقاري بالمغرب وتعميمه والأخذ بقاعدة التطهير سيؤدي لا محال إلى حصول أضرار، بل أن هناك من يرى أن الأضرار بأصحاب الحقوق الحقيقيين كان هو الهدف من الفصل 64، وهكذا فالغاية التي أحدث المشرع هذا الصندوق لتحقيقها لا يمكن تحقيقها طبعاً دون تخصيص ميزانية خاصة به وتحديد جهة مكلفة بتدبير موارده وتمثيله أمام القضاء أو في مواجهة المتضررين (المطلب الأول)، غير أنه لم يطلق المشرع يد صندوق التأمين في الحلول محل المسؤول عن الضرر دون قيود زمنية، وإنما قيد هذا الحق، إذ أجاز له الرجوع لاحقاً على المتسبب المعسر بالمطالبة باسترداد ما أداه عنه من تعويض، متى زالت حالة الإعسار حيث قام بتقييد النطاق الزمني لتدخل صندوق التأمين (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: إحداث صندوق التأمين

أحدث صندوق تأمين المحافظة العقارية بمقتضى الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، حيث جاء في أنه: "يؤسس صندوق للتأمين الغاية منه أن يضمن في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين على الأملاك العقارية، أداء المبالغ المالية التي قد يحكم بها لصالح الطرف المتضرر من جراء خطأ في التحفيظ أو في تقييد لاحق...".

وبناء على هذه الفقرة تتحدد غاية إنشاء هذا الصندوق وهو عبارة عن حساب مفتوح لدى صندوق الإيداع والتدبير، أحدثه المشرع من أجل تغطية حالات العسر الثابتة في حق المحافظ على الأملاك العقارية أو المدلس. لكن عسر المحافظ لا يتأتى إلا بعد ثبوت عناصر المسؤولية الشخصية في حقه، وصدور حكم يقضي بالتعويض ضده، بالإضافة إلى ضرورة تجريده من أمواله الخاصة قبل الرجوع على صندوق التأمين.

فما هي الدوافع التي دفعت بالمشرع لإحداث هذا الصندوق (الفقرة الأولى)، و من هي الجهة المسؤولة عن تدبير موارده (الفقرة الثانية).



## الفقرة الأولى: الهدف من إحداث صندوق التأمين وشروطه

باستقراءنا للفقرة الأولى من الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري نجد أن أول ما أشار له المشرع بعد التأسيس هي الغاية من التأسيس، وذلك من خلال العبارة التالية " الغاية منه أن يضمن في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين العقاريين- أداء المبالغ المالية التي قد يحكم بها عليهم لصالح الطرف المتضرر...".

وكذلك ينص الفصل 58 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 على أنه: "صندوق التأمين أحدث بموجب الفصل 100 من ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)، يمكن أن يطلب منه تعويض الشخص الذي حرم من حقه وتعرض لأضرار نتيجة إجراء لاحق للتحفيظ، في جميع الحالات التي لا يمكن إثارة مسؤولية المحافظ فيها".

إذا فالغاية من إنشاء صندوق التأمين تتمثل في ضمان استخلاص المتضرر للمبالغ المالية الموجبة للتعويض التي يحكم بها ضد المحافظ المعسر<sup>25</sup>، وهذا يفيد بأن هذا الصندوق يعتبر بمثابة ضامن احتياطي لا يتدخل إلا بعد ثبوت إعسار المحافظ، والدعوى التي تقام ضده تعتبر دعوى احتياطية لا دعوى أصلية، لأن هذا الصندوق لم يحدث لتغطية مسؤولية المحافظ وإنما لتغطية عسره حيث يحل محله في الأداء مع إمكانية الرجوع عليه.<sup>26</sup>

فهو بمثابة صندوق احتياطي لتأدية التعويضات المحكوم بها ضد المحافظ العام أو المحافظ العقاري، إذ يتعين إدخال هذا الصندوق بصفة احتياطية في الدعوى منذ تقديم مقال دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري.<sup>27</sup>

وهذا ما أكدته المادة 60 من القرار الوزاري السابق الذكر، والتي تنص على أنه لا تقبل طلبات التعويض في مواجهة صندوق التأمين إلا إذا تمت مقاضاة المتسبب في الضرر بصفة شخصية.

25- محمد بلحاج الفحصي، المساطر الإدارية والقضائية للتحفيظ العقاري بالمغرب، مكتبة دار السلام بالرباط، الطبعة الأولى، سنة 2018، ص 251

26- محمد خيرى، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، طبعة 2014، ص 684.

27- بوشعيب شاهي، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 379.

وهذا ما ذهبت إليه المحكمة الابتدائية بطنجة في حكم لها<sup>28</sup>:

"وحيث أن الأمر الإستعجالي يثبت انقضاء الرهن في إطار مقتضيات الفصل 190 من ظهير... ويقضي بحكم قطعي برفع الرهن المذكور وقد تم تعزيزه بشهادة بعدم استئنائه وينتج عنه مباشرة انقضاء أثر الإنذار العقاري الناتج عن الرهن... إلا أن السيد المحافظ رفض تنفيذه مخالفا بذلك مقتضيات الفصل 437 من ق م م مما يعتبر معه مرتكبا خطأ جسيما في أداء وظيفته وهو مسؤول عنه شخصيا طبقا للفصل 80 ق.ل.ع. من الاستجابة له وحيث أن الضرر اللاحق بالمدعين يثمتل في تعطيل مصالحهما من الاستفادة من تسجيل شرائها على الرسم العقاري محرر من قيد الرهن... وإن المحكمة بما لها من سلطة تقديرية في الموضوع ترى تحديد التعويض عن مبلغ 4000 درهم وعند ثبوت إفسار المحافظ إدخال صندوق التأمين على أخطاء المحافظين محله في الأداء..."

فبدون وجود هذا الصندوق فإن المتضرر تضيع حقوقه بالإجمال في حالة إفسار المحافظ، وما يتبادر إلى الذهن في أول وهلة هو أن هذا الصندوق يشجع على الإهمال والتقصير في جانب المحافظ العقاري، إلا أن ما يجب إثارته هنا هو أنه ليس كل محافظ ادعى أنه معسر نقول أنه كذلك وانتهى الأمر ويحل محله صندوق التأمين، بل على عكس ذلك تماما، حيث يجب اتباع مسطرة تجريد المحافظ من أمواله وممتلكاته قبل مراجعة الصندوق، فالمتضرر لا يجوز له مطالبة صندوق التأمين بالتعويض إلا بعد إثبات أن المحافظ معسر وليس لديه ما يمكن حجزه<sup>29</sup>.

لكن هناك من يرى أنه في تحريك صندوق التأمين وتغطيته الفعلية لأضرار ضحايا التحفيظ العقاري، بعث لروح الثقة والأمان في نفوس المحافظين، فبمجرد الشعور بالوجود الحقيقي والملموس لهذا الصندوق لتعويض المتضررين، سيكون له أثر إيجابي على إقدام المحافظين وتحليلهم بالشجاعة في البذل والعطاء في مجال التحفيظ العقاري<sup>30</sup>.

28- حكم رقم 2780 بتاريخ 06/07/2 في الملف عدد 3682، أورده محمد فلون، مسطرة إدخال صندوق التأمين في النزاعات المتعلقة بالتحفيظ العقاري، إضاءات قانونية في ظل حالة الطوارئ الصحية، مجلة الأبحاث والدراسات القانونية، سلسلة يسألونك عن القانون، العدد الأول، سنة 2020، ص 164-165.

29- حفيظة مقسلاوي، مسؤولية المحافظ في التشريع العقاري المغربي، مجلة القانون المغربي، دار السلام للطباعة والنشر، عدد 1، سنة 2002، ص 87.

30- محمد الحياتي، المحافظ العقاري والمسؤولية التصديرية واقع وأفاق، مطبعة مؤسسة النخلة بوجدة، سنة 2003، ص 124.

وما تجدر الإشارة إليه هو أنه لا يمكن الحديث عن تدخل صندوق التأمين لأداء التعويض لفائدة الطرف المتضرر من جراء خطأ قام به المحافظ ما لم تتوافر بعض الشروط، أولها شرط يتعلق بتحقيق مسؤولية المحافظ الشخصية.

حيث أنه إيماننا من المشرع بالدور الذي يقوم به المحافظ العقاري والسلطات الواسعة التي يمارسها، فقد حملته مقابل ذلك مسؤولية جسيمة ناتجة عن الاضرار التي يرتكبها أثناء مزاوئته لمهامه المترتبة إما عن التدليس<sup>31</sup> أو الخطأ الجسيم<sup>32</sup> وكذلك عن فساد وبطلان ما ضمن بالسجل العقاري من تسجيل أو تقييد احتياطي أو تشطيب<sup>33</sup>، وذلك وفقا لمقتضيات الفصول 72 و 97 من ظ.ت.ع.

وإن مسؤولية المحافظ العقاري قد تتخذ أشكالا متعددة بحسب الصفة والخطأ المرتكب، فقد تكون مسؤولية شخصية، أو مسؤولية إدارية، أو مسؤولية مالية<sup>34</sup>.

ولا يمكن للمتضرر من قرار المحافظ أو الخطأ الذي أضر به متابعة صندوق التأمين إلا بعد إثبات خطأه الشخصي وإقناع المحكمة بذلك، وأن تبين هذه الأخيرة أن هناك علاقة سببية بين الضرر والخطأ، وصدور قرار قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به لفائدة المتضرر<sup>35</sup>.

31- تنص المادة 52 من قانون الالتزامات والعقود على أنه " التدليس يخول الإبطال، إذا كان ما لجأ إليه من الحيل أو الكتمان أحد المتعاقدين أو نائبه أو شخص آخر يعمل بالتواطئ معه قد بلغت في طبيعتها حدا بحيث لو لاها لما تعاقد الطرف الآخر، ويكون للتدليس الذي يبائسه الغير نفس الحكم إذا كان الطرف الذي يستفيد منه عالما به".

فالتدليس يهدف إلى إيقاع التعاقد وحمله على التعاقد باستعمال الحيل والخداع والمراوغة والتغريب.

32- الخطأ الجسيم هو من قبيل الأخطاء التي يرتكبها الموظف عن مسؤوليته ولا يمكن اعتبارها من الأخطاء العادية التي يتعرض لها الموظف في أداء عمله اليومي.

-إدريس الفاخوري، أحكام التحفيظ العقاري والحقوق العينية وفق مستجدات القوانين 14.07 و 39.08، مطبعة الجسور، سنة 2018-2019، ص 165.

33- عبد الرحمان عمامو، المحافظ العقاري بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي وآثارهما على تحديد المسؤولية (دراسة على ضوء التشريع والعمل القضائي المغربي)، مجلة الباحث، سلسلة أبحاث قانونية جامعية معمقة، العدد 56، سنة 2017-2018، ص 13.

34- ينص الفصل الرابع من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 على أن: "المحافظين على الملكية العقارية مكلفون بما يلي:

-متابعة طلبات التحفيظ وإجراء عملية التحفيظ في السجلات العقارية للعقارات الخاضعة لهذا النظام.

-تقييد الحقوق العينية والتحملات العقارية المتعلقة بالعقارات المقيدة في السجلات العقارية، وكذا جميع الإجراءات اللاحقة للتحفيظ.

-حفظ العقود والرسوم وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات المحفوظة، بما في ذلك الخرائط العقارية الطبوغرافية.

- تمكين العموم من الاطلاع على المعلومات الموجودة في أرسيفهم والمتعلقة بلعقارات المذكورة.

-تصفية واستيفاء الرسوم المستحقة على مختلف الإجراءات المتعلقة بالتحفيظ وفقا للتعريف التنظيمية المعمدة".

35 - محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص مسلك قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2017-2018، ص 15-16.

ويقع عبء الإثبات على المتضرر، وذلك بمقتضى جميع الوسائل المقررة قانوناً<sup>36</sup>. وبعد تحقق المحكمة المعروض عليها النزاع من عناصر مسؤولية المحافظ تصدر حكم يقضي بالتعويض لصالح الطرف المتضرر.

وفي هذه الحالة يأتي الشرط الثاني ألا وهو عسر المحافظ العقاري، حيث لا يكفي ثبوت مسؤولية المحافظ الشخصية للقول بتدخل صندوق التأمين بل يتطلب إثبات عسر المحافظ على الأملاك العقارية وهو ما يؤكد الفصل 100 من ظ.ت.ع، بنصه على أنه: "يأسس صندوق للتأمين الغاية منه أن يضمن في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين على الأملاك العقارية..."

ويستشف من عبارة "في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين على الأملاك العقارية" أنه يتعين على المتضرر تجريد المحافظ العام والمحافظين على الأملاك العقارية من أموالهم وممتلكاتهم أولاً قبل مراجعة الصندوق، أي أن المتضرر يصبح أمام مدينين بالتعويض ولكنهما غير متضامنين، وبالتالي فلا يجوز للمتضرر أن يطالب صندوق التأمين بالأداء إلا بعد تجريد المحافظ أولاً وإثبات أن ليس لديه ما يمكن مباشرة إجراءات التنفيذ بخصوصه<sup>37</sup>.

ومن المعلوم أن العسر في إطار القانون هو في أغلب الأحوال عارض قانوني يحول دون أعمال بعض المقتضيات القانونية وخاصة تلك المرتبطة بأحكام التنفيذ أو الإجراء على التنفيذ ومن ذلك نجد الإكراه البدني سواء في الديون العمومية أو الديون الخصوصية<sup>38</sup>.

36 - حدد الفصل 404 من ق.ل.ع وسائل الإثبات في :

-إقرار الخصم.

-الحجة الكتابية.

-شهادة الشهود.

-القرينة.

-اليمين والتكول عنها.

37- محمد بجماني، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض، نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية (قراءة في مستجدات القانون رقم

14.07)، العدد 21، سنة 2015، ص 357.

38- عبد العلي حفيظ، إثبات العسر بواسطة حكم قضائي، مقال منشور بمجلة القضاء المدني، العدد 7، سنة 2013، ص 66.

ولذلك فإن المشرع المغربي وتجنباً للإكراه البدني ضد المحافظ على الأملاك العقارية باعتباره مسؤولاً عن مصلحة هامة، أحدث بغاية دفع التعويض المحكوم به عليه صندوق التأمين عندما يكون في حالة عسر ظاهر.

### الفقرة الثانية: كيفية تدبير أموال صندوق التأمين

نظراً للدور الذي يلعبه صندوق التأمين في إطار دفع التعويض وجبر الضرر لأصحاب الحقوق الفعليين الذين فقدوا حقوقهم إما بفعل التحفيظ أو التقيد، فقد خصه المشرع بتنظيم خاص بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915. ومن أجل تكريس فعاليته بشكل أكبر جعل المشرع لصندوق التأمين أموالاً خاصة، وجعل تدبير هذه الأموال موكول لجهات معينة.

تم تحديد مصادر صندوق التأمين بمقتضى الفصل 59 من القرار الوزاري المذكور أعلاه، والذي حدد في البداية نسبة 15% من الرسوم المتحصلة لفائدة المحافظة العقارية<sup>39</sup>.

وهي نسبة كانت مرتفعة جداً وذلك يرجع بالأساس إلى كون نظام التحفيظ العقاري كان في بدايته وعمليات التحفيظ كانت قليلة جداً، كما أن عدد المحافظات بدوره كان محصوراً في مناطق معينة<sup>40</sup>.

لكن بعد ذلك صدر القرار الوزاري المؤرخ في 13 مارس 1933، الذي عدل هذه النسبة المحددة في الفصل 59 أعلاه حيث قلصها من 15% إلى 12%<sup>41</sup>.

ولا تزال هذه النسبة هي المطبقة والمعمول بها، رغم انتشار عمليات التحفيظ العقاري والتقيد وذلك لارتفاع مداخيل الوكالة نتيجة ارتفاع تعريفه رسوماً<sup>42</sup>. حيث تطورت وثيرة

39- باستثناء الواجبات القضائية وحقوق المرافعة المؤداة عن التعرضات المقامة في إطار مسطرة التحفيظ، حيث أن المحافظ إنما يقوم هنا بدور جابي هذه الواجبات لفائدة المحاكم، والسبب في تكليف المحافظ بهذه المهمة هي الرغبة في التخلص من التعرضات غير الجدية التي تؤخر البت في مطالب التحفيظ بدون داع حقيقي، فقد خول ظهير 1913 في فصله 32 للمحافظة صلاحية إلغاء كل تعرض لم تؤدى عنه هذه الواجبات أو الرسوم.

-عبد الحفيظ أبو الصير، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم السلك العالي للمدرسة الوطنية للإدارة العمومية بالرباط، السنة الجامعية 1992-1993، ص 157.

40- محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مرجع سابق، ص 685.

41- نجاة حدوي، القرارات السلبية للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية الحقوق جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 93.

42- صباح الخاميري، النظام القانوني لصندوق تأمين المحافظة العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص ماستر قانون الأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2014-2015، ص 13.

مداخليل المحافظات العقارية نتيجة الزيادات المتوالية التي قررت تعريفه رسوم المحافظة العقارية آخرها كانت بمقتضى المرسوم الصادر في 18 يوليوز 2016<sup>43</sup>، وزيادة على أن الأموال المجمعة في هذا الصندوق قد تراكت منذ عقود لارتفاع نسبة الاقتطاع ونذرة تنفيذ الأحكام الصادرة بإحلاله محل المحافظين<sup>44</sup>.

ويبقى الاقتطاع المحدد في نسبة 2% مرتفع مقارنة بارتفاع مداخليل رسوم الوكالة وكذلك هي نسبة مرتفعة مقارنة بالنسبة المخصصة لبعض الصناديق، كصندوق مال حوادث السير الذي لا تتعدى نسبته 1%، والصندوق الجماعي لضمان الودائع المخصص لضمان مصلحة المودعين لمؤسسة الائتمان المحددة في نسبة 0.2%، وكذا صندوق ضمان الموثقين الذي لم يحدد المشرع المغربي نسبة معينة له وإنما حصر موارده فقط<sup>45</sup>.

وبخصوص صندوق التأمين لم يسلك المشرع المغربي اتجاه التخفيض من نسبة الاقتطاعات، بل تدخل بقانون المالية لسنة 2005<sup>46</sup>، ليحدد السقف الأقصى من الأموال التي يجب أن تظل في صندوق التأمين وتحويل الفائض الذي يزيد عن ذلك الحد إلى الميزانية العامة، حيث تنص المادة 24 من قانون المالية لسنة 2005 على أنه: "تنسخ ابتداء من 1 يناير 2005 أحكام الفصل 100 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري وتحل محله الأحكام التالية:

- يحدث صندوق لتأمين مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون يخصص في حالة إعسار المحافظ لأداء المبالغ المحكوم بها عليه لفائدة الطرف المتضرر، وعند الاقتضاء تعويض كل طرف حرم من حق الملكية أو حق عيني نتيجة قبول عقار وفقا لأحكام هذا الظهير.

43- مرسوم رقم 216.375 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليوز 2016) بتحديد تعريفه وجيبات المحافظة العقارية كما وقع تغييره.

44- كمال عونة، سلطات المحافظ في مراقبة مستجدات التقيد بين المشروعية والرقابة القضائية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2003-2004، ص 98.

45- تنص المادة 94 من القانون رقم 32.09: "تتكون موارد الصندوق من مبلغ الفوائد المتأتية من الحسابات الخاصة المفتوحة من قبل الموثقين بصندوق الإيداع والتدبير، والمساهمة المدفوعة من قبل كل موثق عن كل عقد تسلمه ويحدد مبلغها من قبل المجلس الوطني لهيئة الموثقين..."

46- قانون المالية رقم 24.04 لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 5208 بتاريخ 30 دجنبر 2004، الصفحة 4676.

- يحدد السقف الأقصى للصندوق المذكور في مبلغ مائة مليون درهم (100.000.000 درهم) يدفع الرصيد المتوفر إلى غاية 31 دجنبر 2004 والذي يزيد على السقف المالي المذكور أعلاه إلى الميزانية العامة<sup>47</sup>.

ما يلاحظ على التدخل التشريعي الذي حدد وقيد مبلغ الأموال المودعة في صندوق التأمين في مبلغ مائة مليون درهم، أنه لم يراعي ما تتميز به القيمة المالية والاقتصادية للعقار في ظل مدى أهميته في الحياة اليومية سواء الاجتماعية أو الاقتصادية، فالمبلغ المحدد قد يستغرق قيمة عقارين أو ثلاثة واحتمال وقوع الأضرار بحق الملكية الواقع على العقارين أو الثلاثة المتوقع الحدوث مما قد ينتج عن ذلك عدم كفاية المبلغ المودع في الصندوق للقيام بدوره في حالة إفسار المتسبب في الضرر<sup>48</sup>.

لكن الملاحظ أنه رغم الانتقادات الموجهة لهذه النسبة فإن القانون 14.07 قد أبقى عليها، ومما لا شك فيه أن هذه النسبة تشكل مفارقة ينبغي إعادة النظر فيها خاصة مع ارتفاع نسبة الاقتطاع لفائدة صندوق التأمين مما ينتج عنه تكس مالي كبير في حسابه مقابل نذرة التعويضات لفائدة المتضررين من طرف صندوق التأمين والتي تكاد تنعدم.

وتجدر الإشارة إلى أن الممثل القانوني لصندوق التأمين لم يتم تحديده من طرف المشرع من خلال مقتضيات القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915، وإن كانت بعض الفصول من هذا القانون كالفصلين 65 و66 قد أشارت إلى صلاحية الخازن العام لأداء المبالغ المحكوم بها لفائدة المتضررين، كما تمت الإشارة إلى أن طلبات الحجز أو التعرض على أداء التعويضات يجب أن تقدم إلى الخازن العام، غير أن مقتضيات الفصل 14 من النظام الأساسي لمؤسسة صندوق الإيداع والتدبير<sup>49</sup> أعطت هذا الصندوق صلاحية تدبير الأموال المملوكة

47- وهذا المقتضى كرسه المشرع بعد التعديل الذي عرفه ظهير التحفيظ العقاري بمقتضى القانون 14.07، من خلال التنصيص عليه في الفقرة الثانية من الفصل 100.

- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية تخصص القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية اكدال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2015-2016، ص 46.

48- محمد اوعيسى، المرجع نفسه، ص 47.

49- ظهير شريف رقم 1.59.074 الصاظر في فاتح شعبان 1378 الموافق ل 10 فبراير 1959 بشأن إحداث صندوق الإيداع والتدبير.

لصندوق التأمين، مما يجعل الصلاحيات التي كانت ممنوحة للخازن العام في هذا الشأن تكون قد انتقلت بقوة القانون للقابض العام لصندوق الإيداع والتدبير<sup>50</sup>.

فأصبح هو المؤهل للقيام بأداء المبالغ المحكوم بها على صندوق التأمين متى تأكد من احترام الشروط والآجال المقررة للمطالبة بالأداء، وبالرغم من ذلك فلا يعتبر القابض العام ممثلاً لصندوق التأمين بالمعنى القانوني، فالتعويض الممنوح له يتعلق بتلقي تحويلات الاقتطاعات التي تباشر من رسوم المحافظات العقارية والحرص على حسن تدبيرها وإذا ما توصل بحكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به في مواجهة صندوق التأمين ووفقاً للشكليات والشروط المنصوص عليها فمن المتعين عليه تنفيذ ذلك الحكم ولا يمكن له أن يتجاوز هذا الإطار<sup>51</sup>.

### المطلب الثاني: النطاق الزمني لتدخل صندوق التأمين

لم يترك المشرع المغربي من خلال القوانين المنظمة لصندوق التأمين إمكانية الحلول محل المحافظ العام أو المحافظ على الأملاك العقارية بصفة مطلقة، بل تم تقييده من خلال إتاحة إمكانية الرجوع لاحقاً للمطالبة باسترجاع ما أداه نيابة نيابة عنه وذلك من خلال مدة محددة (الفقرة الأولى) غير أن إمكانية الرجوع عليه تترتب عنها مجموعة من الآثار قد تساهم في الحد من إمكانية إعمال دور صندوق التأمين (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: مدة الرجوع على المحافظ العقاري

في فرنسا سمح القضاء بإمكانية متابعة الإدارة عن الأخطاء الشخصية لمستخدميها، إلا أنه لم يتقرر حقها في الرجوع عليهم لاسترجاع المبالغ التي دفعتها نيابة عنهم إلا في وقت متأخر نسبياً بصدر قرار la ruelle عن مجلس الدولة بتاريخ 28 يوليوز 1951<sup>52</sup>.

وعلى خلاف المشرع المغربي الذي لم يتبنى هذا القرار ولم يسمح بمطالبة الدولة بالتعويض عن أي خطأ شخصي لمستخدميها إلا في حالة إفساره، كما نص على ذلك الفصل 80 من ظهير الالتزامات والعقود<sup>53</sup>. وإن كان هذا لا يمنعها بالطبع من ذلك ما دام معقولا، فالمشرع

50- عبد المجيد بن حسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 531.

51- محمد خيرى، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مرجع سابق، ص 689.

52- عبد الحفيظ أبو الصير، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالمغرب، مرجع سابق، ص 167.

53- صباح الخاميري، النظام القانوني لصندوق تأمين المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 53.



لم يقرر أصلاً حلول الدولة محل المستخدم إلا لمصلحة المتضرر الذي قد يصطدم بإعسار هذا المستخدم الذي أقر القضاء مسؤوليته، ولم يقرره أبداً حماية للموظف، وعليه فيمكن للدولة أن ترجع على الموظف المسؤول دون أي إشكال لمطالبته باسترداد ما دفعته عنه من تعويضات تطبيقاً للفصل 80 أعلاه<sup>54</sup>.

أما بالنسبة للمحافظ فالمشرع حسم النقاش حيث يحق لصندوق التأمين الذي حل محل المحافظ في أداء التعويض المحكوم به عليه وفي حالة ارتفاع عسره أن يرجع على هذا الأخير قصد استرداد ما دفعه نيابة عنه، وذلك بالنص صراحة في الفصل 61 من القرار الوزيري المؤرخ في 4 يونيو 1915 على أنه: "للخزينة العامة أجل عشر سنوات لطلب استعادة صندوق التأمين للمبالغ التي دفعها عند يسر حال من قضي بمسؤوليته الشخصية عن الضرر أو ممثله".

هذا الفصل لم يحصر مسألة الرجوع في شخص معين بذاته، ولكن اشترط زوال حالة العسر فقط التي أدت إلى حلول الصندوق محله في الأداء وظهور ملاءة ذمته المالية<sup>55</sup>، أما كيفية خصم أو استعادة الأموال المدفوعة في هذه الحالة، فإن المشرع لم يحدد ذلك، إلا أن الطريقة المتصورة في الغالب تتمثل في استيفاء ما أداه صندوق التأمين من المال الخاص للمضمون عسره أو بالخصم من مرتبه أو معاشه<sup>56</sup>.

أو يمكن الاستئناس بالقواعد المقررة لصندوق ضمان حوادث السير وذلك للتشابه الوظيفي لهذا الأخير بصندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 ظ.ت.ع.

فمن أجل استخلاص صندوق مال ضمان حوادث السير للمبالغ المدفوعة كتعويض، يعتمد جميع الوسائل المعطاة عادة للدائن كما هي محددة في إطار مدونة التأمين خاصة المادة 153 منها<sup>57</sup>، ومن بينها حجز العربة التي كانت مصدر الحادث حجزاً تحفظياً كما يمكن له أن يتقدم

54- عبد الحفيظ أبو النصر، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالمغرب، مرجع سابق، ص 167.

55- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 37.

56- عبد القادر اقلعي ادريوش، مسؤولية محافظ الملكية العقارية في التشريع المغربي، مقال منشور بمجلة الملحق القضائي، العدد 29، دجنبر سنة 1994، ص 106.

57- تنص الفقرة الثانية والثالثة من المادة 153 من مدونة التأمينات على أنه: "... من أجل تحصيل المبالغ المستحقة له بموجب الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة، يتمتع صندوق ضمان حوادث السير بامتياز عام على المنقولات يأتي بعد الامتيازات المنصوص عليها في الفصل 1248 من الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالالتزامات والعقود.

من أجل ضمان حقوقه، يحق لصندوق ضمان حوادث السير أن يتقدم بطلب حجز تحفظي على العربات المتسببة في الحادثة. ويحق له كذلك أن يتقدم بطلب حجز تحفظي على الأموال المنقولة والعقارية لمرتكي الحادثة وكذلك تلك التي يملكها المسؤولون منها. ويمكن للصندوق أن يتقدم بطلب الحجز التحفظي ابتداء من اليوم الموالي للحادثة".

بحجز تحفظي على الأموال المنقولة والعقارية لمرتكب الحادثة، وكذلك تلك التي يملكها المسؤول مدنياً، ولصندوق مال الضمان امتياز عام على منقولات المسؤول عن الحادثة أو شركة التأمين<sup>58</sup>.

أما بخصوص بدء احتساب أجل عشر سنوات المحدد للرجوع وإن لم يتم تحديده كذلك صراحة، إلا أنه يبدو أن المنطق القانوني يقتضي اعتبار تاريخ أداء صندوق التأمين التعويض المحكوم به على المتسبب في الضرر هو تاريخ بدء احتساب هذا الأجل<sup>59</sup>.

عموماً فإحداث المشرع لصندوق التأمين، فيه بالأساس حماية للمتضرر دون المحافظ وذلك من خلال جعله ضامن احتياطي، يتدخل كلما اقتضت الحاجة لذلك. وخير دليل على هذا يتجلى في إقرار المشرع إلى جانب إمكانية الحلول في الأداء، إمكانية الرجوع كذلك على الشخص الذي تم الحلول محله في الأداء والذي قد يكون هو المحافظ نفسه، هذا الأخير الذي يعتبر قطب الرحى في عمليات التحفيظ العقاري إلا أنه ومع ذلك لم يمتعه المشرع ولو بجزء من الحماية من خلال إحداثه لصندوق التأمين، بل مكن هذا الأخير إذا ما حل محله في أداء تعويض ما - أي محل المحافظ - أجل عشر سنوات للتربص بذمته المالية من أجل استعادة الأموال المدفوعة نيابة عنه<sup>60</sup>.

فمسألة الرجوع هذه ما هي بالأساس سوى عودة إلى الأصل الذي يقضي بتحمل الشخص لنتائج أفعاله وأعماله الشخصية<sup>61</sup>، فالأصل أن كل نفس بما كسبت رهينة، لكن قد يبدو ومن جهة أخرى للبعض أن إقرار رجوع الصندوق لاسترداد ما دفع فيه حماية للأموال المودعة فيه والمعدة للضمان. إلا أنه ومع ذلك فيه أيضاً نوع من التعطيل للدور المنوط به خصوصاً في الحالة التي يكون فيها الشخص المرتكب للفعل الضار هو المحافظ العقاري.

58- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 21.

59- كمال عون، سلطات المحافظ في مراقبة مستجدات التقيد بين المشروعية والرقابة القضائية، مرجع سابق، ص 102.

60- محمد او عيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 30.

61- عبد الواحد صمدون، مسؤولية المحافظ العقاري على أعمال التحفيظ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص ماستر القانون المدني للأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي بطنجة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 202.

## الفقرة الثانية: آثار تقييد تدخل صندوق التأمين من حيث مدة الحلول

رغم الاحتياطات التي اتخذها المشرع لحماية حقوق المعنيين بالأمر والمتمثلة في تقوية مسؤولية المحافظ، فإنه قد لا تكون لها فائدة سوى حث المحافظين على اتخاذ الحيطة والحذر<sup>62</sup> والتباطؤ الأمر الذي قد يؤدي إلى عكس النتائج المرجوة من الإسراع في العمل وإنجاز المطالب بأقصى سرعة ممكنة<sup>63</sup>، لاسيما وأن المشرع لم يقرن مؤسسة الأجل المؤطرة لإجراءات التحفيظ العقاري بجزاءات صريحة خاصة تلك التي تتعلق بالإدارة<sup>64</sup>، مما قد ينعكس سلباً على سير مرفق المحافظة العقارية، فأمam هذه الترددات والتخوفات المبالغ فيها أحياناً تتكدس وتتراكم القضايا العالقة سنة بعد أخرى، رغم مجهودات الإدارة المتمثلة في خلق محافظات جديدة باستمرار ورغم تعزيز المحافظات بوسائل مادية وبشرية متجددة<sup>65</sup>.

وفي هذا الإطار يتضح دور صندوق التأمين لو أن المشرع لم يقرن مسألة حله محل المحافظ بدعوى الرجوع عليه خلال مدة لا يمكن اعتبارها بالقصيرة، إذ أن إثارة مسؤوليته هذه كلما التجأ المضرور من جراء أخطائه وهو يؤدي وظيفته، إلى سلوك دعوى التعويض، في اتجاه المس بدمته المالية طوال حياته، قد يرتاح منها ربحاً من الزمن كلما كان معسراً، إلا أنها فقط استراحة فارس، سرعان ما يعود بعدها إلى رحلته الشاقة وسفره الموحش والبعيد، بعودة ورجوع صندوق التأمين عليه لاسترداد ما دفعه نيابة عنه<sup>66</sup>.

إذن فإذا خشي الموظف أي المحافظ العقاري من أداء تعويضات فهل لا يؤدي به ذلك للاحتياط في عمله وإلى تجنب كل مخاطرة أو مجازفة، فكثيراً ما يؤاخذ الأعوان العموميون

62- **لحسن عبد العظيم**، تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2011-2012، ص 186.

63- **جمعة محمد الزريقي**، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية دراسة مقارنة بين النظام العقاري في المغرب وليبيا، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، السنة الجامعية 1992-1993، ص 80.

64- **طارق القرغادي**، المستجدات المتعلقة بالأجل في نظام التحفيظ العقاري على ضوء القانون رقم 14.07، رسالة لنيل دبلوم الماستر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - أكاد، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2013-2014، ص 11.

65- **عبد الحفيظ أبو الصبر**، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالمغرب، مرجع سابق ص 36.

66- **محمد اوعيسى**، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 41.

ببعض السلبية والتي تفسر بانعدام الحافز على الربح، فهل يكون لهذه المؤاخذة مبرر أشد قوة إذا أضيف إليها قيد المسؤولية<sup>67</sup> كمسؤولية المحافظ.

يتضح من ذلك أنه كان بإمكان صندوق التأمين أن يؤدي دوراً مزدوجاً، لا يقتصر فقط على تعويض المتضررين، بل يمتد أيضاً إلى دعم المحافظ العقاري وتشجيعه على اتخاذ المبادرات اللازمة، لو أن المشرع خول لهذا الصندوق إمكانية الحلول محل المحافظ بصفة مطلقة، دون تقييد زمني. فوجود مثل هذه الضمانة كان من شأنه أن يعزز ثقة المحافظ في اتخاذ قراراته، ويحفزه على تحسين أدائه وتسريع معالجة الملفات دون تردد أو خوف من التبعات<sup>68</sup>.

وما يبرر ذلك بالإضافة إلى ما تقدم، أن المحافظ لا يستفيد مباشرة من نتيجة جهوده فقد يكون من غير المعقول أن يتحمل عواقب أخطاء قد يرتكبها، لأنه يسعى من خلال ممارسته للصلاحيات المخولة له تحقيق مصلحة الإدارة وأهداف نظام التحفيز العقاري وليس تحقيق مصلحته الخاصة مع العلم أن الراتب الممنوح له لا يؤخذ فيه بعين الاعتبار الضرر المحتمل لعمله<sup>69</sup>.

كما أن صندوق التأمين نفسه وجد ليعمل، وهو لا يعمل لعدة أسباب من بينها تردد المحافظين الشديد وخوفهم من المسؤولية<sup>70</sup>، لأن الوضع الحالي الذي تتميز به مسؤولية المحافظ المشددة تحد فعلاً من احتمال ارتكابه للأخطاء - وهذا محمود - إلا أنه في مقابل ذلك لا يمكن إنكار الآثار السلبية لذلك المتمثلة في المساهمة في عرقلة تفعيل وتعميم نظام التحفيز العقاري إذ أنه لو تمت حماية المحافظين من هول المسؤولية الملقاة على عاتقهم ولو بجعل مسألة حلول صندوق التأمين محلهم غير مقيدة بمسألة الزمن، أي إمكانية الرجوع عليهم في حالة يسر حالتهم المادية، سيكون لذلك أثر إيجابي على نظام التحفيز العقاري بجعله أكثر حركية وديناميكية مما يتماشى مع الإرادة المتمثلة في تعميمه<sup>71</sup>.

67- إدريس البصري، ميشال روسي، جان كراتيوني، أحمد بلحاج، القانون الإداري المغربي، المطبعة الملكية، الطبعة الأولى للنص العربي المترجم عن الطبعة 4 للنص الفرنسي، الرباط، سنة 1988، ص 547.

68- أحمد شحيتي ومحمد صغير، الطعن في قرارات المحافظ بين اختصاص القضاء العادي واختصاص القضاء الإداري، مقال منشور بمجلة المناظرة، العدد 8 يونيو 2003، ص 134.

69- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيز العقاري، مرجع سابق، ص 42.

70- عبد الحفيظ أبو الصبر، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالمغرب، مرجع سابق، ص 172.

71- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيز العقاري، مرجع سابق، ص 42.

لكن قد يقول قائل أن من شأن ذلك تزايد فرص وقوع الإضرار بالحقوق، إلا أن الأخطاء فهي من طبيعة البشر لاسيما في مجال التحفيظ العقاري الذي يتسم بالتشعب والتعقيد نوعا ما، أضف إلى ذلك أنه في هذه الحالة سيكون لتفعيل دور الصندوق كلمته من خلال جبر تلك الأضرار، مما سيخلق نوعا من التوازن بين هاجس الإسراع من عمليات التحفيظ العقاري وإجراءاته وحماية الحقوق المتضررة من جراء ذلك<sup>72</sup>.

كما قد يتبادر إلى الأذهان أن في ذلك تشجيع على الإهمال والتقصير، بحيث قد يفهم كل سيء النية أو مبالغ في التقصير أنه سيتأتى له التهرب من أخطائه ما دام أن حلول الصندوق محله في الأداء دون إمكانية الرجوع عليه سيعفيه من المساس بذمته المالية مما قد يؤدي إلى الانتقال من حالة الحرص الشديد والحذر المفرط إلى نقيضها<sup>73</sup>.

لذلك فمسألة جعل حلول صندوق التأمين على إطلاقه دون التقيد بمدة زمنية ينبغي أن تكون في الحقيقة رهينة بالحالات التي لا يكون فيها المحافظ المخطئ سيء النية أي أنه ارتكبه عن قصد لتحقيق أغراض غير مشروعة، أو أن خطأه يحتوي على جسامة كبيرة غير مقبولة<sup>74</sup>، بحيث ينبغي إعطاء دعوى الرجوع طابعا تأديبيا غايته الحد من الخروقات الصارخة للالتزامات الوظيفية، وليست مجرد تحصيل للتعويض المؤداة عن المحافظ<sup>75</sup>.

لكن في الحالات التي يكون فيها المتسبب في الضرر الذي تدخل الصندوق محله لتغطية عسره بغرض ضمان حصول المتضرر على التعويض، هو شخص آخر خارج من دائرة أطر ومستخدمي و.و.م. ع. م. ع. خ من محافظين وأعاون... كالمستفيد – المدلس – من التحفيظ مثلا، فإنه لا ينبغي تمتيعه بإمكانية إعفائه من دعوى الرجوع عليه بتاتا<sup>76</sup>.

72- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 42.

73- عبد الحفيظ أبو الصبر، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالمغرب، مرجع سابق، ص 154.

74- أحمد شحيتي ومحمد صغير، الطعن في قرارات المحافظ بين اختصاص القضاء العادي واختصاص القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 134.

75- رضوان الدزاري، المحافظ بين المسؤوليتين المدنية والإدارية، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، شعبة القانون الخاص، قانون مدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، السنة الجامعية 2001-2002، ص 154.

76- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 43.

## المبحث الثاني: نطاق تدخل صندوق التأمين

يلعب المحافظ العقاري دوراً كبيراً في مسطرة التحفيظ، وعندما يرتكب خطأ يجب مساءلته طبقاً للقوانين الجاري بها العمل، وإلزامه بدفع التعويض للطرف المتضرر من جراء الخطأ المرتكب. لكن إلى جانب المحافظ العقاري والمحافظ العام، تتعدد الأطراف المتدخلة في عمليات التحفيظ العقاري، سواء تعلق الأمر بمسطرة التحفيظ أو تلك المتعلقة بالإجراءات اللاحقة لهذه المسطرة من تقييد وتشطيب وما إلى ذلك من العمليات، كالمهندس المساح الطبوغرافي حيث جعله المشرع في إطار ظهير التحفيظ العقاري مسؤولاً عن عملية التحديد التي يقوم بها وذلك طبقاً للفصل 19 من ظ.ت.ع<sup>77</sup>، مما يطرح التساؤل معه عن مدى إمكانية حلول صندوق التأمين محل المهندس المساح الطبوغرافي في حالة ارتكابه لتدليس نجم عنه ضرر، وذلك في حالة عسره، ونفس الأمر ينطبق على باقي أطر المحافظة العقارية.

إلى جانب ذلك فالمحافظ العقاري يخضع لنوعين من المسؤولية، الأولى مسؤولية شخصية والثانية مرفقية، بالإضافة إلى التضارب في القوانين المنظمة لمسؤولية المحافظ خاصة مسؤوليته الشخصية وفق الفصل 97 من ظ.ت.ع و الفصل 80 من ق.ل.ع، مما يستعصي معه تحديد الجهة المكلفة بالتعويض عن المحافظ في حالة إفساره، ومدى إمكانية حلول صندوق التأمين من عدمه في هذا الإطار.

فالنصوص المتعلقة بتحديد نطاق تدخل صندوق التأمين، يعثرها شيء من الغموض ولا تسمح في هذه الحالة الوقوف بسهولة على معرفة مدى إمكانية حله من عدمه لما سبق، سواء تعلق الأمر بالأشخاص الممكن الحلول محلهم (المطلب الأول) أو سواء تعلق الأمر بتدخل صندوق التأمين من حيث مسؤولية المحافظ العقاري (المطلب الثاني)

77- ينص الفصل 19 على أنه: "يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير عمليات التحديد. وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا من جهاز المسح العقاري، مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

ينجز المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب عملية التحديد، تحت مسؤوليته، بحضور طالب التحفيظ.

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

1 - طالب التحفيظ

2- المجاورين المباينين في مطلب التحفيظ

3- المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية".

## المطلب الأول: الأشخاص الممكن الحلول محلهم

بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 100 من ظ.ت.ع، نجد حصر نطاق حلول صندوق التأمين في شخص المحافظ العام و المحافظين على الأملاك العقارية في حالة عسرهم (الفقرة الأولى) في حين توجد نصوص أخرى توسع من هذا النطاق لتشمل كذلك تغطية صندوق التأمين لأشخاص آخرين من غير المحافظ العام والمحافظ العقاري (الفقرة الثانية)

### الفقرة الأولى: حلول صندوق التأمين محل المحافظ العقاري والمحافظ العام

يعتبر المحافظ العقاري الفاعل الأساسي في تحريك قواعد التحفيظ العقاري ليس فقط فيما يتعلق بالإجراءات الرامية إلى تأسيس الرسم العقاري، أي مسطرة التحفيظ، بل أيضا ما بعد اتخاذ قرار التحفيظ، أي مسطرة التقييدات والتشطيبات<sup>78</sup>.

ويمارس اختصاصات تدخل عادة في تلك المخولة للقضاء، وقد يتخذ قرارات خطيرة ترتب مسؤوليته الإدارية وأحيانا في حالة الخطأ الجسيم أو التدليس مسؤوليته الشخصية، وما يسري على المحافظ العقاري يسري على المحافظ العام<sup>79</sup> الذي أسند له المشرع المغربي<sup>80</sup> مجموعة من الاختصاصات التي تتأرجح بين الدور الرقابي والتوجيهي لباقي المحافظين على الأملاك العقارية على الصعيد الوطني، بالإضافة إلى وظيفته باعتباره محافظا يمكنه القيام بالتحفيظ أو الإجراءات اللاحقة، مما يكون نتيجة ذلك معرضا للمسؤولية كباقي رؤوسيه من المحافظين العقاريين العاديين<sup>81</sup>.

من هنا تتجلى أهمية إحداث صندوق التأمين لضمان عسر هؤلاء في الحالات التي تثار فيها مسؤوليتهم عند ارتكابهم لخطأ ما أو تدليس أثناء تطبيق مقتضيات نظام التحفيظ العقاري، حيث جاء في هذا الإطار في الفقرة الأولى من الفصل 100 من ظ.ت.ع أنه: "يؤسس صندوق للتأمين الغاية منه أن يضمن، في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين على الأملاك العقارية، أداء

78- عبد اللطيف أكدي، الوجيز في القانون العقاري المغربي، مطبعة الاقتصاد بالداخلية، الطبعة الأولى، سنة 2023-2024، ص 217.

79- يوسف بورسن، دعاوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 67.

80- الظهير الشريف بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1373 (29 دجنبر 1953) بشأن تعيين مهمة واختصاصات المحافظ العام على الأملاك العقارية، الجريدة الرسمية عدد 2155 بتاريخ 6 جمادى الثانية 1373 (12 فبراير 1954)، ص 398.

81- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 48.

المبالغ المالية التي قد يحكم بها عليهم لصالح الطرف المتضرر من جراء خطأ في التحفيظ أو في تقييد لاحق..."

غير أن عمليات التحفيظ العقاري لا يتدخل فيها المحافظ العام والمحافظ العقاري وحده، فهذا الأخير يساعده مساعد محافظ يحل محله في حالة غيابه، كما قامت و.و.م.ع.م.ع.خ في إطار تفعيل مقتضيات الفصل 18 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 بإحداث منصب محافظ مكلف بالتحفيظ، يسهر فقط على البت في مطالب التحفيظ واتخاذ كل ما تتطلبه من إجراءات وقرارات<sup>82</sup>.

وبالنظر للصلاحيات التي يتمتع بها المحافظ المساعد سواء في مجال التحفيظ أو التقييدات اللاحقة في حالة غياب المحافظ العقاري، فهناك من يرى أنه يتحمل نفس المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري متى ثبتت في حقه أفعالا تشكل خطأ موجب للمساءلة<sup>83</sup>، لكن في حالة عسر المحافظ المساعد عن أداء التعويض المحكوم به عليه نتيجة مسؤوليته الشخصية هل يمكن الحديث عن حلول صندوق التأمين محله في هذه الحالة؟

إن القراءة الحرفية للفصل 100 من ظ.ت.ع يجعل هذه الإمكانية مستبعدة، على اعتبار أن الصندوق يحل محل المحافظ العام والمحافظين العقاريين لا غير<sup>84</sup>، نفس الشيء ينطبق على المحافظ المكلف بالتحفيظ الذي هو الآخر يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن التدليس والخطأ الجسيم الذي قد يقع فيه، فإنه من حيث المبدأ في حالة عسره يحل محله صندوق التأمين، على الرغم من خلو الفصل 100 من أي إشارة تفيد ذلك، إلا أنه يفهم من روح النص وفحواه<sup>85</sup>.

من الآثار السلبية لهذا الحصر الذي تضمنه النص المؤسس لصندوق التأمين، المساهمة في تغليب المعنيين بالأمر في إطار تحديد مجال حلول الصندوق<sup>86</sup>، وفي هذا الإطار تختلف الآراء حول هذا الحصر الوارد في الفصل 100 سالف الذكر، بحيث أنه هناك من يتجه إلى إقرار هذا

82- محمد الحداد، قرار إلغاء مطلب التحفيظ -دراسة على ضوء مستجدات ظهور التحفيظ العقاري والعمل القضائي والممارسة الإدارية-، مقال منشور بسلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، منشورات مجلة الحقوق، العدد 5، سنة 2012، ص 125.

83- إدريس لزرق، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والطعن في قراراته على ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض، العدد 21، مطبعة الأمانة الرباط، سنة 2005، ص 340.

84- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 50.

85- إدريس الفاخوري، المدخل لدراسة القانون نظرية القانون والحق، دار النشر الجسور وجدة، الطبعة الأولى، سنة 2000، ص 326.

86- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهور التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 13.



الحصر، حيث عبر عن ذلك أحد الباحثين<sup>87</sup> بقوله "هناك اتجاه من الفقه يذهب إلى اعتبار أن صندوق التأمين يحل محل جميع المدلسين بالإضافة إلى المحافظ العام والمحافظ العقاري وهذا يتناقض وصريح الفصل 100 الذي نص على أن صندوق التأمين يحل محل المحافظ العام والمحافظ في حالة العسر ولم يشر إلى إمكانية حله محل المدلس من غير من أشار إليهم الفصل المذكور"

وتتجه آراء أخرى<sup>88</sup> إلى عدم الإقرار بهذا الحصر حيث ترى أنه "بالرجوع إلى الفصل 64 من ظ.ت.ع يتضح أن الصندوق ضامن لكل معسر ارتكب التدليس وضيع الحقوق العقارية، لأن صياغة الفصل المذكور جاءت عامة وتوحي بعمومية التدخل أيضا، غير أن دراسة الإطار القانوني المنظم لصندوق التأمينات والقواعد الأخرى المنصوص عليها في ظ.ت.ع، خاصة الفصل 100 منه، يجعل نطاق تدخل هذا الصندوق يقتصر على المحافظ العقاري والمحافظ العام دون غيرهما..."

من هذا المنطلق ومن منظورنا فإنه كان حريا على المشرع المغربي إعادة النظر في مقتضيات الفصل 100 من ظ.ت.ع كما تتم وعدل بموجب القانون رقم 14.07، وذلك قصد الإشارة الواضحة والصريحة للأطراف التي يغطي صندوق التأمين مسؤوليتها، وعدم حصرها في المحافظ العام والمحافظ على الأملاك العقارية، وذلك تجنباً لتضارب الآراء الفقهية وحماية للملكية العقارية، وجبر ضرر الأشخاص المتضررين.

### الفقرة الثانية: إمكانية حلول صندوق التأمين محل المهندس المساح الطبوغرافي و أطر المحافظة العقارية

يعتبر الفصل 100 من ظ.ت.ع النص التأسيسي لصندوق التأمين والإطار العام لتدخله، إلا أن هذا النص ونظرا لعموميته لم يكن ليفي بالغرض الذي أحدث من أجله هذا الصندوق، مما

87- سعيد أبرياش، دعوى التعويض في نظام التحفيظ العقاري بين مسؤولية المحافظ الشخصية والمرفقية، مرجع سابق، ص 577.

88- أنظر في هذا الإطار:

-فاطمة الحروف، الدور المقيد للقضاء بشأن التعرضات على طلب التحفيظ العقاري، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 389.

-محمد بجماني، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 355-357.

-عزيز العباسي، الحقوق المتضررة بفعل التحفيظ نتيجة حصول التدليس، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أگدال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2015-2016، ص 72.

جعل المشرع يتدخل لاحقاً قصد تنظيمه بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 المتعلق بتنظيم مصالح المحافظة العقارية، وخاصة الفصول من 58 إلى 66، وكذلك الفصل 64 من ظ.ت.ع الذي وسع المشرع بمقتضاه من نطاق تدخل صندوق التأمين<sup>89</sup>.

فمن خلال مقتضيات الفصل 100 سالف الذكر يتضح أن صندوق التأمين يغطي أساساً عسر المحافظ العام والمحافظ العقاري، لكن جاء في الفقرة الثانية من الفصل 64 أنه "... يمكن للمتضررين في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء التعويضات..." وجاء المشرع بعد ذلك في الفقرة الأخيرة من نفس الفصل ونص على أنه "في حالة إفسار المدلس تؤدي التعويضات من صندوق التأمينات المحدث بمقتضى الفصل 100 من هذا القانون".

بالإضافة إلى ما نص عليه الفصل 58 من القرار الوزاري سالف الذكر، والمتمثل في أن صندوق التأمين أحدث لغاية تعويض من يكون قد حرم من حق، وأصابه ضرر نتيجة إجراء لاحق للتحفيظ في كل الحالات التي لا يمكن فيها إثارة مسؤولية المحافظ.

من خلال هذه المقتضيات التشريعية التي تلامس مجال تدخل صندوق التأمين، يتضح أنها تنثير إشكالا فيما يتعلق بحلول هذا الصندوق محل كل من المهندس المساح الطبوغرافي وباقي أطر المحافظة العقارية.

فيلاحظ من خلال مقتضيات الفصل 19 من ظهير التحفيظ العقاري<sup>90</sup>، أن المهندس المساح الطبوغرافي هو مسؤول عن عملية التحديد مما يفترض إثارة مسؤوليته في إطار الفصل 64 ظ.ت.ع متى قام بتدليس أو غش في عملية التحديد ونتج عنه ضرر لأصحاب الحقوق<sup>91</sup>، الأمر الذي يتوقع معه إمكانية استعمال المال المعد للضمان لتغطية عسر هذا الأخير، وهذا الأمر يجد سنده في الفصل 64 سالف الذكر الذي يعطي للمتضرر الحق في متابعة مرتكب التدليس شخصياً لتعويضه عن الأضرار التي لحقته جراء التحفيظ الناتج عن تدليس هذا الأخير، وفي حالة إفساره إحلال صندوق التأمين محله في أداء التعويض، وليس هناك ما يمنع من تطبيق

89- محمد او عيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 16.

90- أنظر الفصل 19 من ظهير التحفيظ العقاري.

91- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 52.

هذا الفصل على المهندس المساح الطبوغرافي عن كل تدليس صدر منه أثناء عملية التحديد أدى إلى الإضرار بحقوق الغير بعد صدور قرار التحفيظ<sup>92</sup>.

لكن إذا كان القول بجواز استعمال الصندوق للتدخل محل المهندس المساح الطبوغرافي يجد سنده في الفصل 64 السالف الذكر، فإنه يصعب في المقابل إيجاد سند قانوني للقول بإمكانية أعمال الصندوق محله في الحالات التي يتم تكيف الفعل الضار الصادر منه على أنه خطأ جسيم وليس تدليس، لأن الفصل المذكور يقر بمتابعة مرتكب التدليس وليس الخطأ الجسيم، الأمر الذي يعني أن هذه الحالة الأخيرة يوطرها الفصل 80 من ق.ل.ع الذي يعطي في حالة إفسار الموظف المرتكب للخطأ الجسيم بحلول الدولة محله عوض صندوق التأمين<sup>93</sup>.

وهناك من يرى أن مسؤولية المهندس المساح الطبوغرافي التي يمكن تصورها في إطار الفصل 64 من ظ.ت.ع، كما هو الشأن بالنسبة للمحافظ على الأملاك العقارية، فإن الفصل 100 من نفس القانون الذي يحيل عليه الفصل 64 بشأن التعويضات في حالة العسر لا يمكن إدخاله في الدعوى المرفوعة في مواجهة المهندس المساح الطبوغرافي ولو أن تدليسه في الدعوى المرفوعة في مواجهة المهندس المساح الطبوغرافي يندرج ضمن أحد أهم إجراءات التحفيظ ألا وهو عملية التحديد<sup>94</sup>.

إلى جانب المهندس المساح الطبوغرافي فإن المحافظة العقارية تتوفر على أطر يسهرون على تتبع إجراءات مساطر التحفيظ والتقييد بالسجلات العقارية، حيث أن صندوق التأمين لا يمكن له عمليا ومنطقيا الحلول محل كل مستخدم فيما هو مناط به وأن يحل تبعا لذلك في الخطأ الصادر منه حيث أن الأصل فإن مسؤولية هذه الأطر تدرج في إطار الفصل 79 من ق.ل.ع إذا كان الخطأ مرفقياً أي تحل الدولة محل الموظف في دفع التعويض أما إذا كان الخطأ شخصياً

92- هشام بصري، إشكالات تدبير مسطرة التحديد على ضوء القانون 14.07، مقال منشور بمجلة المنبر القانوني، سلسلة ندوات وأبحاث تحت عنوان "قانون التحفيظ العقاري بين روح ظهير 1913 ومستجدات القانون 14.07"، العدد 1، سنة 2012، ص 13.

93- محمد او عيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 20.

94- علي العيسوي، مستجدات إجراءات التحديد المؤقت للعقار المراد تحفيظه على ضوء القانون 14.07، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص مسلك القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2014-2015، ص 29.

فإنه يتحمله بصفة شخصية، فإذا عجز عن الأداء تحل محله الدولة لدفع التعويض مع إمكانية الرجوع عليه فيما بعد<sup>95</sup>.

وفي نفس الاتجاه ذهب أحد الباحثين<sup>96</sup> إلى اعتبار أنه في حالة تسليم المحافظ تفويضا بالإمضاء للأطر العاملة معه فإن الممضي في الشهادة أو النظير هو الذي يتحمل تبعات هذا الإغفال وليس المحافظ.

لكن بالنظر إلى عمومية الفصل 64 من ظ.ت.ع فيمكن القول أنه في حالة ارتكاب أحد الأطر للتدليس وتثبت في حقه المسؤولية وعجز عن أداء التعويض للطرف المتضرر أن يحل محله صندوق التأمين، وفي هذا الإطار أقرت محكمة النقض في قرار لها: "... يتعلق بدعوى التعويض الموجهة ضد صندوق التأمين عن الأضرار الحاصلة للغير من جراء التسجيلات اللحقة عن مسطرة التحفيظ والتي لا يكون المحافظ العقاري مسؤولاً عنها"<sup>97</sup>.

لكن تجدر الإشارة هنا إلى أنه على الرغم من هذه إمكانية المتاحة قانوناً لإعمال صندوق التأمين في الحالات التي يكون الضرر فيها ناتجاً عن أعمال أعوان المحافظ، فإن الواقع يظهر أن المسؤولية في هذا الإطار يتحملها المحافظ عوض أعوانه، الأمر الذي يصعب معه تصور إمكانية إعمال الصندوق للحلول محلهم مادامت المسؤولية تثار أصلاً ضد المحافظ، حيث أنه في هذا الإطار يقول أحد الباحثين<sup>98</sup> أن المحافظ كمؤسسة، لا يمكنه بأي حال الإشراف على كل العمليات وإنما هناك أقسام ومصالح يشرف عليها موظفون لهم مهام محددة، بحيث يظل معها القول بالاختصاص هو قول ضمنى للمسؤولية، لكن المفارقة أن الموظف فيما يقوم به - ما لم يشمل جريمة جنائية أو تأديبية - يظل المسؤول عنها هو المحافظ شخصياً.

بمعنى لا مجال لإدخال أحد الموظفين التابعين له ولو كان هو المرتكب الحقيقي للخطأ، فالمشرع حمل المحافظ دون غيره مسؤولية الأضرار الناتجة عن أعمال التحفيظ والتقيد

95- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 54.

96- بوشعيب شاهی، دعوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 373.

97- قرار محكمة النقض عدد 640/1، المؤرخ في 2014/12/23 في الملف المدني عدد 922/1/1/2012، غير منشور.

98- رضوان الدزاري، المحافظ العقاري بين المسؤوليتين المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 62.

والتشطيب، سواء قام بها مباشرة أو غيره من الموظفين تحت إشرافه، إذن المشرع لم ينص على أية وسيلة لتفويض المحافظ لسلطاته<sup>99</sup>.

## **المطلب الثاني: حلول صندوق التأمين من حيث مسؤولية المحافظ العقاري**

إن المحافظ على الأملاك العقارية يتحمل مسؤولية مزدوجة، بين المسؤولية المرفقية والمسؤولية الشخصية، وتعدد أسس هذه الأخيرة بين مقتضيات الفصل 80 من ق.ل.ع والتي كرسها الفصل 64 من ظ.ت.ع، وبين مقتضيات الفصل 97 من ظ.ت.ع، يطرح إشكالا حول مدى إمكانية حلول صندوق التأمين محل المحافظ في جميع الحالات مهمى كان أساسها القانوني الذي انطلقت منه (الفقرة الأولى) زد على ذلك الإشكال المتمثل في حلول صندوق التأمين في إطار المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري (الفقرة الثانية)

### **الفقرة الأولى : حلول صندوق التأمين بين مقتضيات الفصل 80 من ق.ل.ع و الفصل 97 من ظ.ت.ع**

يعتبر الفصل 100 من ظ.ت.ع بمثابة النص التأسيسي لصندوق التأمين والإطار العام لمجال تدخله وكذا لغايته، إذ حصر تدخله لتعويض المتضررين في حالة عسر المحافظ العام والمحافظين العقاريين المسؤولين شخصيا عن الأخطاء المرتكبة من طرفهم جراء التحفيظ أو إثر التقيد اللاحق.

غير أن التساؤل الذي يطرح في هذا الصدد هل يحق لصندوق التأمين أن يحل محل المحافظ المعسر في جميع الأحوال أم فقط في حالة تأسيس مسؤولية المحافظ على الفصل 97 من ظ.ت.ع ؟

هذا السؤال لم يكن لي طرح نفسه لولا اصطدام الفصل 100 من ظ.ت.ع بنص الفصل 80 من ق.ل.ع الذي يقضي بحلول الدولة محل الموظف أو المستخدم في أداء التعويض عن الضرر الناتج عن المسؤولية الشخصية.

99- عبد العزيز الزهراوي ، الخطأ الشخصي للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا ، جامعة محمد الأول ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2006-2007، ص 89

وعليه سيتم الإجابة عن السؤال المطروح من خلال النقطتين الموليتين:

### أولاً: إمكانية حلول صندوق التأمين من خلال مقتضيات الفصل 80 من ق.ل.ع

نظراً لأهمية المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية أحاطها المشرع المغربي بمجموعة من الفصول القانونية التي تنظمها، حيث جاء في الفصل 5 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 المتعلق بتنظيم مصلحة المحافظة العقارية على أن مسؤولية المحافظ العقاري يوطرها الفصلان 79 و 80 من ق.ل.ع، وبكيفية استثنائية تخضع لمقتضيات الفصل 97 من ظ.ت.ع<sup>100</sup>.

وقد حافظ القانون رقم 58.00 المحدث للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية<sup>101</sup> في إحالة المادة 4 فيما يخص اختصاصات ومسؤولية المحافظ العام والمحافظين العقاريين على مجموعة من الظواهر والقرارات الوزارية من بينها القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 السابق ذكره.

خلافاً لما هو عليه الحال في فرنسا، حيث لم يحدد المشرع معايير الخطأ الشخصي وإنما ترك أمر ذلك للاجتهاد القضائي، فإن المشرع المغربي وحسماً للخلاف تدخل بنفسه لوضع معايير الخطأ الشخصي في الفصل 80 من ق.ل.ع أخذاً بمعياري التدليس والخطأ الجسيم<sup>102</sup>. والمحافظ العقاري باعتباره موظفاً عمومياً فهو يخضع للقواعد العامة للمسؤولية الشخصية للموظف العمومي المنصوص عليها في الفصل المذكور أعلاه، حيث ينص على أن: "موظفي الدولة ومستخدمو البلديات مسؤولون شخصياً عن الأضرار الناتجة عن تدليسهم أو عن الأخطاء الجسيمة الواقعة منهم في أظاء وظائفهم.

ولا تجوز مطالبة الدولة والبلديات بسبب هذه الأضرار إلا عند إفسار الموظفين المسؤولين عنها".

100- إدريس الفاخوري، أحكام التحفيظ العقاري والحقوق العينية وفق مستجدات القوانين 14.07 و 39.08، مرجع سابق، ص 163.

101- ظهير شريف رقم 1.02.125 صادر بتاريخ فاتح ربيع الآخر (23 يوليوز 2002) بتنفيذ القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، الجريدة الرسمية عظم 5032 بتاريخ 23 غشت 2002.

102- عبد الرحيم مازي، مسؤولية الموظف العمومي وفقاً للقواعد العامة - المحافظ العقاري نموذجاً، مجلة قراءات علمية في الأبحاث والدراسات القانونية والإدارية، عدد 31، سنة 2024، ص 320.

فهذا الفصل يتحدث عن الأخطاء الشخصية للموظفين والمحافظ العقاري يلتقي مع باقي الموظفين ويشترك معهم في كونه مسؤول مسؤولية شخصية إذا ارتكب خطأ من شأنه الإضرار بالآخرين، وكان هذا الضرر نتيجة تدليس، وعليه في ضوء ق.ل.ع ولاسيما الفصل 80 يكون المعيار المعتمد في تقييم الخطأ الشخصي هو معيار التدليس إلى جانب معيار الخطأ الجسيم<sup>103</sup>.

بمعنى أن المشرع لا يرتب المسؤولية الشخصية للمحافظ في إطار القواعد العامة إلا في حالة ارتكابه خطأ جسيم أو ارتكابه غشا أو تدليس عند أداء وظيفته. فالخطأ الشخصي للمحافظ يتمثل في ارتكابه أثناء الوظيفة أو بمناسبةها ويكون ممكنا فصله عنها بالنظر لجسامته وسوء نيته، ففي هذه الحالة تعتبر مسؤولية شخصية<sup>104</sup>.

وهذا الفصل يحيل في حالة إفسار الموظفين، في هذه الحالة يكون هو المحافظ العام أو المحافظ العقاري، على مطالبة الدولة التي تتمثل في هذا الإطار في شخص و.و.م.ع.م.ع.خ، وليس صندوق التأمين، الأمر الذي أفرز نوعا من الغموض والشك بخصوص من سيحل محل المحافظ المعسر إذا ما تم تأطير مسؤوليته الشخصية بهذا الفصل<sup>105</sup>، حيث أن هذا المقتضى لم يسلم من الانتقادات وذلك لتعارضه مع نصوص قانونية أخرى منها الفصل 64 من ظ.ت.ع الذي يقضي بحلول صندوق التأمين وليس الدولة، فهل يتوجب على المتضرر في هذه الحالة إدخال الدولة للتعويض عن المحافظ العقاري لعسره؟ أم أنه يتوجب عليه إدخال صندوق التأمين المؤسس لهذه الغاية؟

هذه التساؤلات أحدثت خلافا فقهي بخصوص الجهة المخول لها الإحلال محل المحافظ في أداء التعويضات المحكوم بها ضده عند إفساره<sup>106</sup>، حيث يرى البعض<sup>107</sup> أن تدخل صندوق التأمين يشمل جميع الحالات التي تثار فيها مسؤولية المحافظ الشخصية حتى لو كان الأساس

103- ادريس الفاخوري، أحكام التحفيظ العقاري والحقوق العينية وفق مستجدات القوانين 14.07 و 39.08، مرجع سابق، ص 164.

104- عبد الرحيم مازي، مسؤولية الموظف العمومي وفقا للقواعد العامة -المحافظ العقاري نموذجاً، مرجع سابق، ص 320.

105- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 30.

106- عبد الواحد صمدون، مسؤولية المحافظ العقاري على أعمال التحفيظ، مرجع سابق، ص 172.

107- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع العقاري، طبعة 1987، ص 506.

-إبراهيم بحماتي، التحفيظ الإجباري إشكالياته وآثاره في تبيين الملكية العقارية، مطبعة دار السلام بالرباط، الطبعة الأولى، سنة 2021، ص 294.

-El Batouli Mohammed, Le rôle du conservateur dans l'immatriculation foncière, mémoire pour le diplôme des études supérieur en science juridique, faculté des sciences juridique économique et sociale, université Mohamed 5 à Rabat, 1988-1989, P 158.

القانوني الذي ترتبت عنه يتمثل في الفصل 80 من ق.ل.ع على أساس أن الصندوق أسس للحد من الآثار السلبية التي يمكن أن تترتب عن أخطاء قد تلحق بحق الملكية.

في حين يرى البعض الآخر<sup>108</sup> استبعاد إمكانية تدخل الصندوق في هذه الحالة الأخيرة، حيث أن إمكانية المتضرر للجوء إلى صندوق التأمين تبقى محدودة، بمعنى في الحالة التي يتابع فيها المحافظ على أساس القاعدة المقررة في الفصل 80 من ق.ل.ع، ويتبين كذلك ملائمة هذا الأخير، فالدولة هي التي تتحمل محله لدفع التعويض المحكوم به عليه وذلك تبعا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 80 من ق.ل.ع، وبالتالي لا يسوغ اللجوء إلى هذا الصندوق إلا في الحالة التي تثار فيها مسؤولية المحافظ على أساس الفصل 97 من ظ.ت.ع.

والواقع نفسه أبان عن هذا التعارض الذي أدى إلى الخلط لدى المتضررين بشأن تحديد نطاق تدخل صندوق التأمين<sup>109</sup>، حيث في قرار قضائي<sup>110</sup> صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط، الذي أثار جدلا واسعا، حيث جاء فيه: "حيث أنه تبعا لذلك يكون المحافظ على الأملاك العقارية مسؤولا عن الأضرار اللاحقة بالطرف المدعي من جراء خطئه المتمثل في التحفيظ المعيب للرسم العقاري عدد 57565، مما يتعين معه تحميله المسؤولية إلى جانب الدولة المغربية مع إدخال صندوق التأمينات في الدعوى".

يلاحظ من خلال هذا القرار أنه أقر مسؤولية المحافظ العقاري ومسؤولية الدولة -في شخص و.و.م.ع.م.ع.خ- وبالتالي إحلال جهتين محل المحافظ الدولة من جهة وصندوق التأمين من جهة أخرى، ما دفع البعض للتعليق على هذا القرار حيث يرى الدكتور محمد خيرى<sup>111</sup> أنه لا يمكن إحلال جهتين محل المحافظ العقاري الدولة المغربية وصندوق التأمين، وأنه لا يمكن افتراض التضامن بينهما وذلك حسب مقتضيات الفصل 164 من ق.ل.ع الذي جاء صريحا بنصه على أن التضامن بين المدنيين لا يفترض ويلزم أن ينتج صراحة عن السند المنشئ للإلتزام أو من القانون، ويضيف أيضا أن حلول صندوق التأمين محل الدولة غير مستساغ إذ لا يمكن لهذا الصندوق المحدث من طرف المشرع لغاية معينة أن يتحول للقيام بغايات أخرى

108- سعاد عاشور، مجال إدخال صندوق التأمين في دعوى التعويض، مقال منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 74، ماي-يونيو 2007، ص 105.

109- يوسف بورسن، دعاوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 70.

110- قرار رقم 121 بتاريخ 2002/01/29 في الملف رقم 01.18، منشور بمجلة المحاكم المغربية، عدد 101، مارس-أبريل 2006، ص 106.

111- محمد خيرى، تعليق على قرار صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بعد الإحالة من طرف المجلس الأعلى، منشور بمجلة المحاكم المغربية، عدد 101، مارس 2006، ص 113.



كضمان الدولة، بحيث أن الحلول محل هذه الأخيرة يتطلب الاستناد إلى نص قانوني يسمح بذلك.

في حين هناك من يرى<sup>112</sup> بخصوص هذا القرار أن المحكمة الإدارية بالرباط خالفت الصواب بحيثما تبين لها أن الأمر يتعلق بخطأ شخصي ثابت من جانب المحافظ العقاري كان عليها أن تصرح بعدم الاختصاص النوعي وأن لا تثبت في الملف، على اعتبار أن المطالبة بالتعويض تقع أمام المحكمة الابتدائية الموجود في دائرتها العقار طبقاً للفصل 60 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 وليس أمام المحكمة الإدارية ما دام الأمر يتعلق بخطأ شخصي وليس بخطأ مرفقي.

على العموم فالمبدأ هو مطالبة المحافظ العقاري بالتعويض، والاستثناء هو متابعة صندوق التأمين وذلك طبقاً للفصل 80 ق.ل.ع، والفصل 100 من ظ.ت.ع غير أن هذا الأخير يصطدم مع الفصل الأول الذي يقضي بحلول الدولة محل الموظف، أو المستخدم المعسر في أداء التعويض عن الضرر الناتج عن المسؤولية الشخصية، ذلك على أساس أن الفصل 80 من ق.ل.ع هو نص عام جاء به المشرع المغربي ليطبق على جميع الحالات التي تفتقر إلى نص خاص ينظمها وما دام الفصل 100 من ظ.ت.ع قد جاء بالجهة التي تحل محل المحافظ في أداء التعويض في حالة إعساره فإنه يجب وطبقاً لقاعدة النص الخاص أولى بالتطبيق من النص العام فإنه تطبق مقتضيات الفصل الأخير في حالة مسؤولية المحافظ الشخصية<sup>113</sup>

### ثانياً: حلول صندوق التأمين من خلال مقتضيات الفصل 97 من ظ.ت.ع

يعتبر الفصل 97 من ظ.ت.ع من النصوص الخاصة التي تؤطر مسؤولية المحافظ الشخصية، والمقصود بالنصوص الخاصة النصوص الواردة بظهير التحفيظ العقاري باعتباره خاصاً منظماً لمجال العقار بالمقارنة مع الفصلين 79 و 80 من ق.ل.ع، فإلى جانب هاذين

112- محمد بجماتي، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 361-362.

113- نبيل لبيب، انعكاسات إجبارية التحفيظ العقاري على السياسة العقارية بالمغرب -دراسة مقارنة-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، السنة الجامعية 2019-2020، ص 204.

النصين أكد المشرع بمقتضى نصوص متفرقة في ظ.ت.ع على مسؤولية المحافظ العقاري عن الأضرار التي تسببها القرارات التي يتخذها أثناء قيامه بعمله<sup>114</sup>.

ومن بين هذه النصوص نجد الفصل 72 من ظ.ت.ع<sup>115</sup>، إلى جانبه هناك الفصل 94<sup>116</sup> من نفس القانون، كما تطرق المشرع صراحة إلى مسؤولية المحافظ في الفصل 97 باعتباره النص المحوري المحدد لهذه المسؤولية ومن خلاله حدد المشرع بعض الأخطاء التي تعتبر جسيمة وموجبة لمسؤولية المحافظ مسؤولية شخصية<sup>117</sup>، حيث جاء فيه: "إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصيا عن الضرر الناتج عن :

1 - إغفال التضمين بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب طلب منه بصفة قانونية.

2 - إغفال التضمين بالشهادات أو نظائر الرسوم العقارية المسلمة والموقعة من طرفه لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب مضمن بالرسم العقاري.

3 - فساد أو بطلان ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب ما عدا الاستثناء المذكور في الفصل 73.

والكل مع مراعاة مقتضيات الفصلين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود".

هذه المقتضيات جعلت المحافظ العقاري في حيرة من أمره، ذلك أن توظيف المشرع لصيغة العموم في صياغة هذه المقتضيات أعلاه لا محالة سيؤدي إلى إرباك المسؤول الأول عن السجلات العقارية ألا وهو المحافظ العقاري، هذا الأخير الذي تركبت لديه عقدة الخوف من الوقوع في الخطأ وهي نتيجة نفسية متوقعة لطبيعة التوظيفات الدالية للنص القانوني المذكور

114- عبد العزيز إزمزي، نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، المطبعة الوراق الوطنية، الطبعة الثانية، شتنبر 2023، ص 288.

115- ينص الفصل 72 من ظهير التحفيظ العقاري: "يتحقق المحافظ على الأملاك العقارية، تحت مسؤوليته من هوية المفوت وأهليته وكذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا وجوهر".

116- ينص الفصل 94 من ظهير التحفيظ العقاري على أن: "يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التشطيب موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز التشطيب.

117- عبد العزيز إزمزي، نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، المرجع نفسه، ص 288.

أعلاه، والتي تفتح الباب على مصراعيه للتأويل، وتجعل المحافظ المعني الأول لا يعرف حدود مسؤوليته ومتى يمكن أن تثار<sup>118</sup>.

والواقع أن الفصل 97 أثار مجموعة من النقاشات الفقهية التي شملت نطاقه ومدى حصريته الحالات الواردة فيه، حيث ذهب البعض<sup>119</sup> إلى توسيع نطاق الفصل 97 وذلك بالقول بأن التعداد الوارد فيه إنما هو تعداد جاء على سبيل المثال فقط، بحيث يعتبرون أن هذا التعداد لا يعني أن المحافظ العقاري غير مسؤول عن الأخطاء الشخصية الأخرى غير المنصوص عليها ضمن الفصل 97 بل تبقى خاضعة للقواعد العامة<sup>120</sup>.

لم يسلم هذا الإتجاه من الانتقادات الموجهة له من قبل أصحاب الإتجاه الثاني الذي حصر نطاق الفصل 97 على التقييدات في الرسوم العقارية، حيث يرى أنصار هذا الطرح<sup>121</sup> أن مقتضيات الفصل 97 لا تهم سوى التقييدات على الرسوم العقارية أي مرحلة ما بعد التحفيظ فقط مستندين في ذلك على مجموعة من القرائن أولها الفصل 97 نفسه المنصوص عليه في القسم الثاني من ظ.ت.ع وهو مخصص فقط لإشهار الحقوق العينية المتعلقة بالعقارات المحفظة، كما يستندون أيضا على مقتضيات الفصل 5 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 الذي نص صراحة على أن مسؤولية المحافظ ينظمها مبدئيا الفصلان 79 و 80 من ق.ل.ع واستثناء الفصل 97 من ظ.ت.ع، وبالتالي يجب تضيق ما أمكن من تأويل هذا الفصل مادام يعتبره مجرد استثناء.

118- يوسف الغوناجي، القيد بالسجلات العقارية بين جدلية التنزيل وإكراهات التفعيل (مقاربة تأصيلية قانونية في ضوء مستجدات العمل القضائي والفقه والممارسة الميدانية نحو تأسيس نظرية عامة)، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، الطبعة الأولى، سنة 2022، ص 72.

119- من القائلين بتوسيع نطاق الفصل 97 من ظ.ت.ع:

-محمد الكشور، بيع العقار بين الرضائية والشكلية دراسة في أحكام الفقه الإسلامي وفي القانون الوضعي وفي مواقف القضاء، مطبعة النجاح الجديدة، سنة 2001، ص 130.

حيث في هذا الصدد ذهب محمد الكشور إلى القول بأن هذه الأخطاء هي واردة على سبيل المثال لا الحصر.

-Khalid Lyazidi, La responsabilité du conservateur, annuaire juridique de l'immatriculation foncière, visière fascule 2002, P 18.

-Paul Decroux, droit foncière marocain, Edition la porte Ipm El maarif Al jadida à Rabat, 2002, P 3

120- عبد الرحمن عاممو، المحافظ العقاري بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي وآثارهما على تحديد المسؤولية (دراسة على ضوء التشريع والعمل القضائي المغربي) مرجع سابق، ص 157.

121- محمد الحياتي، المحافظ العقاري والمسؤولية التقصيرية واقع وآفاق، مرجع سابق، ص 67.

-محمد خير، مسؤولية المحافظين العقاريين وصندوق التأمين وصعوبات تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهتهم، مرجع سابق، ص 23.

-بوشعيب شاهي، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 373.

تلقى هذا الاتجاه كذلك بعض الانتقادات بالرغم من صوابية مجموعة من أسانيده وبناءا على هذه الانتقادات برز الاتجاه<sup>122</sup> الوسط الذي تبنى موقف الاتجاه الثاني مع توسيع نطاقه ليشمل الإيداعات التي تتم وفقا للفصل 84 من ظ.ت.ع<sup>123</sup>.

وبالرجوع إلى مقتضيات الفصل 100 من ظ.ت.ع فإنه نص على أن صندوق التأمين يضمن في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين العقاريين أداء المبالغ المالية التي قد يحكم بها عليهم لصالح الطرف المتضرر من جراء خطأ في التحفيظ أو تقييد لاحق.

وبالنظر لعمومية هذا الفصل فإنه يحتوي الأخطاء الشخصية المشار إليها في الفصل 97 من ظ.ت.ع وبالتالي متى عجز المحافظ العام أو المحافظ العقاري الذي تثبت المسؤولية في حقه، يحل محله صندوق التأمين لأداء التعويض المحكوم به<sup>124</sup>.

وهناك من يذهب بالقول<sup>125</sup> أن إمكانية مقاضاة صندوق التأمين تبقى محددة في الحالات التي تثار فيها مسؤولية المحافظ بناء على مقتضيات الفصل 97 من ظ.ت.ع دون غيرها من الحالات. وعموما كان حريا بالمشرع أن ينص صراحة على حالات اللجوء إلى الصندوق حتى يتفادى وقوع هذا الخلط الذي لم يسلم منه لا المتضررين ولا الفقه ولا القضاء.

### **الفقرة الثانية: إمكانية حلول صندوق التأمين بين المسؤولية الشخصية والمرفقية للمحافظ العقاري**

لا يمكن الحديث عن قيام المسؤولية والحكم بالتعويض كمبدأ عام إلا بعد توفر أركان المسؤولية المدنية المتمثلة في الخطأ والضرر والعلاقة السببية، لكن هذه الأركان تختلف بين المسؤولية الشخصية والمسؤولية المرفقية، ففي المسؤولية الشخصية التي تقوم على أساس

122- عبد الكريم حيزرة، المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية، مقال منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 64، سنة 2005، ص 90-91.  
-وردة غزال، دور الإجهاد القضائي في مسطرة التحفيظ العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2010-2011، ص 282.

123- بنص الفصل 84 من ط.ت.ع أنه: " إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه، من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير، أن يودع بالمحافظة العقارية الوثائق اللازمة لذلك. ويقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات.

يقيد الحق المذكور عند التحفيظ بالرسم العقاري في الرتبة التي عينت له إذا سمحت إجراءات المسطرة بذلك".

124- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 45.

125- سعاد عاشور، مجال إدخال صندوق التأمين في دعوى التعويض، مرجع سابق، ص 105.

الخطأ الواجب الإثبات يجب على المتضرر أن يثبت وجود العناصر الثلاثة للمسؤولية وإلا لن يتم الحكم له بالتعويض، بينما في مسؤولية الدولة فالأمر عكس ذلك<sup>126</sup>.

يعتبر الخطأ<sup>127</sup> قطب الرحى في مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية، وذلك بالنظر للأهمية البالغة التي يشغلها، وكذا الإشكالات القانونية والعملية التي يطرحها بين القواعد العامة والقواعد الخاصة<sup>128</sup>. ويقوم الخطأ على ركنين أحدهما مادي وهو التعدي والثاني معنوي وهو الإدراك<sup>129</sup>.

ولا تقوم مسؤولية المحافظ إلا بارتكابه خطأ ترتب عليه ضرر من وجود علاقة سببية تربط بينهما، فبدون وجود هذا الخطأ وإثبات ذلك من طرف المتضرر لا موجب للحديث عن مسؤوليته، إلا أن المحافظ لا يسأل شخصيا عن جميع الأخطاء التي قد يرتكبها، بل فقط عن أخطائه الشخصية<sup>130</sup>.

ولقد عرف الأستاذ إبراهيم زعيم الخطأ الشخصي بأنه هو الذي يسأل عنه الموظف شخصيا في أمواله الخاصة أمام القاضي المدني باعتباره خطأ منفصلا عن ممارسة الوظيفة، لكن بعض الباحثين يرون أن هذا التعريف غير دقيق على أساس أن الخطأ قد يعتبر شخصيا حتى ولو كان متصلا بالوظيفة كما إذا اقترن بالتدليس أو كان خطأ جسيما ومقترنا بسوء القصد ونية الإضرار<sup>131</sup>.

ونظرا لأهمية المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية أحاطها المشرع بمجموعة من الفصول القانونية التي تنظمها كما سبقت الإشارة سابقا، فبالرجوع إلى الفصل 97 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 80 من ق ل ع يتبين أن مسؤولية المحافظ الشخصية

126- محمد محروك، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب في ضوء آخر المستجدات، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، الطبعة الثانية، سنة 2022، ص 192-193.

127- عرف المشرع المغربي الخطأ في الفقرة الأخيرة من الفصل 78 من ق ل ع والتي جاء فيها ".... والخطأ هو ترك ما كان يجب فعله أو فعل ما كان يجب الإمساك عنه وذلك من غير قصد لإحداث الضرر".

128- عبد الواحد صمدون، مسؤولية المحافظ العقاري على أعمال التحفيظ، مرجع سابق، ص 69.

129- فوزية الغاشي، قرارات المحافظ على أملاك العقارية بين إمكانية الطعن وحق التعويض، رسالة لنيل الماستر في القانون الخاص وحدة قانون الأعمال والمقاولات جامعة محمد الخامس السويسي، السنة الجامعية 2010-2011، ص 63.

130- عبد الكريم حيضرة، المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 88.

131- إسحاق الإدريسي، أعمال المحافظ العقاري بين متطلبات الواقع وإكراهات المسؤولية، رسالة لنيل الماستر في القانون الخاص، ماستر العقار والتنمية، جامعة عبد الملك السعدي، كلية الحقوق بطنجة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 80

تثبت بصدور خطأ جسيم عنه أو تدليس ناتج عن إغفال تقييد في السجلات أو عدم صحتها أو خطأ في التشطيب أو عدم صحته<sup>132</sup>.

لذلك قسم بعض الفقه الخطأ الشخصي إلى نوعين:

النوع الأول: يرتكب خارج نطاق الوظيفة التي يزاولها الموظف وهذا يبقى خطأ عاديا لا علاقة له بالإدارة إطلاقا، وتسري على الموظف المرتكب له سائر الأحكام التي تسري على الخواص، ولا يمكن أن تدخل الدولة أو تطالب بأداء أي تعويض نتيجة خطأ ارتكبه موظف خارج نطاق وظيفته<sup>133</sup>.

النوع الثاني: وهو الذي يرتكبه الموظف بمناسبة أداء الوظيفة ويكتسي جسامه غير عادية أو ينطوي على نية الإضرار أي عملا تدليسيا رغبة في تحقيق منفعة شخصية<sup>134</sup>.

ويتضح من هذا أن المحافظ على الأملاك العقارية والرهون يتحمل مسؤولية مدنية تقصيرية شخصية أساسها التدليس والخطأ الجسيم طبقا لمقتضيات الفصل 80 ق.ل.ع كما جاءت النصوص العقارية الخاصة واللاحقة لتؤكد على هذا المقتضى من خلال الإحالة على هذا المبدأ على مقتضيات قانون الالتزامات والعقود<sup>135</sup>، والتدليس الصادر عن المحافظ العقاري يتضمن كل تصرف يصدر عنه أثناء أدائه لمهامه أو بسببها ويكون الغرض منه الإضرار بالغير أو تحقيق منفعة خاصة<sup>136</sup>.

ومن بين صور التدليس الصادر عن المحافظ العقاري مثلا تسليم رسوم عقارية تتضمن معلومات خاطئة تحقيقا لمنفعة شخصية مباشرة أو غير مباشرة، وعدم اللجوء إلى اتخاذ إجراءات مسطرية معينة يوجبها القانون بغية الإضرار بالغير<sup>137</sup>.

132- عزيز بالمهدي، الرقابة القضائية على قرارات المحافظ بين اختصاص المحاكم العادية والإدارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام شعبة قانون المنظمات العمومية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفا، السنة الجامعية 2008-2009، ص 43.

133- مصطفى بنحداوي، المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في المهن القضائية والقانونية، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الرباط، السنة الجامعية 2007-2008، ص 36.

134- إسحاق الإدريسي، أعمال المحافظ العقاري بين متطلبات الواقع وإكراهات المسؤولية، مرجع سابق، ص 89.

135- أنظر الفصل 97 من القانون رقم 14.07.

136- حليلة عبد الرمي، المسؤولية الشخصية والمسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري، مقال منشور بمجلة قراءات علمية في الأبحاث والدراسات القانونية والإدارية، العدد 6، أكتوبر سنة 2021، ص 101.

137- صالح المزوغي، المسؤولية المدنية الشخصية للموظف، أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2011-2012، ص 287.

ويؤدي ارتكاب التدليس وثبوته في حق المحافظ إلى تحميله المسؤولية الشخصية عن الأضرار التي لحقت بالغير.

أما فيما يخص تحديد مسؤولية المحافظ المرفقية باعتباره موظف عمومي تابع للدولة يثير الكثير من الإشكالات والصعوبات، والتي ظلت وإلى حدود الآن تتعلق بمسألة التعريف عليها وتباين مدلولها والمقصود منها، وكذلك بغية تمييزها عن غيرها من المسؤوليات الملقاة على المحافظ العقاري<sup>138</sup>.

فالخطأ المرفقي هو الخطأ الذي ينسب للمرفق العمومي كشخص معنوي مكلف بتدبير شأن عام، ولو ارتكبه الموظف، مادام الخطأ المذكور خطأ غير شخصي، فهو خطأ ينسب للإدارة في إطار مبدأ تحمل المتبوع نتائج أفعال تابعه<sup>139</sup>، وبمعنى آخر فالخطأ المرفقي هو الخطأ الذي ينسب إلى المرفق حتى ولو كان من ارتكبه ماديا هو أحد الموظفين، ويقوم الخطأ هنا على أساس أن المرفق هو الذي تسبب في الضرر، لكونه لم يؤدي الخدمة العامة وفقا للقواعد الخاضع لها سواء كانت من وضع المشرع أو قواعد سنها المرفق نفسه<sup>140</sup> أو قواعد يقتضيها السير العادي للمرفق.

ومن هنا فإن الخطأ المرفقي يتخذ عدة صور تساهم فيه مجموعة من العوامل، كما يتوزع الخطأ المرفقي ما بين الأخطاء في القرارات التي يتخذها المحافظ العقاري وما بين الأخطاء في الأفعال المادية التي يحدثها هذا الأخير والتي تتحمل فيه إدارة المحافظة العقارية لوحدها عبء الإثبات<sup>141</sup>.

هناك عدة معايير<sup>142</sup> لإقامة التفرقة بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي منها معيار النزوات الشخصية ومضمونه أن الخطأ يكون شخصيا، إذا كان التصرف الضار مطبوعا بطابع

138- أمال الحرفوش، المقترضات الجديدة المتعلقة بالتعرض على مسطرة التحفيظ وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنه دراسة على ضوء الفقه وعمل القضاء، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي طنجة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 436.

139- عزيز الغرس، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية في ظهير التحفيظ العقاري، مطبعة الرباط نت، سنة 2022، ص 12-13.

140- حميد درويش، مسؤولية الدولة عن أعمال موظفيها على ضوء الفصلين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، السنة الجامعية 2001-2002، ص 21.

141- عبد الرحمان عاممو، الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري في القانون المغربي، مقال منشور بمجلة قراءات علمية في الأبحاث والدراسات القانونية والإدارية، العدد 5، يوليو سنة 2021، ص 472.

142- للتوسع أكثر في هذه المعايير راجع، رضوان الزازي، المحافظ بين المسؤوليتين المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 48 وما بعدها.

شخصي يكشف عن ضعف الإنسان وعدم تبصره أي إذا كان الخطأ يقوم على سوء النية. وانتقد هذا المعيار لأنه يركز على عنصر نفسي داخلي يصعب إثباته. ثم هناك معيار جساماة الخطأ والذي يركز على جساماة الخطأ، أي يعتبر الخطأ شخصيا إذا بلغ حدا من الجساماة لا يمكن معه اعتباره من الأخطاء العادية التي يمكن أن يتعرض لها الموظف أثناء قيامه بواجباته. وانتقد هذا المعيار كذلك لأن هناك أخطاء تعتبر شخصية رغم عدم جسامتها، إذا ما كانت منفصلة عن واجبات الوظيفة، وحيث قد يكون الخطأ مرفقيا. ومعيار الغاية والذي يقوم على أساس الغاية التي يهدف إليها الموظف من تصرفه الذي رتب الضرر، فإذا تصرف الموظف عن حسن نية لتحقيق أغراض الوظيفة فإن خطأه في هذه الحالة يعد خطأ مرفقيا، أما إذا كان تصرفه من أجل تحقيق أهداف شخصية لا علاقة لها بالوظيفة، فإن خطأه يكون شخصيا وانتقد أيضا هذا المعيار لأنه لا يعتبر الخطأ الجسيم خطأ مرفقيا مهما كانت درجة جسامته ما دام غير مقترن بسوء النية<sup>143</sup>.

إذا كانت هذه مجموعة المعايير لتمييز الخطأ الشخصي عن الخطأ المرفقي، فما هي المعايير التي يأخذ بها المشرع المغربي والتي على أساسها يتم إدخال صندوق التأمين في هذا الإطار؟ في هذا الإطار فإنه في حالة إثارة المسؤولية الشخصية للمحافظ فإنه هو الذي يؤدي من موارده الخاصة التعويض الواجب للمتضرر بسبب أخطائه الشخصية، وفي حالة الاحتجاج بعسره يمكن لصندوق التأمين عندئذ أن يحل محله في الأداء وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 100 من ظ.ت.ع<sup>144</sup>.

أما في حالة إثارة مسؤوليته في إطار المسؤولية المرفقية، فالمرفق العمومي هو الذي يتحمل تكاليف التعويض التي ستدفع من الأموال العامة. وعلى عكس الحالة التي يمكن فيها أن يصطدم المتضرر بعسر المسؤول عن الضرر فإنه من محاسن متابعة الإدارة، افتراضها دائما مليئة الذمة ويكون المتضرر على يقين من الحصول على تعويض إذا صدر الحكم ضدها<sup>145</sup>.

143- صباح الخاميري، النظام القانوني لصندوق تأمين المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 30.

144- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 23.

145- إدريس البصري ومن معه، القانون الإداري المغربي، مرجع سابق، ص 574.



فالمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري إذن ينتج عنها تطبيق مقتضيات الفصل 79 من ق.ل.ع، حيث تكون الدولة في شخص مرفق و . و . م . ع . م . ع . خ مسؤولية عن أعمال المحافظين وعن أخطائهم على اعتبار أنها هي التي أناط بها المشرع مسؤولية تطبيق مقتضيات نظام التحفيظ العقاري، وهي التي تعين المحافظين وباقي الأطر والمستخدمين ويتعين عليها بالتالي أن تتحمل النتائج السلبية التي تترتب عن سوء تطبيق مقتضياته<sup>146</sup>.

أما المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري<sup>147</sup>، فتقتضي تطبيق مقتضيات الفصل 80 من ق.ل.ع وكذا مقتضيات النصوص المضمنة في ظ.ت.ع المتعلقة بمسؤوليته الشخصية وخاصة الفصل 97 منه الذي يحمل المحافظ المسؤولية عن الضرر الذي قد يحدثه للغير نتيجة تقصيره في القيام بالأعمال الموكولة إليه مع إمكانية حلول صندوق التأمين محله في الأداء<sup>148</sup> على عكس الحالة الأولى التي لا يمكن فيها لهذا الصندوق الحلول محل المرفق العمومي لأداء التعويض.

فإدخال صندوق التأمين في المسؤولية يتطلب مقاضاة المحافظ العقاري بصفته الشخصية وليست الوظيفية، مما يعني تدخله في إطار المسؤولية الشخصية للمحافظ دون إمكانية إعماله في إطار مسؤوليته المرفقية.

146- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 24.

147- للتوسع أكثر في موضوع المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري راجع:

- عبد الكريم حبيزة، المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 87-98.

- هناء خرشوش، المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري بين النص التشريعي والواقع العملي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2007-2008.

148- محمد خيرى، تعليق على قرار صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بعد الإحالة من طرف المجلس الأعلى، مرجع سابق، ص 112.

## الفصل الثاني: إجراءات مقاضاة صندوق التأمين

إن مقاضاة صندوق التأمين تختلف عن مقاضاة الشخص المسؤول المتسبب في الضرر، فمقاضاة الأول لا تتصور دون مقاضاة الثاني، في حين العكس صحيح أحيانا، وبالتالي فإجراءات مقاضاة صندوق التأمين تتميز ببعض الخصوصيات خاصة من ناحية الأجل فأجل مقاضاة صندوق التأمين تختلف تماما عن أجل مقاضاة المتسبب في الضرر.

ولا يخفى على أحد مدى أهمية احترام القواعد الإجرائية للوصول بدعوى ما إلى تحقيق الغاية المتوخاة منها، فالمشرع المغربي وفي هذا الإطار جاء ببعض المقتضيات المتعلقة بكيفية مقاضاة صندوق التأمين، إلا أن هذه الأخيرة وعوض أن تصل بالمتضرر الى بر الأمان، فإنها وعلى عكس ذلك تساهم بدورها من خلال جهل المتضررين لها وأيضا التعقيد والقصور الذي تتسم به في الحد من إمكانية أعمال صندوق التأمين لأداء الدور الذي أحدث من أجله.

ولا شك أن تعقيد مسطرة مقاضاة صندوق التأمين وتشعبها، سيؤثر على مرحلة التنفيذ، فحصول المتضرر على حكم نهائي لا يكفي، بل هو نقطة انطلاق مسطرة أخرى قد تكون أكثر تعقيدا وتشعبا من مرحلة أخرى، فأغلب الأحكام الصادرة قد تواجه بالرفض عند المطالبة بتنفيذها، بعلة عدم احترام المسطرة، وهذا من شأنه أن يفقد ثقة المواطن في نظام التحفيظ العقاري ويمس بهيبة الدولة والقضاء بصفة عامة.

ومن خلال ذلك ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين الأول سنحاول فيه تبيان خصوصيات إدخال صندوق التأمين في الدعوى لا من حيث المسطرة وكذا الإختصاص القضائي. في حين سيتم تخصيص المبحث الثاني لمعالجة أحكام التنفيذ ضد صندوق التأمين والصعوبات التي تعترضها.

## المبحث الأول: خصوصيات مسطرة مقاضاة صندوق التأمين

إن القاعدة والمنطق السليم يقتضي بأن يتحمل كل ذي وزر وزره، وعليه فإنه عندما يتم إثبات الضرر وحجمه والمسؤول عنه، فإن المحكمة تحدد قيمة التعويض الذي يحكم به على المستفيد من التحفيظ أو المحافظ العقاري متى ثبت تدليسهما.

ولمواجهة هذه الأضرار وتعويض المتضررين، تم إحداث صندوق التأمين ، بموجب مقتضيات الفصل 100 من ظ.ت.ع ، كآلية حمائية تهدف إلى تحقيق التوازن بين فعالية نظام التحفيظ العقاري وحقوق الأفراد. غير أن مقاضاة هذا الصندوق لا تتم وفق الإجراءات العامة المعمودة، بل تحكمها خصوصيات مسطرية تميزها عن الدعاوى العادية، حيث لا يمكن مقاضاة المحافظ على الأملاك العقارية إلا بعد ثبوت عسره ووفق الشروط والأجال المنصوص عليها في القواعد القانونية المنظمة لصندوق التأمين.

ويقتضي على المتضرر كذلك توجيه دعوى التعويض إلى الجهة القضائية المختصة نوعيا ومحليا قصد قبول طلبه شكلا قبل البت في جوهر النزاع، حيث أثير العديد من الإشكالات حول من يعود له الإختصاص للبت في الدعوى الموجهة ضد صندوق التأمين، ويمتد هذا الإشكال سواء تعلق الأمر بالإختصاص النوعي أو المكاني.

وعليه سيتم معالجة هذا المبحث من خلال النقطتين التاليتين:

**المطلب الأول: مسطرة إدخال صندوق التأمين في الدعوى**

**المطلب الثاني: الإختصاص القضائي للبت في دعوى التعويض ضد صندوق التأمين**

## المطلب الأول: مسطرة إدخال صندوق التأمين في دعوى التعويض

معلوم أن صندوق التأمين يعتبر ضامنا احتياطيا، ولا يتدخل إلا بعد ثبوت عسر المحافظ العام أو المحافظ على الأملاك العقارية، وعليه فإن الدعوى التي تقام ضده هي دعوى احتياطية لا دعوى أصلية غير أن المتضررين من نظام التحفيظ العقاري يجدون صعوبات كثيرة في إدخال صندوق التأمين في الدعوى إما نتيجة لعدم احترام الشروط والضوابط المقررة لمقاضاة هذا الصندوق (الفقرة الأولى) وإما نتيجة لعدم احترام الآجال المقررة وذلك نتيجة لاختلاف الآراء حول الأجل الواجب الاعتداد به لتحديد تقادم الدعوى (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض

إن دعوى التعويض التي قد يلجأ إليها المتضررون من جراء نظام التحفيظ العقاري سواء تم رفعها ضد المحافظ العام أو المحافظ العقاري، أو برفعها ضد شخص آخر من غير هؤلاء<sup>149</sup>، شأنها شأن باقي الدعاوى، لا تخرج في شكلياتها عن المبادئ العامة الواردة في قانون المسطرة المدنية<sup>150</sup>، من صفة وأهلية ومصلحة في كل من المدعي والمدعى عليه وكذا مشروعية المصلحة المقصودة من الدعوى، وأن يكون الحق المدعى به حالا وقت المطالبة به أمام القضاء<sup>151</sup>.

غير أنه وللاستفادة من إمكانية الحصول على التعويض من صندوق التأمين، فإن مسطرة إدخاله في هذه الدعوى تتسم بنوع من الخصوصية المتمثلة في أفراد بعض الشروط والشكليات اللازمة لذلك، وهذه الأخيرة تضمنتها على الخصوص الفصول المنظمة للصندوق والمنصوص عليها في القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915<sup>152</sup>.

ولقبول دعوى التعويض في مواجهة صندوق التأمين يجب أن ألا تتم مقاضاته بكيفية مستقلة عن الدعوى المقامة ضد المحافظ العام أو المحافظ على الأملاك العقارية بل يجب إدخاله بصفة احتياطية منذ تقديم المقال الافتتاحي للدعوى ضد المحافظ العقاري، ولذلك يتعين أن تيسر هذه

149- لقد تم التطرق إلى هذه النقطة بالتفصيل في المبحث الثاني من الفصل الأول من هذا البحث.

150- بوشعيب شاهي، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 374.

151- سعيد أبرباش، دعوى التعويض في نظام التحفيظ العقاريين مسؤولية المحافظ الشخصية والمرقية، مرجع سابق، ص 577.

152- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 57.

الدعوى المقامة ضد المحافظ العام أو المحافظ على الأملاك العقارية بصفة أصلية وبكيفية احتياطية ومتزامنة مع دعوى صندوق التأمين، وكل ذلك في إطار المقتضيات والأجال المنصوص عليها في القرار الوزيري الصادر في 4 يونيو 1915<sup>153</sup> حيث ينص الفصل 60 من هذا القرار الوزاري على أنه: "أما المطالبة بالتعويض من صندوق مال الضمان المذكور فتقع أمام المحكمة الابتدائية الموجودة في دائرتها العقار ولا تقبل تلك المطالبة إلا بعد رفع الدعوى بمرتكب الضرر إذا أثبتت عليه المسؤولية أو إذا ثبت إفلاسه".

وانطلاقاً من هذا الفصل المذكور نجد أنه ينص على عدد من الإجراءات المسطرية التي يتعين التقيد بها لتلافي توجيه الدعوى في منحى آخر في إطار القواعد العامة - مما قد تضيق معه حقوق المتضررين- ومطالبة الصندوق بالتعويض يجب أن ترفع أمام المحكمة الابتدائية التي يوجد داخل دائرتها العقار المعني بالأمر وتجدر الإشارة إلى أن هذه الدعوى لن تقبل إلا إذا تقدم المدعي بدعوى أصلية يقاضي فيها المحافظ العقاري باعتباره المسؤول عن أفعاله في حين يتم المطالبة بإدخال الصندوق كضامن احتياطي أي في حالة إعسار المحافظ العقاري عن الأداء<sup>154</sup>.

وبالتالي فإنه لا يمكن مقاضاة صندوق التأمين بكيفية مستقلة عن المحافظ بل يتعين إدخاله منذ تقديم المقال الافتتاحي للدعوى ضد هذا الأخير<sup>155</sup>، ونتيجة لذلك فإنه لا يمكن مقاضاة صندوق التأمين بكيفية مستقلة عن الدعوى المقامة ضد المحافظ بل ينبغي إدخاله بصفة احتياطية منذ تقديم المقال الافتتاحي ضد المحافظ المرتكب للخطأ<sup>156</sup>. بل يتعين أن تسير هذه الدعوى بصفة أصلية وبكيفية متزامنة مع دعوى صندوق التأمين الاحتياطي<sup>157</sup>، و يتضح أن الشخص الذي له حق إدخال صندوق تأمين المحافظة العقارية في الدعوى هو الشخص المتضرر<sup>158</sup>.

153- محمد فلون، مسطرة إدخال صندوق التأمين في النزاعات المتعلقة بالتخفيف العقاري، مرجع سابق، ص 167.

154- محمد رضوان، تنفيذ المقررات القضائية الصادرة في مادة التخفيف العقري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، السنة الجامعية 2009-2010، ص 167.

155- حفيظة مقساوي، مسؤولية المحافظ في التشريع العقاري المغربي، مرجع سابق، ص 87.

156- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 59.

157- صفاء هاج، التزام المحافظ العقاري بمراقبة صحة الرسوم شكلاً وجوهرًا، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري والحقوق العينية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، السنة الجامعية 2016-2017، ص 113.

158- صباح الخاميري، النظام القانوني لصندوق التأمين المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 51.

وسيكون من مصلحة المحافظ تنبيه المدعين إلى ذلك لأنه بسقوط الدعوى ضد صندوق التأمين سيبقى المحافظ وحده في مواجهة المدعي في حالة صدور حكم يقضي عليه بالتعويض<sup>159</sup>، لكن وأمام عدم توضيح المشرع متى يمكن إدخال الصندوق بشكل صريح، فهناك من يرى<sup>160</sup> أن إدخاله أو مقاضاته لا يمكن أن تتم إلا بعد متابعة المتسبب في الضرر أولاً خلال جميع مراحل التقاضي إلى أن يصير الحكم باتاً، ويثبت بعد ذلك إعساره. غير أنه وبالرغم من عدم التنصيص صراحة على ذلك، فإن ضرورة إدخال صندوق التأمين في الدعوى منذ البداية تستوجبها الغاية التي أحدثت من أجلها، وهي ضمان أداء مبالغ التعويض في حالة عسر المحافظ<sup>161</sup> أو أي شخص آخر تم الحكم عليه بأداء تعويضات لكنه معسر<sup>162</sup>

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب أن يتضمن مقال الدعوى ملخص الوقائع والأسباب المستند عليها في الدفوعات، وأن لا تخرج هذه الوقائع والأسباب عن إطار النصوص القانونية المنظمة لمسؤولية المحافظ الشخصية خاصة الفصل 80 من ق.ل.ع وكذا الفصل 64 ظ.ت.ع كما نسخ وعوض بالقانون 14.07 ، بالإضافة إلى الفصل 97 من نفس القانون<sup>163</sup>.

بما أن مقاضاة صندوق التأمين، تكتسي الصبغة الاحتياطية أي أنه لا يمكن مقاضاته بصفة أصلية بمعزل عن مقاضاة المحافظ على الأملاك العقارية، فهذا يطرح بعض التساؤلات أهمها هل يمكن تصحيح المسطرة في حالة إغفال الإشارة إلى صندوق التأمين في المقال الافتتاحي للدعوى المقامة ضد المحافظ العقاري؟

على سبيل المثال أن المتضرر قدم دعوى ضد المحافظ دون أن يدخل صندوق التأمين، وأثناء مقاضاة المحافظ على مستوى المرحلة الابتدائية، تبين للمتضرر أنه من مصلحته إدخال صندوق التأمين باعتباره ضامناً للمحافظ في أداء التعويض عند عسره متى تأسست مسؤوليته على أساس خطأ شخصي<sup>164</sup>.

159- محمد خيري، مسؤولية المحافظين العقاريين وصندوق التأمين وصعوبات تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهتهم، مرجع سابق، ص 26.

160- رضوان الدزاري، المحافظ العقاري بين المسؤوليتين المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 147.

161- نزهة الإدريسي، دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري، رسالة نهاية التمرين بالمعهد العالي للقضاء، 2008-2010، ص 64.

162- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 60.

163- حفيظة مقساوي، مسؤولية المحافظ في التشريع العقاري، مرجع سابق، ص 89.

164- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 60.

إن الرأي السائد ما دامت الدعوى رائجة أمام المحكمة الابتدائية، ولم يصدر الحكم بعد، ولم ينتهي أجل مقاضاة صندوق التأمين الذي هو سنة من حدوث الضرر، فإنه لا بأس بطلب المتضرر إدخال صندوق التأمين قصد ضمان عسر المحافظ وضمان حصوله على التعويض متى ثبت في حق المحافظ مسؤوليته عن الضرر، لأن هذا التوجه يدفع إلى تفعيل مقتضيات صندوق التأمين على خلاف الحالة التي لا يتم إدخاله تحت ذريعة عدم الإشارة إليه لأول مرة في المقال الافتتاحي للدعوى. والقول بخلاف ذلك يستدعي من المشرع التدخل لإصلاح مقتضيات صندوق التأمين، وجعله يتلاءم مع الواقع العملي ويرتب جزاء عدم قبول دعوى التعويض الموجهة ضد المحافظ عندما تبنى على الخطأ الشخصي الموجب لتدخل صندوق التأمين في حالة عدم إدخال هذا الأخير في المقال الافتتاحي للدعوى، ويتعين على القاضي توجيه مقدم دعوى التعويض إلى تصحيح المسطرة قبل فوات الأجل<sup>165</sup>.

ومبالغ التعويض المحكوم بها ضد صندوق التأمين لا تؤدي من قبل هذا الأخير إلا في حدود ثلثي المبالغ الموجودة فيه يوم صدور الحكم القاضي بأداء التعويض وذلك في كافة الأحوال<sup>166</sup>، وهذا ما نص عليه الفصل 62 من القرار الوزيري لـ 4 يونيو 1915 على ما يلي: "إن التعويضات التي حكم بدفعها من طرف المحكمة لا تعطى للمحكوم لهم إلا إذا كانت المبالغ لا تتجاوز ثلثي المال الموجود في صندوق الضمان يوم صدور الحكم وإذا صدرت أحكام متعددة في يوم واحد وكانت جملة التعويضات المحكوم بها تتجاوز ثلثي مال صندوق الضمان فلا يوزع على الغرماء إلا الثلث منه كل بحسب حظوظه".

وإذا صدرت أحكام متعددة في يوم واحد وكانت جملة التعويضات المحكوم بها تتجاوز ثلثي مال صندوق التأمين فلا يوزع على الغرماء إلا الثلث منه كل بحسب حظه ونصيبه. وتحديد سقف أقصى لالتزام صندوق التأمين بالتعويض ربما كان الدافع إليه، خوف المشرع من كثرة الأخطاء التي يمكن أن تنجم من تطبيق نظام التحفيظ العقاري بالمغرب وكذا كثرة اللجوء إلى

165- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 61.

166- محمد فلون، مسطرة إدخال صندوق التأمين في النزاعات المتعلقة بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 168.

صندوق التأمين فحاول ضمان استمراره بحماية ثلث أمواله<sup>167</sup> إلا أن شيئاً من ذلك لم يحصل حيث ظل الصندوق شبه معطل<sup>168</sup>.

وطبقاً لمقتضيات الفصل 64 من القرار الوزاري المؤرخ بتاريخ 04 يونيو 1915 السابق ذكره، فإن طلب التعويض يجب أن يقدم أمام المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها داخل أجل سنة واحدة من يوم التحفيظ أو التقييد الناشئ عنه الضرر، أما المطالبة بدفع التعويض المحكوم به على صندوق التأمين فيسقط إذا لم يقع في ظرف ستة أشهر من تاريخ الحكم. ومطالبة الصندوق بالأداء يجب أن تكون مدعمة بنسخة أصلية من الحكم وشهادة عدم الطعن بالاستئناف، إضافة إلى ما يفيد عجز المحافظ عن الأداء<sup>169</sup>.

بصفة عامة فدعوى التعويض تسقط إذا لم ترفع إلى القضاء داخل أجل سنة من تاريخ التحفيظ أو التقييد الذي تسبب في حصول الضرر<sup>170</sup>، حيث أن الفصل 106 من ق.ل.ع الذي تخضع له هذه الدعوى الأخيرة ينص على أن دعوى التعويض من جراء جريمة أو شبه جريمة تتقادم بمضي خمس سنوات تبتدئ من الوقت الذي بلغ فيه إلى علم الفريق المتضرر الضرر ومن هو المسؤول عنه وتتقادم في جميع الأحوال بمضي عشرين سنة تبتدئ من وقت حدوث الضرر.

ويلاحظ أن هذا الأجل لا يتلاءم بتاتا وأجل التقادم الخماسي لدعوى التعويض الأصلية المقامة ضد المدلس، وهذا ما ساهم في تعطيل العمل بهذا الصندوق وعدم تفعيله في أداء التعويضات، رغم أنه أحدث لهذه الغاية على المستوى النظري، فأجل السنة الوارد في الفصل 64 من القرار الوزيري، لا يخدم بتاتا مصلحة المتضرر، كونها لا تتماشى مع الأجل المتعلق بمقاضاة المدلس عن تدليسه<sup>171</sup>. بمعنى أن هذا الأجل قصير ولا ينسجم مع أجل تقادم دعوى التعويض

167- كمال عونة، تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للمقررات القضائية بين تطبيق القواعد العامة والخاصة وعلى ضوء مستجدات القانون رقم 14.07، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 371.

168- رضوان الزارري، المحافظ العقاري بين المسؤوليتين المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 148.

169- أشرف جنوي ومحسن الصويوب، المفيد في أحكام التحفيظ والتقييد، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى، سنة 2019، ص 283.

170- أنوار العروسي، تنفيذ المقررات القضائية من طرف المحافظ بين الصعوبات والضمانات، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص ماستر الأسرة والتوثيق، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، السنة الجامعية 2012-2013، ص 93.

171 - إدريسي العروسي العلمي، الأمن القانوني في الملكية العقارية بين التشريع والقضاء، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة، جامعة عبد المالك السعدي، السنة الجامعية 2019-2020، ص 52.



الأصلية المقامة ضد المحافظ<sup>172</sup>، ناهيك على جهل المتضررين بالمسطرة الخاصة التي يجب اتباعها، مما يضيع عليهم فرصة مطالبة صندوق التأمين بالتعويض<sup>173</sup>.

وسيتم التطرق لإشكليات هذا الأجل بالتفصيل من خلال النقطة الموالية.

### الفقرة الثانية: آجال رفع دعوى التعويض

يكتسي الأجل أهمية قصوى للمطالبة بالحقوق أمام القضاء، وتمكن هذه الأهمية بالذات من فقدان حق الدعوى لماهيته عندما لا يحترم الأجل لممارسته. فالحق في التعويض نتيجة خطأ المحافظ على الأملاك العقارية يستدعي بالضرورة رفع الدعوى ضده بصفة أصلية وبصفة احتياطية ضد صندوق التأمين، وذلك في الوقت الذي يقرره القانون لرفع هذه الدعوى<sup>174</sup>.

ولقد طرحت مسألة آجال تقادم دعوى التعويض المقامة ضد المحافظ أو ضد أي شخص آخر تسبب في الإضرار بحقوق الغير بمناسبة التحفيظ أو التقييد الكثير من الجدل<sup>175</sup>، كما سبقت الإشارة لذلك، نظرا لتعدد واختلاف هذه الآجال من جهة، ولأن المشرع لم يحدد وبصورة واضحة وحاسمة الآجال التي يمكن أن ترفع داخلها دعوى التعويض ضد المتسبب في الضرر، المحافظ العقاري على الخصوص<sup>176</sup>، في حين تم تحديد أجل متابعة صندوق التأمين الذي يعد طرفا في هذه الدعوى والذي يتمثل في أجل سنة من تاريخ التحفيظ أو التقييد الذي نتج عنه الضرر<sup>177</sup>، حسب ما جاء في الفقرة الأولى من الفصل 64 من القرار الوزيري لـ 4 يونيو 1915.

وهذا ما دفع البعض<sup>178</sup> إلى القول انه يجب احتساب أجل سنة انطلاقا من تاريخ إقرار مسؤولية المحافظ بدلا من تاريخ التحفيظ أو التقييد المنشئ للضرر لأن هذا الأجل لا يتسجم

172- كمال عونة، تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للمقررات القضائية بين تطبيق القواعد العامة والخاصة وعلى ضوء مستجدات القانون رقم 14.07، مرجع سابق، ص 370.

173- محمد فلون، مسطرة إدخال صندوق التأمين في النزاعات المتعلقة بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 168.

174- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 64.

175- وردة غزال، دور الإجتهد القضائي في مسطرة الاحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 292.

176- يوسف أسبول: المحافظ العقاري بين متطلبات الاختصاص وإكراهات المسؤولية - دراسة على ضوء القانون رقم 14.07 والعمل القضائي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 94.

177- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 79.

178-Khalid El Yazidi, La responsabilité du conservateur, annuaire juridique de l'immatriculation foncière, op cit, P 25.

مع الأجل الرباعي المنصوص عليه في المادة الثانية من م.ح.ع<sup>179</sup>، وكذلك لا ينسجم مع الأجل المنصوص عليه في الفصل 106 من ق.ل.ع.

وفي نفس السياق هناك من يقول<sup>180</sup> بأنه من الأولى والأنصف أن تطبق في قضية تقادم المسؤولية التقصيرية ضد المحافظ في المقام الأول مقتضيات القانون العقاري، بحيث إن الفصل 64 من القرار الوزاري المذكور يحصر مدة تقادم دعوى التعويض أو بالأحرى انتهاء صلاحيتها خلال السنة الواحدة التي تلي قرار التقييد الجالب للضرر، وهي مقتضيات تنصف المحافظ من جهة وتطبع دعوى التعويض بالجدية والصرامة، وذلك بأنه لا تكون المماثلة وطول مدة التقادم وسيلة لهدر الحقوق. غير أنه إذا كان ذلك سينصف المحافظ حسب هذا الرأي، فإنه من جهة سيمس بمصلحة المضرور وحرمانه من المطالبة بالحصول على التعويض في أجل معقول، ومن جهة أخرى، أن ذلك الأجل المنصوص عليه في الفصل 64، لم يحدد لتقادم دعوى التعويض في مواجهة المتسبب في الضرر وإنما حدد وبشكل صريح تقادم الدعوى ضد صندوق التأمين<sup>181</sup>.

وفي هذا السياق جاء في قرار لمحكمة النقض<sup>182</sup> ما يلي: "... وحيث يستفاد من خلال وثائق الملف وتصفح عريضة الدعوى أن الرسمين العقاريين عدد 6393 ض و 6394 ض واللذين شملا أرض الطالب وألحقه ضرر من جراء ذلك قد تم تقييدها سنة 1926. وحيث أنه تماشيا مع مقتضيات الفصل 64 المذكور أعلاه فإن الأجل المحدد من طرف المشرع هو أجل سقوط، الأمر الذي يستدعي التصريح برفض الطلب".

وجاء في حكم<sup>183</sup> صادر عن المحكمة الابتدائية بالناظور أنه: "وحيث أنه بمقتضى الفصل 64 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915، المحدد لنظام إدارة المحافظة على الأملاك

179- حيث تنص المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية اطلعى أنه: " إن الرسوم العقارية وما تتضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه وتكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعين بها هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها.

إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيط من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر، إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيط عليه".

180- محمد الحياتي، المحافظ العقاري والمسؤولية التقصيرية واقع وآفاق، مرجع سابق، ص 119.

181- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 81

182- قرار محكمة النقض عدد 971 بتاريخ 12/3/2013 ملف عدد 1634/1/1/2010، أورده عمر ازوكار، التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى، سنة 2014، ص 261.

183- حكم المحكمة الابتدائية بالناظور، رقم 726 بتاريخ 03/10/2005 في الملف العقاري عدد 03/645، أورده يوسف بورسن، دعاوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 77.

العقارية، فإن المطالبة بالتعويض تسقط، إذا لم تقع في ظرف سنة واحدة من يوم تحفيظ العقار، أو تضمين حق من الحقوق الناشئ عنه الضرر، والأجل المنصوص عليه في الفصل يسري في مواجهة صندوق الضمان وحده، خلافا لباقي المسؤولين في دعوى التعويض، المقررة في الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري الذي يجري في حقهم الأجل العام للتقادم المنصوص عليه في الفصل 106 من ق.ل.ع".

وهكذا يفهم من الحكم أعلاه ومما سبق أن دعوى التعويض متى وجهت خارج أجل سنة من حصول الضرر الموجب للمسؤولية الشخصية للمحافظ العام أو المحافظ العقاري أو المدلس المستفيد من التحفيظ، فإن مصيرها سيكون هو عدم القبول لتقديمها خارج الأجل ولا يبقى للمتضرر سوى متابعة المسؤول وحده دون إمكانية إدخال صندوق التأمين في الدعوى. وبالتالي يمكن القول أن أجل السنة هذا كثيرا ما يفوت الفرصة على المتضررين في المطالبة بالتعويض وبالنتيجة يفسر قلة متابعة صندوق التأمين مما يجعل منه مؤسسة تشريعية رغم أهمية مواردها شبه عاطلة<sup>184</sup>.

في حين هناك من يرى<sup>185</sup> أنه كان من الأجدر تعديل هذا الفصل بما يتناسب والأجل المنصوص عليه في الفصل 106 من ق.ل.ع، وذلك على الأقل لتأمين نوع من الحماية الجزئية ( التعويض ) بالنسبة للغير الذي قد تضيع حقوقه العينية المشروعة، دون صدور أي خطأ أو تقصير من جانبه، و هو الأمر الذي عمل على تعطيل دور صندوق التأمين، وعدم تفعيله في أداء التعويضات التي يحكم بها من طرف القضاء في مواجهة المحافظين المعسرين والعاجزين عن أداء ما تم الحكم به عليهم، رغم أن الغاية الأساسية التي أنشئ من أجلها هذا الصندوق هي الحل محل المحافظ، أو المحافظ العام في حالة العسر في أداء التعويضات المحكوم بها ضد أي منهما جراء ارتكابه خطأ في عملية التحفيظ، أو في التقييدات اللاحقة له.

كما أن القضاء لا يأخذ بالأجل المنصوص عليه في الفصل 64 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 إلا إذا تعلق الأمر بالدعوى الشخصية الموجهة ضد طالب التحفيظ أو

184- يوسف بورسن، دعوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 78

185- عبد المجيد بن حسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 528.

المحافظ على الأملاك العقارية شخصياً<sup>186</sup>، حيث جاء في قرار صادر عن محكمة النقض<sup>187</sup> أنه: " ومن جهة أخرى فإن مقتضيات الفصل 64 من القرار الوزاري المؤرخ في 04 يونيو 1915 إنما يتعلق بدعوى التعويض التي تقام على طالب التحفيظ والمحافظ بصفته الشخصية بسبب التدليس في حين أن الدعوى الحالية تهدف إلى المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق بالمطلوبين من جراء خطأ مرفق المحافظة على الأملاك العقارية وأن المحكمة لما ردت الدفع بالتقادم المؤسس على مقتضيات الفصل 64 المذكور فإنها تكون قد بنت قضاءها على أساس قانوني سليم بهذه العلة التي تعوض العلة المنتقدة والوسيلة لذلك غير مرتكزة على أساس".

وفي تقديري الشخصي، أخالف الآراء السابقة القائلة باحتساب السنة للمطالبة بالتعويض بدءاً من تاريخ إقرار مسؤولية المحافظ بدلاً من تاريخ التحفيظ أو التقييد اللاحق، بل يكمن الحل في اعتقادي في تدخل المشرع لتعديل هذا الفصل بشكل واضح وصريح بما يتناسب والفصل 106 من ق.ل.ع.

186- إدريس الفاخوري، الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب -دراسة لنظام التحفيظ العقاري والفقه الإداري والعمل القضائي-، مكتبة المعرفة مراكش، الطبعة الرابعة، سنة 2020، ص 201.

187- قرار محكمة النقض عدد 14 المؤرخ في 2012/01/05 في الملف الإداري عدد 698/4/1/2010، أورده إدريس الفاخوري، المرجع نفسه، ص 202.

## المطلب الثاني: الإختصاص القضائي للبت في دعوى التعويض ضد صندوق التأمين

يكتسي معرفة الإختصاص القضائي للبت في دعوى التعويض عامة أهمية قصوى في الواقع العملي، فكلما كانت الجهة القضائية محددة بنصوص قانونية واضحة كلما تحققت غاية القضاء المتمثلة في تحقيق العدالة. وينقسم الإختصاص القضائي إلى قسمين حيث نجد الإختصاص النوعي من جهة ويقابله من جهة أخرى الإختصاص المكاني أو المحلي، فالأول تحدده نوع من القضايا أما الثاني فيتحدد بالنظر إلى أطراف الدعوى فغالبا يكون الاختصاص المحلي لصالح المدعى عليه.

لكن دعوى التعويض الموجهة ضد المحافظ بصفة أصلية وضد صندوق التأمين بصفة احتياطية، عرفت نقاشا واسعا خاصة بالنسبة للاختصاص النوعي، نظرا لازدواجية الاختصاص في الحالات التي قد يكون فيها الشخص المثارة مسؤوليته هو المحافظ العقاري، فازدواجية مسؤولية المحافظ العقاري بين المسؤولية الشخصية والمسؤولية المرفقية، يجعل تحديد الإختصاص النوعي للنظر في دعوى التعويض تتنازع كل من المحاكم العادية والمحاكم الإدارية، بحسب التكييف الذي أعطي للخطأ. مما يكون لها تأثير على تحديد المحكمة نوعيا.

أما بالنسبة للاختصاص المكاني فإن القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 أسند الإختصاص المحلي للمحاكم الابتدائية الموجودة بدائرتها العقار، إلا أن هذا القرار يتعارض مع مضمون الفصل 28 من ق.م.م.

وبناء على ذلك سنعالج هذا الإشكال من خلال النقاط التالية:

**الفقرة الأولى: الإختصاص النوعي.**

**الفقرة الثانية: الإختصاص المكاني.**

## الفقرة الأولى: الإختصاص النوعي

ويعد هذا الإختصاص من النظام العام إذ يمكن لأي طرف من أطراف الدعوى أن يثيره في سائر أطوار المسطرة سواء أمام محكمة أول درجة أو حتى أمام محكمة النقض والمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها إذا تبين لها أنها ليست صاحبة الإختصاص لتبث في الطلب ولو لم يطلب منها الأطراف ذلك<sup>188</sup>.

ويعرف الإختصاص النوعي بشكل عام أنه تلك الجهة القضائية المسموح لها بالبت في قضية ما دون الأخرى ولا يكون للاختصاص النوعي معنى ما لم يكن هناك تعدد أنواع المحاكم، ويحدد الاختصاص النوعي إما بالنظر إلى طبيعة القضية أو بالنظر إلى المراكز القانونية لأطراف الدعوى، فالى جانب المحاكم العادية التي تعتبر ذات الولاية العامة توجد محاكم إدارية ومحاكم تجارية بدرجاتها الابتدائية والإستئنافية، باعتبارها متخصصة في نوع من القضايا<sup>189</sup>.

وكما سبق القول على أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يعمل داخل جهاز إداري، ويصدر قرارات إدارية وهو مسؤول عنها كباقي موظفي الدولة. إلا أن هذا الأخير تطبع مسؤوليته بعض الخصوصيات أحيانا، حيث تقوم هذه المسؤولية بالتوازي مع نوع الأخطاء الممكن الوقوع فيها من طرفه، في إطار تسييره لمرفق المحافظة العقارية، ذلك أن الأضرار الناجمة عن الأخطاء الشخصية التي يرتكبها موظفو الدولة يسألون عنها شخصيا<sup>190</sup>.

فدعوى التعويض المرتبطة بصندوق التأمين تتأرجح بين اختصاص المحاكم العادية واختصاص المحاكم الإدارية. وإن الفقه والقضاء قد حدد مجموعة من المعايير لتحديد الاختصاص النوعي، للبت في دعوى التعويض الناتجة عن المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية<sup>191</sup>.

188- صباح الخاميري، النظام القانوني لصندوق تأمين المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 38.

189- عبد العزيز حضري، سعيد الروبيو، التنظيم القضائي والاختصاص، مطبعة دار النشر الجسور، سنة 2007-2008، ص 93.

190- أشرف جنوي و محسن الصويب، المفيد في أحكام التحفيظ والتقييد في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 275.

191- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 70.

حيث هناك من يري<sup>192</sup> أن المشرع المغربي أخضع الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري طبقاً لمقتضيات الفصل 79 من ق.ل.ع، باعتباره موظفاً عمومياً أما الأخطاء الشخصية كما في حالة التدليس والخطأ الجسيم فإنها تخضع لمقتضيات الفصل 97 من ظ.ت.ع كما غير وتمم بالقانون 14.07، وبالنتيجة تكون المحكمة الإدارية هي المختصة في دعوى التعويض الناتجة عن الخطأ المرفقي.

أما الأخطاء الشخصية للمحافظ، فإن البت في دعوى التعويض المترتبة عنها، تكون من اختصاص المحاكم العادية، حيث أن القاعدة العامة تقضي بأن دعاوى التعويض الموجهة ضد الموظفين عموماً بسبب أخطائهم الشخصية ترفع لدى المحاكم العادية، أما دعوى التعويض المقامة بسبب الأخطاء المرفقية فترفع أمام المحاكم الإدارية<sup>193</sup>.

لكن تجدر الإشارة أن هذا التمييز لم يكن له أساس قبل إحداث المحاكم الإدارية<sup>194</sup>، لأن قبل هذه المرحلة فإن جميع دعاوى التعويض نتيجة خطأ المحافظ على الأملاك العقارية ترفع أمام المحاكم الابتدائية باعتبارها ذات الولاية العامة للبت في مختلف النزاعات<sup>195</sup>.

ويرجع الاختصاص النوعي كلما ارتكب المحافظ خطأ شخصياً مقروناً بتدليس أو بخطأ جسيم للمحكمة الابتدائية لأن الأمر يتعلق بمسؤولية تقصيرية عن العمل الشخصي، أما فيما يخص أخطاء المحافظ المرفقية فإن المحكمة الإدارية هي صاحبة الاختصاص.

وقد تقع صعوبة في تكيف الخطأ هل هو شخصي أم مصلحي، وبالتالي يصعب تحديد الجهة المختصة، وفي هذه الحالة فإن المحكمة المعروضة أمامها النزاع ملزمة بالبت في قرار مستقل في مسألة اختصاصها، ويكون قرارها قابلاً للطعن مباشرة أمام محكمة النقض التي تحسم في قضية الاختصاص داخل أجل 30 يوماً<sup>196</sup>.

192- إدريس الفاخوري، نظام التحفظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07، مرجع سابق، ص 174.

193- كمال عونة، سلطات المحافظ في مراقبة مستندات التقيد بين المشروعية والرقابة القضائية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، السنة الجامعية 2003-2004، ص 10.

194- و يعني ذلك أن نفس القاضي كان يبت في حالة مسؤولية الدولة عن الخطأ المصلحي و كذا في حالة مسؤولية المحافظ في مسؤوليته الشخصية، حيث تطبق في هذه الحالة الأخيرة قواعد المسؤولية المدنية الموضوعية بالنسبة للعلاقات بين الأفراد بينما يطبق في الحالة الأولى قواعد المسؤولية الإدارية التي تشكل نظرية مستقلة.

195- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 71.

196- صباح الخاميري، النظام القانوني لصندوق تأمين المحافظة العقارية، مرجع سابق، ص 39.

وفي هذا الصدد جاء في حكم للمحكمة الإدارية<sup>197</sup> بالرباط ما يلي:

"تطبق مقتضيات الفصل 97 من قانون التحفيظ العقاري على مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهن، مما تكون معه المحكمة الابتدائية هي المختصة نوعيا بالنظر في الطلب. في مثل هذه الحالة لا يمكن اللجوء إلى تطبيق الفصولين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود لإحلال الدولة المغربية محل المحافظ في أداء التعويض المحكوم به عليه إلا عند وجود أو إفسار صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من نفس القانون، ومع ذلك تبقى المحكمة المذكورة أيضا هي المختصة نوعيا للبت في المطالبة بهذا الإحلال بحكم الارتباط القائم بينها كدعوى فرعية، وبين الدعوى الأصلية عملا بمقتضيات المادة 18 من القانون رقم 41-90 المحدث للمحاكم الإدارية و هو ما يجعل المحكمة الإدارية غير مختصة بالنظر في الطلب".

وفي قرار آخر صادر عن المحكمة الإدارية<sup>198</sup> بالرباط الذي جاء فيه:

"وحيث أن من مجالات تحقق المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية إغفال تسجيل حق طلب منه وكذا فساد وبطلان ما ضمن بالرسم العقاري من تسجيل أو تشطيب، وهو ما يجعل الخطأ المنسوب للمحافظ في نازلة الحال، يصرف النظر عن مدى ثبوته، يدخل ضمن الحالات التي يعد فيها المحافظ مرتكبا لخطأ جسيم، والتي عددها المشرع في الفصل 97 من ظهير 09 رمضان 1331 بشأن التحفيظ العقاري كما تم تعديله بموجب القانون رقم 14.07.

والكل مع مراعاة مقتضيات الفصولين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود مما يكون معه الخطأ مندرجا في نطاق المسؤولية الشخصية للمحافظ وأنه لا يمكن مساءلة الدولة إلا في حالة

197- حكم المحكمة الإدارية بالرباط رقم 783 بتاريخ 21-09-1999 ملف رقم 98 416 ت، منشور بمجلة الحقوق المغربية دلائل الأعمال القضائية الدليل الأول، مارس 2009، العمل القضائي في نزاعات التحفيظ العقاري، ص 76.

198- قرار المحكمة الإدارية بالرباط رقم 1751 بتاريخ 09/05/2012 ملف رقم، 2011/12/505، أورده محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 72.

-جاء في حكم آخر للمحكمة الإدارية بالرباط أنه: "وحيث تنص المادة 79 من ق.ل.ع على أن المحافظ يسأل شخصيا عن فساد وبطلان ما ضمن بالكتاش من تسجيل أو تقييد وحيث تنص المادة 8 من القانون 41/90 المحدث بموجبه المحاكم الإدارية على أنها تختص في النظر في دعاوى التعويض التي تسببها نشاطات أشخاص القانون العام في حين أن طلب المدعي مؤسس على المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري لكونه أسس دعواه على فساد إجراءات التحفيظ مما يتعين معه التصريح بعدم الاختصاص النوعي لهذه المحكمة". حكم عدد 473، بتاريخ 10/3/2008، ملف عدد 1/2/2567، منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 83، نونبر - دجنبر 2008، ص 261.



ثبوت عسره وحيث أن اختصاص المحكمة الإدارية ينحصر في المنازعات المتعلقة بالمسؤولية الإدارية الناتجة عن الأضرار الحاصلة بسبب أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام طبقا لمقتضيات المادة الثانية من القانون رقم 90.41 المحدث للمحاكم الإدارية، بينما يبقى الاختصاص منعقدا للمحكمة الابتدائية للبت في المنازعات المرتبطة بالمسؤولية الشخصية للموظف، مما يتعين معه الحكم بعدم الاختصاص النوعي للبت في الطلب".

وهذا الاختصاص القضائي لا نجد له مثيلا في اليابان مثلا، فالنظام القضائي في هذا البلد موحد، بمعنى أنه لا يوجد إلا جهة قضائية واحدة تقوم بالبت في الدعاوى التي لها طابع القانون العام و الخاص معا و لا توجد محكمة متخصصة للنظر في قضايا الإدارة بما فيها دعاوى التعويض المرفوعة ضدها<sup>199</sup>.

### الفقرة الثانية: الاختصاص المكاني

إلى جنب الاختصاص النوعي يتعين أيضا احترام الاختصاص المحلي والذي ينعقد هنا إما للمحكمة التي وقع بدائرتها الفعل المسبب للضرر، وإما لمحكمة موطن المدعى عليه وبالرجوع إلى الفصل 8 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 المتعلق بتنظيم المحافظة العقارية نجده يعتبر المقر الذي يزاول المحافظ به مهامه بمثابة موطن له فيما يتعلق بإثارة مسؤوليته ويكون هذا الموطن محددًا بقوة القانون، وهو الموطن ذاته الذي تحدد على أساسه المحكمة المختصة حتى بعد تخلي المحافظ المسؤول شخصيا عن وظائفه وذلك على امتداد عشر سنوات من يوم هذا التخلي<sup>200</sup>.

وارتباطا بهذه الحالة الأخيرة، فقد أعطى المشرع من خلال الفصل 27 من ق.م.م<sup>201</sup>، للاختصاص المحلي، لمحكمة الموطن الحقيقي أو المختار للمدعى عليه كقاعدة عامة<sup>202</sup>، إلا

199- محمد رضوان، تنفيذ المقررات القضائية الصادرة في مادة التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 155.

200- أيوب الإدريسي، صعوبات تنفيذ الأحكام العقارية، مرجع سابق، ص 101.

201- ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية الجديدة الرسمية عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741.

202- تنص الفصل 27 من قانون المسطرة المدنية: "يكون الاختصاص المحلي لمحكمة الموطن الحقيقي أو المختار للمدعى عليه 20.

إذا لم يكن لهذا الأخير موطن في المغرب ولكن يتوفر على محل إقامة كان الاختصاص لمحكمة هذا المحل.

إذا لم يكن للمدعى عليه لا موطن ولا محل إقامة بالمغرب فيمكن تقديم الدعوى ضده أمام محكمة موطن أو إقامة المدعى أو واحد منهم عند تعددهم.

إذا تعدد المدعى عليهم جاز للمدعي أن يختار محكمة موطن أو محل إقامة أي واحد منهم".

أنه أورد استثناء لهذه القاعدة من خلال الفصل 28 من ق.م.م.<sup>203</sup>، معتبرا أن دعوى التعويض يمكن أن تقام حسب اختيار المدعي، إما أمام محكمة المحل الذي وقع فيه الفعل المسبب للضرر أو أمام محكمة موطن المدعي عليه<sup>204</sup>.

وقد نصت الفقرة الثالثة من الفصل 8 من القرار الوزيري المؤرخ في 4 يونيو 1915 المتعلق بتنظيم مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية على أن موطن المحافظ فيما يتعلق بالدعوى الرامية إلى إثارة مسؤوليته هو المكتب الذي يمارس فيه مهامه، وهذا الموطن محدد بقوة القانون، ويعتد به طول المدة التي يمكن أن تثار فيها مسؤولية المحافظ، وكل متابعة في هذا الشأن ضد المحافظ ولو بعد انقطاعه عن العمل وضد ذوي حقوقه تجرى في الموطن المذكور. ورغم وضوح مقتضيات السالفة الذكر، فقد ثار خلاف في تأويلها.

فهناك من ذهب<sup>205</sup> إلى أن للمدعي الخيار خاصة عند انقطاع المحافظ عن عمله في رفع الدعوى سواء أمام المحكمة الابتدائية التي يوجد في دائرتها الموطن القانوني للمحافظ أو أمام المحكمة الابتدائية التي يوجد في دائرتها الموطن الحقيقي للمحافظ أو لذوي حقوقه في حالة الوفاة.

في حين هناك من يرى<sup>206</sup>، حرمان المدعي من حق الخيار وضرورة التمسك بحرفية الفصل 8 من قرار 4 يونيو 1915.

وهناك رأي آخر<sup>207</sup> يقول بأن الفصل 28 من ق.م.م. والفصل 8 من القرار الوزيري السابق ذكره يضعان قاعدة عامة مفادها أن للمدعي الخيار في رفع دعواه إما أمام محكمة محل وقوع الفعل الضار أو أمام محكمة موطن المحافظ وفقا للتحديد الوارد في الفصل 8 من القرار المذكور وليس أمام محكمة الموطن الحقيقي للمحافظ.

203- ينص الفصل 28 من قانون المسطرة المدنية: " تقام الدعوى خلافا لمقتضيات الفصل السابق أمام المحاكم التالية: ... -في دعوى التعويض، أمام محكمة المحل الذي وقع فيه الفعل المسبب للضرر أو أمام محكمة موطن المدعي عليه باختیار المدعي؛..."

204- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من طهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 75-76.

205- El Batouli Mohammed, le rôle du conservateur dans l'immatriculation foncier, op.cit, P 159.

206- Ahmed Rimichi, l'organisation du contentieux de l'immatriculation immobilière, Mémoire pour l'obtention du Diplôme des Etudes Supérieures, Faculté de droit, Université Mohammed V, rabat, 1985, P 63.

207- حفيظة مقساوي، مسؤولية المحافظ في التشريع العقاري المغربي، مجلة القانون المغربي، العدد 1، يناير 2002، ص 78.

غير أن الإشكال الأساسي الذي يطرح في هذا الصدد، يتمثل في التناقض الواقع بين هذه القواعد العامة، التي تخص تحديد الاختصاص المكاني لدعوى التعويض بصفة عامة مع ما يتضمنه الفصل 60 من القرار الوزيري المشار إليه من وجوب رفع الدعوى الموجهة ضد صندوق التأمين لمطالبته بالتعويض أمام المحكمة الابتدائية التي يوجد العقار بدائرة نفوذها، وليس أمام محكمة موطن المدعى عليه أو محكمة محل وقوع الفعل المسبب للضرر باختيار المدعي، هذا مع العلم أن كلا الدعويين - أي دعوى التعويض الموجهة ضد المتسبب في الضرر ودعوى التعويض ضد الصندوق - متلازمتين، الأمر الذي يعني أن المضرور قد يجد نفسه أمام موقفين متعارضين يهتمان في الأصل دعوى واحدة تخص طلبين، أحدهما أصلي موجه ضد المتسبب في الضرر وآخر احتياطي موجه ضد الصندوق كضامن لعسر الطرف الأول<sup>208</sup>.

وبمعنى آخر فإن الفصل المذكور أعلاه ألزم المدعي بتوجيه دعوى التعويض ضد المحافظ بصفة أصلية، وضد صندوق التأمين بصفة احتياطية، باعتباره ضامنا لعسر هذا الآخر، إلى المحكمة الابتدائية التي يوجد العقار بدائرتها وبالتالي فإن قواعد الاختصاص المنصوص عليها في إطار الفصل 28 من ق.م.م، من كون الاختصاص المحلي يكون لمحل وقوع الفعل المسبب للضرر الذي هو موطن المحافظ أو باختيار المدعى لموطن المدعى عليه<sup>209</sup>.

خاصة، وأن الفصل 9 من ظ.ت.ع<sup>210</sup> المغير والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، نص على مطابقة النفوذ الترابي للمحافظة العقارية مع التقسيم الإداري للمملكة، مع إمكانية إحداث أكثر من محافظة واحدة في نفس العمالة أو الإقليم حسب الأحوال. وذلك بعد أن كان نفس الفصل قبل تعديله يقر بمطابقة دائرة نفوذ المحافظات العقارية مع التقسيم القضائي عوض الإداري<sup>211</sup>.

208- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 77.

209- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 79.

210- ينص الفصل 9 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه: "يعين في دائرة نفوذ كل عمالة أو إقليم محافظ أو أكثر على الأملاك العقارية.

يكلف المحافظ على الأملاك العقارية بمسك السجل العقاري الخاص بالدائرة الترابية التابعة لنفذه والقيام بالإجراءات والمساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري".

211- أمال قاسمي، النطاق الترابي للمحافظة العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال،

جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2012-2013، ص 29.

وهذا يعني أن احتمال عدم خضوع المحافظة التي ينتمي إليها المحافظ المرتكب للخطأ أو التدليس الناتج عنه الضرر، من حيث النفوذ الترابي لنفس المحكمة التي يخضع لها موقع العقار موضوع هذا الضرر، فمثلاً قد تكون داخل عمالة أو إقليم محافظة واحدة، في حين يتواجد في نفس العمالة أو الإقليم محكمتين ابتدائيتين، الأمر الذي يعني أن النطاق الترابي لتلك المحافظة سينقسم من حيث تحديد النفوذ الترابي لكل محكمة إلى قسمين، أحدهما يخضع للمحكمة (أ) في حين يخضع القسم الثاني للمحكمة (ب)، أما مقر المحافظة العقارية سيكون لا محالة تابع لدائرة نفوذ المحكمة التي تتواجد داخل نفوذها الترابي.

لذا، فالاعتماد على المعايير المحددة لتعيين الاختصاص المحلي في الحالة التي يكون فيها المحافظ مدعى عليه، فإن الاختصاص هنا يتحدد للمحكمة التي تتواجد المحافظة العقارية في دائرة نفوذها الترابي، ففي هذه الحالة وإذا افترضنا مثلاً أن هذه الأخيرة تابعة من حيث النفوذ الترابي للمحكمة (أ)، وأن موقع العقار موضوع الخطأ المرتكب يخضع لنفوذ المحكمة (ب)، فإن ذلك سيتعارض مع التحديد الوارد في الفصل 60 الذي تمت الإملاء إليه والذي يقر بوجوب رفع الدعوى أمام المحكمة التي يوجد العقار بدائرة نفوذها (المحكمة - ب - ) في حين أن الاختصاص حسب القواعد العامة لدعوى التعويض في هذا المجال يرجع إلى المحكمة (أ) التي ينتمي إليها الموطن القانوني للمحافظ<sup>212</sup>.

أما بخصوص الحالة التي يكون فيها المتسبب في الضرر شخص آخر من غير المحافظ كالمدلس المستفيد من التحفيظ، فإنه في هذه الحالة وحسب الاختيار المتروك للمضرور حسب المادة 28 من ق.م.م، بين إمكانية الاعتماد على محل وقوع الفعل المتسبب للضرر أو إمكانية اختيار موطن المدعى عليه لتحديد الاختصاص المحلي، فإنه والحالة هذه يطرح نفس الإشكال، بحيث قد يكون موقع العقار خاضع لنفوذ محكمة ما في حين يكون محل الفعل المسبب للضرر - ويتمثل هنا في محل المحافظة العقارية - خاضع لمحكمة أخرى. أما في حالة اختيار موطن المدعى عليه لتحديد الاختصاص المحلي، الأمر هنا لا يخرج عن احتمالين؛ يتجسد الأول في كون موطن المدعى عليه وكذا موقع العقار موضوع الضرر يخضعان محلياً لنفس المحكمة،

212- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من طهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 77-78.

في حين أن الاحتمال الثاني يتمثل في كون موطن المدعى عليه يخضع لمحكمة ما في حين أن موقع العقار يخضع لمحكمة أخرى، وهذا يرتب نفس الإشكال المطروح.

ويرى البعض<sup>213</sup> أنه على الرغم من هذه المقتضيات فإن المحكمة المختصة في هذه الحالة هي المحكمة التي يوجد بها مقر المحافظ أثناء إقامة الدعوى.

هكذا، إذن يتضح أن تحديد موقع العقار حسب الفصل 60 من القرار الوزاري المذكور كمعيار لتحديد المحكمة المختصة لرفع الدعوى ضد صندوق التأمين، لم يكن له داع، لأن من شأنه خلق الاختلاف وغموض الجهة أو المحكمة التي يتوجب اللجوء إليها من جهة، كما أنه قد يساهم في إشكالات أخرى على مستوى تنفيذ الأحكام الصادرة في حق الصندوق في الحالة التي تكون فيها المحكمة التي بثت في الدعوى هي محكمة أخرى غير تلك التي يخضع لها موقع العقار موضوع الحق العيني الضائع بسبب سوء تطبيق نظام التحفيظ العقاري<sup>214</sup>.

وأمام هذا التعارض القائم بين مقتضيات الفصل 28 من ق.م.م والفصل 60 من القرار الوزاري المؤرخ في 04 يونيو 1915، في اعتقادنا فإن القواعد الخاصة هي الأرجح بالتطبيق عن القواعد العامة وبالتالي مقتضيات القرار الوزاري المذكور هي الأولى بالتطبيق عن مقتضيات الفصل 28 من ق.م.م.

213- يوشعيب شاهي، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 375.

214- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من طهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 78.

## المبحث الثاني: أحكام التنفيذ ضد صندوق التأمين والصعوبات التي تواجهها

إن تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في الميدان المدني أصبح مسألة إختيارية للمحكوم له، لأن الخصومة المدنية عامة تعد ملكا لصاحبها فله أن يتنازل أو أن يصر على تنفيذ الحكم الصادر لصالحه.

ولهذا فالتنفيذ يعتبر أهم مرحلة تبلور بالملمس الدور الذي يلعبه الجهاز القضائي في المجتمع، ولعل ما يؤكد هذا ما جاء على لسان عمر بن الخطاب رضي الله عنه في رسالته الشهيرة إلى قاضيه على الكوفة أبي موسى الأشعري حيث جاء فيها: "أما بعد فإن القضاء فريضة محكمة وسنة متبعة، فافهم إذا أولي إليك بحجة ونفذ إذا تبين ذلك، فإنه لا ينفع التكلم بحق لا نفاذ له ... "215

ومعرفة أحكام التنفيذ ضد صندوق التأمين المنصوص عليه في إطار الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري كما نسخ وعوض بالقانون 14.07، له أهمية خاصة في تنفيذ الأحكام القضائية بالتعويض الصادرة ضد المحافظ العقاري المعسر.(المطلب الأول)

وإن الواقع الذي تخلفه طول المسطرة أمام القضاء وتعقدها على المتقاضي لا يهون منه إلا النطق بالحكم المقرر لحقه و الملزم لمدينه بالأداء. غير أن المحكوم لفائدته لا يهنأ بخروجه من دوامة طول وتشعب مسطرة التقاضي حتى يجد نفسه قد دخل في دوامة أخرى أشد وقعا و أكثر تعقيدا وهي معضلة صعوبة التنفيذ(المطلب الثاني)

215- أبي الحسن بن محمد البصري البارودي، الأحكام السلطانية والولايات الدينية، دار الكتاب بيروت، سنة 1978م، ص 71.

## المطلب الأول: أحكام التنفيذ ضد صندوق التأمين

يشكل نظام التحفيظ العقاري وسيلة فعالة لتثبيت الحقوق العقارية وضمان استقرار المعاملات. ومع ذلك، كما سبقت الإشارة لذلك قد ترتكب أخطاء أثناء عمليات التحفيظ أو التقييد من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، مما يلحق أضراراً بالأطراف المعنية. ولجبر هذه الأضرار، أنشأ المشرع صندوق التأمين، بهدف تعويض المتضررين عن الأضرار الناتجة عن هذه الأخطاء في حالة عسر المحافظ على الأملاك العقارية.

غير أن الحصول على هذا التعويض يتطلب اللجوء إلى القضاء واستصدار حكم نهائي، ثم المرور بمسطرة تنفيذ خاصة ضد الصندوق، تختلف من حيث طبيعتها وإجراءاتها عن التنفيذ العادي ضد الأفراد أو المؤسسات الخاصة. وتثير هذه الأحكام عدة تساؤلات حول الجهة المكلفة بتنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين (الفقرة الأولى) وكذا عن نطاق وأجال طلب التعويض (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: الجهة المكلفة بتنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين

إن تنفيذ الأحكام هو العمود الفقري الذي يعطي للعدالة مفهومها الحقيقي ويجعل لها قيمة لدى المواطنين بوجه عام والمتقاضين بوجه خاص ذلك أن الحكم القضائي إذا لم يتم تنفيذه يعتبر عديم الجدوى بل أنه مجرد لغو يجرد القضاء من قيمته وفعاليته ومن ثم فإن وظيفة نظام التنفيذ تتمثل في إضفاء الحماية على المراكز القانونية الناتجة عن هذه الأحكام.

لم يتمتع المشرع المغربي صندوق التأمين بالشخصية المعنوية، حتى يتكلف بالتمثيل والدفاع عن حقوقه أمام القضاء، سواء تعلق الأمر بالمرحلة ما قبل الحكم بالتعويض أو بالمرحلة التي تليها، كما أن تحديد جهة معينة للقيام بذلك، لا تنحصر أهميته في القيام بالتمثيل القانوني والدفاع عن حقوق الصندوق فقط، بل لن يتأتى لهذا الصندوق القيام بالدور المنوط به المتمثل في ضمان حصول المتضررين على التعويض في حالة إفسار المتسببين في الضرر الناتج عن تطبيق

نظام التحفيظ العقاري، دون معرفة المتضرر الذي حصل على حكم يقضي له بالتعويض من حساب الصندوق بالجهة التي ينبغي التوجه إليها بهدف تحصيله<sup>216</sup>.

وبالرجوع دائماً إلى الفصل 100 من ظ.ت.ع نجده قد حدد السقف الأقصى لصندوق التأمين في مبلغ مائة مليون درهم، كما نص على أنه " يعوض كل نقص منه نتيجة تنفيذ حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به من ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية للسنة المالية لتلك التي وقع فيها هذا النقص".

والملاحظ أن هذا المقتضى يتماشى مع المادة 11 من ظهير 13 يونيو 2002 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والتي نصت على أن ميزانية الوكالة تتضمن ضمن نفقاتها المبالغ المدفوعة لفائدة صندوق التأمين المقرر في الفصل 100 من ظ.ت.ع<sup>217</sup>.

وبالرجوع إلى مقتضيات الفصل 14 من ظهير 10 فبراير 1959 المحدث لصندوق الإيداع والتدبير، فإن إجراءات طلب تنفيذ الحكم يجب أن يتم لدى القابض العام بصندوق الإيداع والتدبير. وليس الخازن العام للمملكة، وذلك راجع لكون الصلاحيات التي كانت مخولة للخازن العام انتقلت إلى القابض العام لصندوق الإيداع والتدبير. والقابض العام باعتباره الأمر بالصرف يعمل على صرف مبلغ التعويض للمستفيد مقابل وصل إبراء مع وجوب الإشارة إلى أن المستفيد من مبلغ التعويض لا يملك الحق في فوائد عن ذلك المبلغ<sup>218</sup>. وذلك بعد موافقة المدير العام للوكالة و م ع م ع خ باعتباره أمراً بالصرف<sup>219</sup>.

ويستنتج ذلك أيضاً من مفهوم المادة 7 من مرسوم 6 فبراير 1960 المتعلق بالتنظيم المالي والحسابي لصندوق الإيداع والتدبير، والذي ورد في فقرته الأخيرة مايلي: "تعتبر جميع إجراءات الحجز المالي أو التعرضات أو التبليغات المرفوعة إلى أشخاص غير القابض العام باطلة وغير معمول بها".

216- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 70.

217- محمد بجماتي، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 364.

218- محمد فلون، مسطرة إدخال صندوق التأمين في النزاعات المتعلقة بالتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 169.

219- كمال عونة، تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للمقررات القضائية بين تطبيق القواعد العامة والخاصة وعلى ضوء مستجدات القانون رقم 14.07، مرجع سابق، ص 370.



بمعنى آخر فطلبات تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين أو إجراءات الحجز على أموال هذا الصندوق أو التعرض على دفع المبالغ التي يجب أن تؤدي من حسابه يجب أن ترفع لزوما إلى القابض العام الذي يعتبر بمثابة القيم على أموال صندوق التأمين<sup>220</sup>، وباعتباره الأمر بالصرف الذي يعمل على صرف مبلغ التعويض للمستفيد مقابل وصل إبراء<sup>221</sup>.

لكن وقبل ذلك يلزم الفصل 63 من نفس القرار وبمجرد صدور الحكم وتحريره ويصبح حكما حائزا لقوة الشيء المقضي به يتعين على كاتب الضبط توجيه نسخة مشهود بمطابقتها للأصل إلى المحافظ وأخرى إلى الخازن العام تبين مقدار التعويض وتكون هذه النسخة حاملة لتأشير وكيل الملك ويتسلم كاتب الضبط وصلا عن ذلك<sup>222</sup>.

وجاء في الفصل 65 من نفس القانون أنه تؤدي التعويضات المالية من قبل الخازن العام بناء على إيصال من المستفيدين، الذين يقدمون، على وجه الخصوص، نسخة تنفيذية من الحكم مرفقة بشهادة من كاتب الضبط تفيد بأن القرار القضائي غير قابل لأي طعن قانوني. ولا يحق للمستفيدين من هذه التعويضات المطالبة بأي فوائد.

بالإضافة إلى ذلك إمكانية التعرض على دفع المبالغ التي يجب أن تؤدي من حساب صندوق التأمين يحق للمتضرر التنفيذ على هذا الأخير لأداء المبالغ المحكوم له بها عن طريق جميع وسائل التنفيذ الجبري الممكنة قانونا، وهذا ما أقرته محكمة النقض في قرار<sup>223</sup> لها جاء فيه: "لكن حيث أن أموال صندوق التأمينات مرصودة أصلا لتسديد التعويضات المحكوم بها في مثل نازلة الحال - ولا أساس لما يدعي المستأنف من عدم قابليتها للحجز، كما أن مسطرة الحجز لدى الغير تعد وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري التي يمكن لكل دائن يتوفر على دين ثابت أو سند تنفيذي - كما في نازلة الحال - استعمالها طبقا للشروط والمقتضيات الواردة بالفصل

220- محمد خيري، مسؤولية المحافظين العقاريين وصندوق التأمين وصعوبات تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهتهم، مرجع سابق، ص 28.

221- سعاد آيت بلخير، قرارات المحافظ على الملكية العقارية بين إمكانية الطعن وحق التعويض، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا معمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2003-2004، ص 134.

222- يوسف بورسن، دعاوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 81.

223- قرار محكمة النقض عدد 1375 بتاريخ 17/5/2013 ملف عدد 320/1/2/1120، أورده عمر ازوكر، "التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى، سنة 2014، ص 260.

488 وما يليه من قانون المسطرة المدنية ولا تأثير للإجراء (الاجباري) المنصوص عليه في الفصل 63 المذكور - الذي يهتم كاتب الضبط - على حقوق طالب الحجز".

ويلاحظ على هذه النصوص التشريعية أنها ربطت التنفيذ على صندوق التأمين بضرورة احترام مجموعة من الإجراءات الشكلية تحت جزاء بطلان إجراءات التنفيذ متى خالف المستفيد من المقرر القضائي لتلك الإجراءات. حيث نجده ألزم كاتب الضبط بعد صدور الحكم القضائي القاضي بالتعويض بضرورة تبليغ نسخة مصادق عليها إلى المحافظ على الأملاك العقارية، مع ضرورة بيان الحكم لمقدار التعويض<sup>224</sup>.

وبعد أداء التعويض من قبل ممثل صندوق التأمين والمحدد في الفصل أعلاه في الخازن العام للمملكة، إلا أن بعد نقل صلاحيات تدبير شؤون صندوق التأمين إلى مكتب الإيداع والتدبير، فإن التنفيذ يتم من قبل القابض العام وليس الخازن العام، وذلك بعد موافقة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية باعتباره أمرا بالصرف<sup>225</sup>. وبعد ذلك يتعين على كاتب الضبط أن يسلم وصلا يفيد براءة ذمة صندوق التأمين.

ثم اشترط ضرورة إدلاء المستفيد من الحكم القضائي القاضي بالتعويض ضد صندوق التأمين لشهادة من كتابة ضبط المحكمة المصدرة للحكم، تفيد أن الحكم ليس محل أي طعن أي أنه يجب أن يكون الحكم حائز لقوة الشيء المقضي به<sup>226</sup>.

والمشرع بعد اشتراط كون الحكم ليس محل أي طعن تجنب ذلك التنفيذ المعيب، وحماية أموال صندوق التأمين لأن الحكم الذي يكون محل طعن ليست له القوة الثابتة لتجعله قابلا للتنفيذ.

موازاة مع ما سبق، نشير على أن إدارة المحافظة العقارية تتلقى باستمرار شكايات ورسائل بل ومذكرات من جهات مختلفة يطالب فيها أصحابها بتدخل إدارة المحافظة العقارية للعمل

224- محمد العلمي، التأمين على مسؤولية المحافظ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2023-2024، ص 109.

225- كمال عونة، تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للمقررات القضائية بين تطبيق القواعد العامة والخاصة وعلى ضوء مستجدات القانون رقم 14.07، مرجع سابق، 370.

226- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 83.

على تنفيذ أحكام صادرة ضد بعض المحافظين بالتعويض اعتقاداً بأنها هي الوصية على صندوق التأمين، ويتبين من خلال الردود والاستنتاجات الموجهة لأصحاب الشكايات والمذكرات أن إدارة المحافظة تتخذ موقف الوصي على صندوق التأمين وتسعى إلى تبرئة ساحته و إبعاد مسؤوليته إما لعدم تقيد المعنيين بالآجال المقررة أو لعدم احترامهم لبعض الشكايات المنصوص عليها<sup>227</sup>.

وكان الأولى إحالة المعنيين بالأمر إلى صندوق الإيداع والتدبير هو الذي يتولى الرد على الشكايات والمذكرات دون تفسير من إدارة المحافظة العقارية.

### الفقرة الثانية: نطاق و آجال طلب التعويض

بعد أن تتأكد المحكمة من احترام جميع الضوابط المسطرية لتحريك دعوى المسؤولية، وبعد التأكد أيضاً من توفر مختلف أركان قيام مسؤولية المحافظ من خطأ شخصي وضرر وعلاقة سببية فإنه يعتمد إلى الفصل في موضوع الدعوى الذي هو التعويض<sup>228</sup>.

ويصنف التعويض بالنظر إلى مضمونه، إلى تعويض عيني وآخر نقدي. وأساس هذا التمييز يكمن في محل الأداء المحصل عليه من المضرور، فإن كان هو أمر آخر غير النقود كنا إزاء تعويض عيني، وإن كان هو مبلغ من المال كنا إزاء تعويض نقدي<sup>229</sup>.

أما بخصوص الأضرار المتوقعة من سوء تطبيق نظام التحفيظ العقاري، فإنه لا يتصور أن يكون التعويض عنها في الغالب سوى تعويضاً نقدياً وذلك راجع لصراحة نصوص ظهير التحفيظ العقاري بهذا الشأن<sup>230</sup>. فجزاء المسؤولية الشخصية للمحافظ أو كل متسبب في ضرر ما بحق من الحقوق العينية، في حالة ثبوتها هو التعويض النقدي وهو المقابل الذي يطالب به

227- حسناء قبلي، تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في مادة التحفيظ العقاري، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفا، السنة الجامعية 2014-2015، ص 149.

228- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 85.

229- سعيد الدغيمر، تنفيذ الالتزام بمقابل أو بطريق التعويض قضائياً في التشريع المدني المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 1981-1982، ص 253-254.

230- انظر الفصلين 62 و 64 من ظرت.ع.

المتضرر لجبر ضرره، والقاضي هو الذي يقوم بتقدير هذا التعويض... وشروط استحقاقه بصفة عامة وهي نفس شروط المسؤولية والمتمثلة في الخطأ والضرر والعلاقة السببية.<sup>231</sup>

لكن يبقى التساؤل حول نطاق التعويض الممنوح من طرف صندوق التأمين هل هو تعويض كامل أم جزئي؟

فالمبالغ التي قد يحكم بها على المتسبب في الضرر في مجال التحفيظ العقاري، من المتوقع في غالب الأحيان أن تكون مرتفعة بالشكل الذي يصعب معه استيفاءها من المتسبب في الضرر مباشرة، إذ هنا تتجلى أهمية ودور صندوق التأمين - هذا لو تم تفعيله - بالرغم من محدودية المبلغ المرصد لدى هذا الصندوق<sup>232</sup> كما سبق التطرق إلى ذلك.

فبالرجوع إلى الفصل 62 من القرار الوزاري المؤرخ في 04 يونيو 1915 نجده ينص على أن: "التعويضات المحكوم بها من طرف المحكمة لا تؤدي عند الاقتضاء إلا في حدود ثلثي المبالغ المتواجدة في حساب صندوق التأمين عند تاريخ صدور الحكم بالتعويض".

والملاحظ من خلال هذا المقتضى أنه إذا كانت التعويضات المحكوم بها تتعدى حدود الثلثين، كأن تصدر مثلاً عدة أحكام في آن واحد تقضي بالتعويض، فإن الدائنين لصندوق التأمين يقتسمون المبلغ في حدود الثلثين عن طريق المقاصة<sup>233</sup>. أي عن طريق تحويل تلك المبالغ المحكوم بها والتي يتجاوز مجموعها ثلثي المبلغ الموجود لدى الصندوق عند تاريخ الحكم بها، إلى النسبة المئوية المحكوم بها لكل شخص من مجموع تلك المبالغ، ثم بعد ذلك تقسيم المبلغ المحدد في الثلثين على هؤلاء كل في حدود النسبة المئوية المحسوبة له سلفاً<sup>234</sup>.

ويرى البعض<sup>235</sup> أن المشرع عند وضعه لهذه المقتضيات افترض كثرة الأخطاء الممكن أن تنجم على نظام التحفيظ والتسجيل وكذلك كثرة اللجوء صندوق التأمين وحاول ضمان استمراره بحماية ثلث أمواله، إلا أن شيئاً من ذلك لم يحدث حيث ظل الصندوق شبه معطل.

231- عبد الرزاق أيوب، سلطة القاضي في تعديل التعويض الاتفاقي "دراسة مقارنة"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، سنة 2003، ص 7.

232- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 49.

233- بوشعيب شاهي، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 379.

234- وهذا ما ينص عليه الفصل 62 من القرار الوزاري السالف ذكره في فقرته الثانية.

235- رضوان الزراري، المحافظ العقاري بين المسؤولية المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 148.

إلا أن هناك من يرى<sup>236</sup> أن تحديد المبلغ الممكن أدائه من طرف الصندوق في حدود ثلثي المبالغ المتواجدة فيه عند إصدار حكم أو عدة أحكام تقضي بالتعويض، لا يشكل أي عائق أمام تفعيل دور الصندوق، اعتباراً لأن المبالغ والأرصدة المنقولة لدى حساب صندوق التأمينات بإمكانها تغطية كافة التعويضات من جهة، ومن جهة أخرى، يمكن للمتضرر أن يعود ويطلب بالنسبة الباقية للحصول على التعويض الكامل أو الشامل.

بعد حصول المتضرر من قرار السيد المحافظ على حكم نهائي صادر لفائدته قابل للتنفيذ، فانه يكون والحالة هذه ملزم باتباع عدة إجراءات من شأن عدم احترامها سقوط حقه في التعويض.

فأول إجراء يسلكه المتضرر هو طلب تنفيذ الحكم الذي بين يديه في مواجهة المسؤول أو المسؤولين عن الضرر<sup>237</sup> وتجريدهم من ممتلكاتهم وأموالهم، وإذا ثبت فعلاً عسرهم عن الأداء يمكن حينئذ مراجعة صندوق التأمين، وإثبات عسر المسؤول عن الضرر عن طريق محضر حجز يفيد بأن ليس هناك ما يحجز، ومطالبة صندوق التأمين بالتنفيذ يجب أن يكون داخل أجل حدده القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 بمقتضى الفصل 64 منه الذي جاء فيه: "...وأما المطالبة بدفع المبلغ المحكوم به على صندوق التأمين فتسقط إذا لم تقع في ظرف ستة أشهر من تاريخ الحكم".

والملاحظ أن المشرع أخضع التنفيذ صد صندوق التأمين لأجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ الحكم، وهذا ما أكدته المحكمة الإدارية بالرباط<sup>238</sup> الذي جاء في قرارها "وبهذا يكون القرار الاستئنافي الصادر بالتعويض قد أقر المسؤولية الشخصية للمحافظ مما يحمله تبعات أداء التعويض من ماله الخاص وبالتالي، لا مجال لإحلال صندوق التأمين محل الشخص المسؤول عن الضرر إلا إذا أقيمت دعوى الأداء في مواجهته داخل ستة أشهر من تاريخ الحكم بالتعويض

236- عبد الواحد صمدون، مسؤولية المحافظ العقاري على أعمال التحفيظ، مرجع سابق، ص 165.

237- ينص الفصل 429 في فقرته الأولى على أنه: "تنفيذ الأحكام الصادرة من محاكم المملكة في مجموع التراب الوطني بناء على طلب من المستفيد من الحكم أو من ينوب عنه".

238- قرار صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط رقم 121 بتاريخ 29/01/2002 ملف إداري عدد 18/01، منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 101 مارس - أبريل 2006، ص 103-

وبعد إثبات عسر المحكوم عليه واحترمت المقتضيات المقررة لذلك في القرار الوزيري المؤرخ في 04/06/1915، مما يكون طلب إدخال صندوق التأمين قد خرق المقتضيات التالية:

الفصل 64 من القرار الوزيري المذكور أعلاه الذي ينص على أن دعوى التعويض تسقط إذا لم ترفع داخل أجل سنة من تاريخ التحفيظ أو التقييد الذي يسبب الضرر، وكذلك خرق الفصل 60 من نفس القرار إذ أن دعوى التعويض ضد صندوق التأمين لا تسمع إلا إذا تمت مقاضاة المسبب في الضرر أولاً وباسمه الشخصي لا بصفته ويحل الصندوق محل المحافظ إذا أثبتت مسؤوليته الشخصية وتمت مقاضاته وثبت إعساره".

وما يعاب على هذا الشرط الأخير، أن أجل ستة أشهر قصير ولا يتناسب مع ما يتطلبه الأمر من إجراءات قبلية كما تم توضيح ذلك فيما يخص مسألة متابعة المتسبب في الضرر وتجريده أولاً من أمواله الخاصة بغية تحصيل التعويض المحكوم به أو إثبات عسره وتعثره مادياً، وهذه الإجراءات لا شك في أنها تتطلب الكثير من الوقت، خاصة وأن الحكم القاضي بالتعويض في هذا المجال، ليس من الأحكام القابلة للتنفيذ المعجل بقوة القانون، وإنما يقتصر حق النفاذ المعجل على طلب المتضرر لتأخذ به المحكمة أو ترفضه<sup>239</sup>.

على خلاف البعض نعتقد أن أجل الستة أشهر<sup>240</sup> المنصوص عليها في الفصل المذكور أعلاه هو أجل صارم على غرار أجل السنة الوارد في نفس الفصل المتعلق بأجل تقادم دعوى التعويض ضد الصندوق، فهو أجل قصير جداً ومن شأنه أن يضيع حقوق المتضررين في التعويض لا سيما وأن دعوى التعويض في إطار قضايا التحفيظ العقاري هي غاية في التعقيد، ولذلك يتوجب على الأقل ومن باب العدالة والإنصاف اعتبار ذلك الأجل، أجل تقادم وليس بأجل سقوط، حتى يقبل القطع أو الوقف كلما تطلب الأمر ذلك<sup>241</sup>. ورغم قصر هذا الأجل هناك

239- عزيز العباسي، الحقوق المتضررة بفعل التحفيظ نتيجة حصول تدليس، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - أكادال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2015-2016، ص 65.

240- هذا المقتضى يتعارض مع ما هو محدد في مقتضيات المسطرة المدنية، حيث جاء في الفقرة الأولى من الفصل 428 منه أنه (تكون الأحكام قابلة للتنفيذ خلال ثلاثين سنة من اليوم الذي صدرت فيه وتسقط بانصرام هذا الأجل).

241- سعيد أبرباش، دعوى التعويض في نظام التحفيظ العقاري بين مسؤولية المحافظ الشخصية والمرفقية، مرجع سابق، ص 584.

من يرى أنه لا يكون سببا يجعل المتضرر يتراخى في تحصيل التعويض بناء عليه فهو لا يطرح أي مشكل أمام المتضرر<sup>242</sup>.

## المطلب الثاني: صعوبات تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين وآثارها

إن ما يتوخاه المواطن من رفع دعواه أمام القضاء ليس إغناء الاجتهاد القضائي والمساهمة في إعطاء مادة علمية للدارسين والمهتمين في هذا المجال، فالمتضرر عندما يتوجه إلى القضاء، فإنه يسعى لاستصدار حكم لصالحه يحمي حقوقه المعتدى عليها أو لجبر الضرر اللاحق به من جراء هذا الاعتداء. ويعد التنفيذ أهم المراحل التي تمكن صاحب الحق من اقتضاء حقه وإنهاء النزاع.

إلا أن مسطرة مقاضاة صندوق التأمين يترتب عنها خلل من حيث الشروط المحددة لا من حيث قصورها، ولا من حيث التعقد الناتج عن مسطرة مطالبة هذا الصندوق بالتعويض المحكوم عليه بأدائه، مما يجعل المتضرر يصطدم بصعوبات تنفيذ هذه الأحكام (الفقرة الأولى) الأمر الذي قد ينتج عنه آثارا سلبية (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: الصعوبات التي تواجه الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين

لا شك أن وضوح النصوص القانونية المنظمة لصندوق التأمين ومسطرة مطالبته بالحلول محل المسؤول الذي ثبت إعساره وبالتالي الأداء، من شأنه أن ييسر إمكانية إعماله في دعاوى التعويض المتعلقة بالاضرار الناتجة عن تطبيق نظام التحفيظ العقاري وبالتالي تحقيق الغاية التي سعى المشرع بإحداثه لهذا الصندوق إلى تحقيقها، وهي إقرار الحماية اللازمة لضمان حصول أي متضرر من جراء تطبيق نظام التحفيظ العقاري على التعويض في الحالة التي يصطدم فيها بإعسار المتسبب في الضرر<sup>243</sup>.

242- سعاد بن جاني، مدى مساهمة الاجتهاد القضائي في تطوير نظام التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 111.

243- يوسف بورسن، دعاوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 83.

لكن بالرجوع إلى أغلب البحوث والاحصائيات التي أنجزت حول هذا الصندوق، نجدها تكاد تتفق على أن صندوق التأمين شبه معطل، وذلك يرجع لعدة صعوبات خاصة على مستوى التنفيذ، فهناك من يرى أن هذا الصندوق منظم فقط على الأوراق أما على مستوى الواقع العملي نجد أن دوره غير مفعّل فمُنذ إنشائه لم يدفع أي تعويض<sup>244</sup> لصعوبة تنفيذ الأحكام الصادرة بإحلاله محل المحافظين<sup>245</sup>

ولا تكتمل الحماية القضائية للحقوق بمجرد صدور الأحكام وإقرار الحماية الموضوعية بل تظل هذه الحماية رهينة بتحقيق شقها الثاني، وهو الحماية التنفيذية التي تؤدي إلى ترجمة منطوق الحكم إلى الواقع الخارجي ليصبح موافق له<sup>246</sup>.

وصعوبات التنفيذ<sup>247</sup> تتخذ أوجهها متعددة، فقد تكون موضوعية<sup>248</sup> أو وقتية<sup>249</sup> أو قانونية<sup>250</sup>، وقد تكون نتيجة سند التنفيذ نفسه عندما يكون غير واضح ومحدد أو بأطراف سند التنفيذ عندما يكون غير شامل بجميع أطراف النزاع أو ماسا بحقوق الغير.

---

244- بخصوص ثبوت أداء صندوق التأمين لتعويضات لفائدة المتضررين من عدمه على مستوى الواقع، يمكن القول فقط أن هناك من يقول بعدم ثبوت أي حالة أدى فيها هذا الصندوق تعويضات لفائدة المتضررين في حين هناك من يقول أنه ثبت دفعه لتعويضات لكن في حالات نادرة جدا إذ بلغت التعويضات التي صرفت منه حوالي ثلاثة ملايين درهم فقط في قضية واحدة.

بخصوص الرأي الأول - حسن فتوح، الأمن العقاري من خلال توجهات قرارات محكمة النقض، مداخلة ألقاها الأستاذ في ندوة علمية حول موضوع المنازعات العقارية على ضوء آخر قرارات محكمة النقض، من تنظيم المركز المغربي للدراسات العقارية بالمركب الثقافي أحمد بوكماخ بطنجة.

- محمد بجرجي، صندوق التأمين بين حماية مصالح المتضررين وأكل أموال الناس بالباطل، مقال منشور بمجلة منازعات الأعمال، العدد السادس، ماي يونيو 2015، ص 86.

بخصوص الرأي الثاني - محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحاظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 100.

245- محمد بجرجي، صندوق التأمين بين حماية مصالح المتضررين وأكل أموال الناس بالباطل، ص 90.

246- عبد العزيز حضري، المسطرة المدنية، دار النشر الجسور، طبعة 2015، ص 77.

247- تحدث المشرع المغربي عن صعوبة تنفيذ الأحكام بصفة عامة في الفصول 26 و 149 و 436 من ق.م.م ولم يضع تعريفا محددا لها.

ولقد تصدى جانب من الفقه لتعريف صعوبات التنفيذ أو منازعات التنفيذ بأنها " وسائل قانونية يلجأ بواسطتها صاحب المصلحة إلى القضاء ليطلب منه الحكم بجواز التنفيذ أو عدم جوازه، بصحته أو ببطلانه، بالمضي فيه أو بوقفه مؤقتا، وبناء على ذلك فإن منازعات التنفيذ عبارة عن ادعاء أمام القضاء يترتب على قبوله أو رفضه آثار معينة بالنسبة لعملية التنفيذ "

-إبراهيم بحماني، تنفيذ الأحكام العقارية، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى، سنة 2001، ص 193.

248- عرفها الأستاذ عبد الكريم الطالب "النزاعات التي يثيرها الأطراف أو الغير قبل التنفيذ أو التي يثيرها الأطراف أو الغير أو عون التنفيذ أثناء التنفيذ تتعلق بإجراءاته وبوقائع حدثت بعد صدور الحكم بحيث لو صح لأثرت في التنفيذ ونجح عنها إيقافه أو تأجيله".

- عبد الرحيم الصقلي، طرق معالجة الادعاءات الواردة على صعوبة تنفيذ الأحكام المدنية، دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة، الطبعة الأولى، نشر وتوزيع مكتبة الأمان بزنقة المأمونية، الرباط 2006، ص 312.

249- وعرفها الأستاذ عبد اللطيف هداية الله بأنها: "تلك المنازعات الواقعية، أو القانونية المتعلقة بتنفيذ الأحكام، أو السندات القابلة للتنفيذ، والتي يثيرها الأطراف، أو الأغيار وتعرض على قاضي المستعجلات بقصد اتخاذ إجراء وقتي وهو وقف التنفيذ، أو الاستمرار فيه، وعلى قضاء الموضوع بعد ذلك بقصد البت فيها".

- عبد الرحيم الصقلي، طرق معالجة الادعاءات الواردة على صعوبة تنفيذ الأحكام المدنية، مرجع سابق، ص 381.

250- يقصد بالصعوبات القانونية أن يتعارض الحكم مع نص القانون في قضية معينة، فمن المعلوم أن المفروض في الأحكام أن تصدر دائما مطابقة للقانون وما لم يوجد نص قانون يقضي بتنظيم عقارات معينة بكيفية خاصة ويمنع تنفيذ الأحكام المخالفة لذلك القانون، فإن الأصل هو أن تبقى الأحكام الصادرة في النزاعات العقارية قابلة للتنفيذ، ومن الحالات التي نظمها القانون بكيفية خاصة واعتبر كل حكم أو قرار مخالفا لما نص عليه غير قابل للتنفيذ: الأحكام الصادرة في العقارات التي تعتبر أملاكاً عامة.

- إبراهيم بحماني، تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في مادة التحفيظ العقاري خصوصيات وإكراهات، الندوة الوطنية في موضوع "الأمن العقاري"، المنعقدة بمراكش يومي 29/30 ماي 2015 المنشورة ضمن دفاتر محكمة النقض عدد 26 منشورات مركز النشر والتوثيق القضائي بمحكمة النقض، مطبعة الأمنية الرباط 2015، ص 502.



وحدد المشرع المغربي لمجموعة من الأطراف الذين يحق لهم إثارة الصعوبة في تنفيذ الأحكام القضائية، ويعتبر صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظ.ت.ع كما نسخ وعوض بالقانون رقم 14.07 جهة المنفذ عليه في إطار الأحكام القضائية التي تقضي بالتعويض في دعاوى المسؤولية الشخصية للمحافظ عندما يكون أمام حالة إفسار من تنفيذ الحكم<sup>251</sup>.

وفيما يلي نقف على بعض الإشكالات التي تطرح على مستوى الواقع صعوبات تعترض المتضررين من تطبيق نظام التحفيظ العقاري في الحصول على المبالغ المحكوم بها ضد صندوق التأمين لفائدتهم، حيث ترجع صعوبات تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضد صندوق التأمين بالأساس إلى تعقد المسطرة الخاصة التي يتضمنها القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 بالإضافة إلى غموض الأجهزة المسيرة له ومثله القانوني<sup>252</sup>، ذلك أنه تعتبر النصوص المنظمة لصندوق التأمين من بين أهم العوامل المساهمة في عدم تفعيله.

فبالإضافة إلى قدم هذه النصوص والإبقاء عليها في قرار وزيري قديم يجهله أغلب المعنيين بتدخل الصندوق، وكذا تعقدها وعدم وضوح رؤية المشرع منها، فإنها كذلك تثير إشكالات أساسية على مستوى تنفيذ الأحكام الصادرة في حق صندوق التأمين<sup>253</sup>.

فأول إشكال يعترض المتضررين من أعمال المحافظ العقاري أثناء تطبيقه للقانون العقاري، نجد آجال مطالبة صندوق التأمين بالتنفيذ - أي أداء التعويض في أجل الستة أشهر قصير جدا ولا يتناسب مع ما يتطلبه الأمر من إجراءات قبلية خاصة فيما يتعلق بمتابعة المتسبب في الضرر وتجريده أولا من أمواله الخاصة بغية تحصيل التعويض المحكوم به أو إثبات عسره و تعثره ماديا، وهذه الإجراءات لا شك في أنها تتطلب الكثير من الوقت خاصة وأن الحكم القاضي بالتعويض في هذا المجال، ليس من الأحكام القابلة للتنفيذ المعجل بقوة القانون<sup>254</sup>،

251- محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 94.

252- عبد الكريم حيزرة، المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 97.

253- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 84.

254- يوسف بورسن، دعاوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 84.

ونعتقد أن قصر هذا الأجل لا محال سيساهم كثيرا في تفويت الفرصة على المتضررين للاستفادة من إمكانية إعمال صندوق التأمين.

غير أنه حتى في الحالات التي يقبل القضاء بدعوى من دعاوى التعويض المتعلقة بصندوق التأمين، بالرغم من عدم احترامها لشرط من الشروط المحددة بمقتضى النصوص المنظمة له، كشرط وجوب رفع الدعوى في أجل سنة من تاريخ التحفيظ أو التقييد، أو ضرورة مطالبته بالأداء بعد الحكم عليه بالتعويض في أجل ستة أشهر من تاريخ هذا الحكم -الفصل 64 من القرار المذكور - أو شرط الاختصاص القضائي المنصوص عليه في الفصل 60 من نفس القرار... إلخ، فإن مسألة التنفيذ في حالة إعسار الطرف الأصلي في الدعوى ستبقى مستبعدة<sup>255</sup>، لكون الإدارة تدفع بوجود صعوبة في التنفيذ تتمثل في تعارض الحكم مع نص قانوني، وهذا ما يسمى بالصعوبة القانونية في التنفيذ<sup>256</sup>.

هذا، بالإضافة إلى أن عدم تأطير دعوى التعويض وتوجيهها ضد من يجب، يؤدي كذلك إلى صعوبات في التنفيذ<sup>257</sup>، بحيث قد تصدر أحكام ضد الطرف الأصلي وعلى الصندوق كطرف احتياطي، لكنها تشير إلى هذا الأخير في شخص ممثله و.و.م.ع.م.ع.خ، في حين أن مقر صندوق التأمين يتواجد لدى صندوق الإيداع والتدبير. بل أكثر من ذلك، فإن صندوق الإيداع والتدبير يرفض دفع التعويض المحكوم به في دعاوى المسؤولية التقصيرية ضد المتسبب في الضرر للأشخاص المحكوم لهم به بدعوى القانون ذاته، فهذا الأخير مجسدا في الفصلين 63 و 65 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915 يستوجب أداء التعويض من طرف الخازن العام للمملكة مقابل وصل يسلمه هذا الأخير لكن وبالرغم من كون هذا النص لا يزال ينص صراحة على ذلك فإن هذه الصلاحية انتقلت بشكل ضمني إلى صندوق الإيداع والتدبير بمقتضى المادة 14 التي نقلت اختصاص تدبير تلقي أموال الصندوق من الخزينة العامة للمملكة إلى هذا الصندوق، وليس مدير صندوق الإيداع والتدبير الذي يدفع بالفراغ القانوني في هذا الشأن<sup>258</sup>.

255- بوشعيب شاهي، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 367.

256- محمد أوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 86.

257- سعيد أبرباش، دعوى التعويض في نظام التحفيظ العقاري بين مسؤولية المحافظ الشخصية والمرفقية، مرجع سابق، ص 598.

258- محمد الحياتي، المحافظ العقاري والمسؤولية التقصيرية -واقف وأفاق-، مرجع سابق، ص 598.

ثم مسألة النطاق المالي لتدخل صندوق التأمين، فقد تصدر أحكام في نفس الوقت ضد صندوق التأمين تقضي بتعويضات، لكن هذه الأخيرة تتجاوز ثلثي المبالغ المتواجدة به، ففي هذه الحالة يكون المتضرر في وضعية لا يحسد عليها فهو أمام مسؤول معسر وضامن شبه معسر<sup>259</sup>، وفي هذا الإطار فإنه قد يؤدي ذلك إلى صعوبات في تنفيذ الحكم الصادر في مواجهة صندوق التأمين مما قد يؤدي إلى ضياع حقوق المتضرر.

ونعرض نموذج لحالة واقعية واجه صاحبها صعوبات في التنفيذ وهي القضية المعروفة بخالد الزنبيير وتتلخص وقائعها في حصول السيد خالد الزنبيير على حكم ابتدائي من ابتدائية الرباط<sup>260</sup> جاء فيه: " حيث تبعا لذلك يتعين إدخال السيد بدر الدين دينية بصفته المحافظ العقاري المسؤول شخصيا عن الخطأ المرتكب من طرفه في حق المدعي خالد زنبير مع الحكم عليه بأدائه التعويض المحكوم به المذكور لفائدة المدعي، حيث تبعا لذلك يتعين إحلال صندوق تأمينات المحافظة العقارية المنصوص عليه بمقتضى الفصل 100 من الظهير الشريف المتعلق بتحفيظ الأملاك العقارية المؤرخ في 12 غشت 1913 المدعى عليه عن الأداء...".

وأيد بقرار صادر عن المحكمة الاستئنافية<sup>261</sup> بنفس المدينة، قضى على السيد المحافظ العقاري بمدينة تمارة بالتعويض نتيجة خطئه الشخصي لصالح المدعي مع حلول صندوق التأمين محله في حالة عسره لكن امتنع المحافظ عن تنفيذ الحكم بحجة أن هذا الأخير لا يعنيه ولم يكن طرفا فيه ولم يشمل به باسمه وصفته، وامتنع كذلك صندوق التأمين عن دفع التعويض تحت ذريعة عدم إثبات عسر المحافظ كمبرر موضوعي لتدخله. مما دفع المتضرر للجوء إلى القضاء مرة أخرى ورفع دعوى أمام المحكمة الابتدائية قصد تصحيح أطراف الدعوى من تحديد المحافظ المعني بالخطأ باسمه وصفته.

259- يوسف بورس، دعاوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، مرجع سابق، ص 84.

260- حكم رقم 882 صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 27/03/2008 منشور بمجلة رسالة المحاماة ع 34 ماي 2013، ص 249.

261- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 25/11/2009 منشور بمجلة رسالة المحاماة العدد 34، ماي 2013، ص 238.

وصدر الحكم وفق الطلب وأيدته محكمة الاستئناف، لكن هذه المرة بادر صندوق التأمين في شخص ممثله القانوني المحافظ العام بالطعن بالنقض<sup>262</sup> ضد القرار المستأنف، غير أن محكمة النقض قضت بتأييد القرار الاستئنافي مما أصبح الحكم باتا واجب التنفيذ.

ومع ذلك وبعد حصول المدعي على حكم نهائي بات لفائدته، وطالب بالتنفيذ على السيد المحافظ العقاري، ثبت أن هذا الأخير لم يترك أموالا لورثته بحكم وفاته إثر صدور قرار محكمة الاستئناف، مما دفع المتضرر إلى إعداد محضر بعدم وجود ما يحجز ثم قام بمباشرة الحجز على أموال صندوق التأمين، غير أن هذا الأخير وللمرة الثانية يدفع بالصعوبة في التنفيذ أمام القضاء الإستعجالي مستندا في ذلك على مجموعة من الأسباب الواقية والقانونية، لكن لم يستجب القضاء الإستعجالي لطلبه وأمر بمواصلة إجراءات التنفيذ الجارية وفق ما يقتضيه القانون<sup>263</sup>.

واصل المستفيد من الحكم إجراءات التنفيذ وذلك عبر إيقاع حجز لدى الغير على أموال صندوق التأمين والمودعة لدى صندوق الإيداع والتدبير، حيث جاء في أمر صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط<sup>264</sup> في الموضوع بالمصادقة على الحجز المضروب بين يدي صندوق الإيداع والتدبير على حساب صندوق التأمين المفتوح لديه تحت رقم 0012760026300016 بمقتضى محضر الحجز عدد 2011/2129، ونأمر تبعا لذلك صندوق الإيداع والتدبير في شخص مديره العام بصفته محجوز لديه تسليم كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية بالرباط المحجوز موضوع التصريح الإيجابي وقدره (773,510.00) درهم للحاجز خالد زنيير وذلك بعد صيرورة هذا الحكم نهائيا.

262- قرار صادر عن محكمة النقض عدد 4152 المؤرخ في 04/10/2011 في الملف المدني عدد 2010/3/1/3708. أورده محمد الطاهري، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، مرجع سابق، ص 97.

263- أمر استعجالي صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط عدد 2011/802 ملف استعجالي رقم 2011/1101/687 بتاريخ 27/7/2011 منشور بمجلة رسالة المحاماة العدد 34 ماي 2013، ص 305.

264- أمر صادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط عدد 2011/158 ملف رقم 2011/1112/750 بتاريخ 27/7/2011 منشور بمجلة رسالة المحاماة العدد 34 ماي 2013 ص 305.

## الفقرة الثانية: آثار عدم تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين

يعتبر تنفيذ الأحكام أهم مرحلة، تبلور وبالملموس الدور الذي يلعبه الجهاز القضائي في المجتمع<sup>265</sup>، حيث أن الحماية القانونية التي أقرتها التشريعات الحديثة من خلال سنّها لقوانين تحمي الملكية تبقى عاجزة عن تحقيق الغايات المنشودة في غياب حماية قضائية فعالة تبتغي صون الحقوق وردع المعتدين على الملكية العقارية مما يوفر استقرار وأمن عقاريين، إلا أن هذه الحماية القضائية للحقوق لا تكتمل بمجرد صدور الأحكام وإقرار الحماية الموضوعية بل تظل هذه الحماية رهينة بتحقيق شقها الثاني وهو الحماية التنفيذية التي تؤدي إلى ترجمة منطوق الحكم إلى الواقع الخارجي ليصبح موافقا له<sup>266</sup>. لذلك فمسألة تنفيذها تثير أهمية كبرى، فلا معنى للمطالبة بالحق، إلا إذا أمكن استيفاءه فعلا، ولا معنى لإقراره، إن لم يستطع صاحبه استيفاءه عن طريق التنفيذ<sup>267</sup>.

ويعد إحداث المشرع المغربي لصندوق التأمين وتخصيص غلاف مالي خاص به في هذا السياق، دليلا واضحا على حرصه على حماية حقوق المتضررين من تطبيق نظام التحفيظ العقاري، وضمان تعويضهم دون ممانعة أو تهرب من طرف الإدارة، التي قد تتذرع – في غياب هذا الصندوق – بعدم توفر الاعتمادات المالية أو بأي مبررات مشابهة.

وهذا ينتج عنه بعض الآثار السلبية، أهمها، خرق مبدأ حجية الأمر المقضي به، لأن تعنت الإدارة وتلكؤها عن التنفيذ، يشكل ضربة لحجية الأمر المقضي به الذي من آثاره إلزام المحكوم عليه بتنفيذ الحكم الصادر ضده، فمن مستلزمات القرار القضائي تمتيعه بهذه الحجية عندما يكون نهائيا، ذلك أنه بعد نفاذ جميع طرق الطعن فإن قرار العدالة يصبح متحصنا، ولا يمكن أن يثار بشأنه طعن جديد، ووجود هذه الحجية في القرارات القضائية هي نتيجة لطبيعة الوظيفة القضائية، هذه الوظيفة التي تهدف إلى إنهاء النزاع ووضع حد له، لأن ذلك في صالح السلم الاجتماعي، والإدارة باستغلالها لمبدأ عدم تنفيذ القرار جبرا في حقها تكون قد أفرغت مبدأ

265- عبد الباسط عزاوي، تنفيذ الأحكام القضائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، تخصص العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2005-2006، ص 1

266- محمد رضوان، تنفيذ المقررات القضائية الصادرة في مادة التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 1.

267- ثائرة نزال، إشكالية تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضد الإدارة، مقال منشور بمجلة مسالك، العدد 29-30، دون ذكر السنة، ص 171.

حجية الأمر المقضي به من أي محتوى<sup>268</sup>. أضف إلى ذلك، أن عدم امتثال الإدارة - صندوق الإيداع والتدبير - للأحكام فيه نوع من التحقير لسلطة القضاء، لأن الفرد الذي يحرم من حقه ويشعر بالظلم الواقع عليه - من جراء فقدانه لحقه العيني - يجد في القضاء السبيل الوحيد لاسترجاع حقوقه عن طريق التعويض النقدي ودفع الظلم عنه، هو يطمئن كثيرا إلى هذا الجهاز، الذي يعتبر ملجأ الأخير والمكلف بحماية حقوقه وحرياته إلا أن هذه الثقة تنزعزع عندما تعتمد الإدارة إلى الامتناع عن تنفيذ الأحكام القضائية، وهو تصرف يعتبر تحقيرا للسلطة القضائية وتهميشا لها وتحجيما لدورها<sup>269</sup>

وعليه، وفي انتظار تدخل تشريعي لإزالة التعقيد والغموض من النصوص المنظمة الصندوق التأمين، حتى لا يتم التذرع بها لرد الأحكام الصادرة في حقه وعدم تنفيذها، لا بد من الأخذ ببعض الوسائل التي ينادي بها البعض، لحمل الإدارة على التنفيذ، كضرورة استخدام القاضي لأسلوب الضغط المالي، كالحكم بالغرامات التهديدية، أو بالفوائد التأخيرية، ومن جهة أخرى أعمال المسؤولية المدنية للإدارة وموظفيها الممتنعين عن التنفيذ...<sup>270</sup>، لأنه ليس من العدل أن تنذر هذه الأخيرة بعدم التنفيذ لكون القرار لم يحترم نصا من النصوص المنظمة للصندوق<sup>271</sup>.

في حين أنه يستفاد، في تقديرنا، أن تدخل القضاء بهذا الشكل يعد استجابة موضوعية للقصور والالتباس الذي تعاني منه بعض النصوص القانونية المرتبطة بصندوق التأمين، وهو تدخل مشروع ومحمود بالنظر إلى أهدافه الوظيفية. إذ يسعى من جهة، إلى حماية حقوق المتضررين، ومن جهة أخرى، إلى تفعيل الأدوار المنوطة بصندوق التأمين. وعليه، لا يمكن النظر إلى هذا التدخل القضائي باعتباره خارجا عن نطاق المشروعية، بل يجب اعتباره تجسيدا لتطور في فهم القاعدة القانونية، يراعي متطلبات المصلحة العامة والخاصة، ويواكب التحولات الاقتصادية والاجتماعية المستجدة.

268- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 91.

269- عبد الله حداد، ظاهرة عدم امتثال الإدارة لأحكام القضاء، مقال منشور بالمجلة المغربية للقانون والسياسة والاقتصاد، العدد 18، دجنبر 1985، ص 111.

270- عبد الله حداد، المرجع نفسه، ص 117.

271- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 92.

لذلك، فالحجز على الأموال مثلاً من وسائل التنفيذ الجبري التي تمارس على أموال المدين، من أجل استخلاص ما بذمته من ديون، وهو من الإجراءات المهمة التي يمكن الاعتماد عليها لإجبار الإدارة على التنفيذ وأداء التعويض المحكوم به لفائدة الطرف المدعي<sup>272</sup>، خاصة وأن الأموال المودعة في حساب صندوق التأمين لا تعتبر من الأموال العامة التي لا يمكن الحجز عليها، بل هي من أموال الدولة الخاصة، المخصصة لغرض أو لمنفعة خاصة، التي يمكن الحجز عليها<sup>273</sup>.

فقد ذهبت محكمة النقض في هذا الصدد إلى أنه يمكن الحجز على أموال صندوق التأمين، وذلك لكونها أصلاً مرصودة من طرف المشرع لأداء التعويضات المحكوم بها للمتضررين من أعمال التحفيظ، أو التقييدات اللاحقة التي قد تمس بحقوقهم المشروعة جراء خطأ شخصي للمحافظ العقاري أثناء قيامه بمهامه، والذي يوجد في حالة عسر يمنعه من أداء ما تم الحكم به قضائياً عليه، ومما جاء في ذلك القرار<sup>274</sup> : «... لكن حيث إن أموال صندوق التأمينات مرصودة أصلاً لتسديد التعويضات المحكوم بها في مثل نازلة الحال، ولا أساس لما يدعي المستأنف من عدم قابليتها للحجز، كما أن مسطرة الحجز لدى الغير تعد وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري التي يمكن لكل دائن يتوفر على دين ثابت أو سند تنفيذي - كما في نازلة الحال - استعمالها، طبقاً للشروط والمقتضيات الواردة بالفصل 488 وما يليه من ق.م.م، ولا تأثير للإجراء (الإخباري) المنصوص عليه في الفصل 63 المذكور - الذي يهم كاتب الضبط - على حقوق طالب الحجز".

فإن قرار محكمة النقض المشار إليه أعلاه يجب أن يحظى بالتأييد، لأنه لا يوجد ما يمنع قانوناً من خضوع الأموال المملوكة لصندوق التأمين للحجز، كلما رفضت الجهة المسؤولة عن تدبير أمواله تنفيذ الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به. والقاضية بصرف تعويضات معينة بصفة قانونية للمتضررين، وأن القول بغير ذلك سيزيد من تهرب وتملص هذا الصندوق من أداء واجباته، في ظل تدخله المحدود أصلاً، والذي ينحصر في إطار بعض

272- ثانرة نزال، إشكالية تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضد الإدارة، مرجع سابق، ص 177.

273- محمد اوعيسى، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 93.

274- قرار محكمة النقض عدد 1375 صادر بتاريخ 17 ماي 2013 في الملف عدد 1-320-2-2011 أورده: - عمر أزوكار، التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع مرجع سابق، ص 260.

الحالات النادرة بدورها ، تحت ذرائع مختلفة قد يكون من شأنها شل دور هذا الصندوق بشكل كلي ومطلق، وذلك في ظل تنامي ظاهرة خطيرة جدا، أصبحت تكتسي طابعا مخيفا، تتجلى أساسا في رفض الدولة والمؤسسات والإدارات العامة تنفيذ الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به الصادرة في مواجهتها<sup>275</sup>.

هذا يفيد بأحقية المتضرر التنفيذ على صندوق التأمين لأداء المبالغ المحكوم بها عن طريق جميع وسائل التنفيذ الجبري الممكنة قانونا<sup>276</sup>.

وعليه، تظل هذه الحلول، رغم ما يكتنفها من صعوبات وإكراهات، من بين الآليات المتاحة أمام المتضرر لاستيفاء التعويضات المحكوم بها ضد صندوق التأمين، في انتظار تدخل تشريعي جذري يعالج مكامن الخلل من أساسها، بما يكفل انسيابية أكبر في مسطرة استخلاص التعويضات المحكوم بها، ويعزز فعالية الحماية القانونية المقررة للمتضررين.

وفي ظل هذا الوضع، نهيب بالمشروع إلى إعادة النظر في مقتضيات المرسوم الوزاري الصادر بتاريخ 4 يونيو 1915، وذلك بهدف إضفاء مزيد من المرونة على آلياته، بما ييسر ولوج المتضررين إلى مساطر التعويض، تعويضا عادلا ويسيرا عن الأضرار التي لحقت بهم نتيجة الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظين على الأملاك العقارية، وضمانا لحماية الحقوق المتضررة وذلك في إطار من الفعالية والإنصاف.

275- عبد المجيد بن حسن الحلواني، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 533.

276- عمر أزوكار، التقييدات والتشظييات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع، مرجع سابق، ص 260.



## الخاتمة

وفي خاتمة هذا الموضوع، يتبين أن صندوق التأمين يشكل إحدى الركائز الأساسية التي أقرها المشرع بهدف إرساء نوع من التوازن داخل نظام التحفيظ العقاري، والحد من آثاره السلبية. إذ يضمن هذا الصندوق تعويض الأفراد المتضررين من الأخطاء الشخصية التي قد يرتكبها المحافظون العقاريون، نتيجة الصلاحيات الواسعة الممنوحة لهم سواء خلال مسطرة التحفيظ أو عند إجراء التقييدات اللاحقة على الرسوم العقارية. حيث يمكن القول أن المحافظ العقاري وهو يمارس سلطاته المتعددة فإنه يقوم بدور فعال في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مستغلا في ذلك وضع الأدوات التقنية والمعلوماتية، التي منحها له المشرع في ظل الأوضاع التي يعرفها المغرب في مجال الملكية العقارية، حيث أن المغرب يعرف طفرة انتقالية في إطار نظام الوكالة الذي يتميز بالسرعة والدقة والجودة أمام إكراهات العولمة وحاجيات الاستثمار والانعاش العقاريين الأمر الذي يزيد من مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية ويوسع من رقعتها ناهيك عن مسؤوليته الإدارية والمالية والجنائية والتأديبية، وهي مسؤوليات بالرغم من خطورتها من شأنها المساهمة في تراكم تجارب وخبرات مما يجعله مؤهلا للإفتاء والحسم في الكثير من الاشكاليات اليومية التي تطرحها قضايا التحفيظ العقاري، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع تشدد كثيرا فيما يخص المسؤولية حيث أحاطها بسياج من النصوص القانونية.

وبهذا، يضطلع الصندوق بدور مزدوج، يتمثل من جهة في حماية حقوق الأفراد المتضررين وكذا حماية المحافظ العقاري ولو مؤقتا في حالة عسره عن طريق دفع التعويض المحكوم به عليه، وهذا ما يساهم في ضمان استقرار المعاملات العقارية.

ولتمكين صندوق التأمين من أداء وظيفته الأساسية، والمتمثلة في تعويض المتضررين من أخطاء المحافظين العقاريين في حالة عسره، تدخل المشرع من خلال القرار الوزاري الصادر بتاريخ 4 يونيو 1915، حيث عمل على تنظيم مسطرة رفع الدعوى ضد الصندوق، وتحديد آليات التنفيذ عليه، بالإضافة إلى وضع حدود قصوى للتعويض في حال تعدد المتضررين.

غير أن الغموض الذي يكتنف بعض المقتضيات الواردة في هذا القرار، لا سيما من حيث شروط المطالبة والتعويض، ثم مسألة تمثيل صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ العقاري من أبرز الإشكالات التي يعاني منها هذا الصندوق حيث لا يزال يفتقر إلى الوضوح التشريعي الكافي، مما يطرح عدة إشكالات على مستوى الممارسة القضائية، ويمس أحياناً بمبدأ الحياد وضمان حقوق المتقاضين. لذلك، فإن معالجة هذا الخلل يستوجب تدخل المشرع من أجل ضبط الجهة المخولة قانوناً بتمثيل الصندوق حيث هناك تضارب بين الخازن العام والقابض العام في هذه المسألة، هذا ساهم في إضعاف فعالية الصندوق وجعله مؤسسة شبه معطلة، إذ لم يسجل اعتماده كآلية للتعويض إلا في حالات نادرة جداً. وهو ما يستدعي إعادة النظر في الإطار القانوني المنظم له، من خلال تحديث مقتضياته وتوضيح إجراءاته بما يضمن تفعيل دوره الحمائي، وتحقيق التوازن المنشود داخل منظومة التحفيظ العقاري. وتوفير إطار قانوني واضح ومتوازن يضمن فعالية هذا النظام التعويضي ويعزز الثقة في المنظومة العقارية برمتها

بعد هذا البحث المتواضع حول النظام القانوني لصندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، تبين أن هذا النظام، رغم طابعه الحمائي، لا يزال يعرف عدة إشكالات قانونية وعملية تحد من فعاليته في جبر ضرر المتضررين، وتؤثر سلباً على الأمن العقاري والثقة في مؤسسة التحفيظ.

ومن خلال دراستنا للمركزات التشريعية والممارسات الواقعية ذات الصلة، وقفنا على عدد من الثغرات، أبرزها: قصر أجل رفع الدعوى ضد الصندوق، محدودية نطاق تدخله، وضيق أجل التنفيذ على أحكام التعويض، إلى جانب الغموض الذي يكتنف بعض النصوص المؤطرة له، وعلى رأسها القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915.

وبناء على ما سبق، نقترح على المشرع المغربي جملة من التوصيات الإصلاحية، أهمها:

1. إعادة النظر في أجل مقاضاة صندوق التأمين، بإخضاعه لأحكام الفصل 106 من قانون الالتزامات والعقود، أو احتساب أجل السنة من تاريخ العلم بالضرر.

2. مراجعة القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915، قصد توسيع نطاق تدخل الصندوق، وتحديد طبيعة الأخطاء التي يشملها التعويض.

3. التنصيب صراحة على إمكانية حلول الصندوق محل:

- المحافظ على الأملاك العقارية.
- المهندس المساح الطبوغرافي.
- أطر المحافظة العقارية.
- والمستفيد من قرار التحفيظ، وفقا لمقتضيات الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله بالقانون رقم 14.07.

4. إعادة النظر في مسؤولية المحافظ العقاري، بالتخفيف منها تدريجيا، وإعادة توزيعها عبر آلية "تشطير المسؤولية"، بإشراك رؤساء الأقسام والمصالح التقنية والإدارية داخل المحافظة العقارية.

5. فيما يتعلق بتقييد النطاق الزمني والموضوعي لتدخل صندوق التأمين، فإنه يستحسن

إعادة النظر في مقتضيات الفصل 61 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 يونيو 1915، الذي يجيز للصندوق الرجوع على الشخص الذي أدى التعويض نيابة عنه لاسترداد المبلغ المدفوع. ويقترح في هذا السياق أن يقيد حق الرجوع، حين يكون المعني بالأمر هو المحافظ العقاري، بالحالات التي يثبت فيها أن الخطأ المرتكب كان ناتجا عن سوء نية، أو بلغ من الجسامة ما لا يقبل تبريره. ويهدف هذا التقييد إلى الحد من الضغط الواقع على المحافظين العقاريين بسبب اتساع نطاق مسؤوليتهم الشخصية، بما يسمح لهم بالقيام بمهامهم في إطار من الثقة والاطمئنان، ويحفزهم على اتخاذ قرارات حاسمة داخل آجال معقولة دون التخوف المستمر من الرجوع عليهم مالياً. وهو ما من شأنه أن يسهم بشكل مباشر في تفعيل نظام التحفيظ العقاري، وتيسير تعميمه وتجويده.

6. تحويل عوائد وفوائد استثمار أموال صندوق التأمين إلى ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، من أجل تدبيرها في شكل نفقات تطويرية، كتحسين البنية الرقمية، وتأهيل الموارد البشرية، وتعزيز جودة الخدمات المقدمة للمرتفقين.

وفي الختام، فإن إصلاح نظام صندوق التأمين يتطلب إرادة تشريعية شاملة تروم تكريس التوازن بين حق المتضرر في التعويض، وضمان أداء التعويض عن المحافظ على الأملاك العقارية، وذلك في إطار قالب تشريعي متوازن في إطار دولة الحق والقانون، ومبادئ الإنصاف والمساءلة.

## لائحة المراجع

✓ الكتب:

- الشرقي حراث، شرح قانون التأمين الجزء الأول الأحكام العامة لعقد التأمين، مطبعة الأمنية الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2024.
- أشرف جنوي ومحمد الصويب، المفيد في أحكام التحفيظ والتقييد، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى، سنة 2019.
- أبي الحسن بن محمد البصري البارودي، الأحكام السلطانية والولايات الدينية، دار الكتاب بيروت، سنة 1978م
- إدريس الفاخوري، الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب -دراسة لنظام التحفيظ العقاري والفقهاء الإداري والعمل القضائي-، مكتبة المعرفة مراكش، الطبعة الرابعة، سنة 2020.
- إدريس الفاخوري، أحكام التحفيظ العقاري والحقوق العينية وفق مستجدات القوانين 14.07 و39.08، مطبعة الجسور، سنة 2018-2019.
- إدريس الفاخوري، المدخل لدراسة القانون نظرية القانون والحق، دار النشر الجسور وجدة، الطبعة الأولى، سنة 2000.
- إبراهيم بحماني، التحفيظ الإجباري إشكالياته وآثاره في تثمين الملكية العقارية، مطبعة دار السلام بالرباط، الطبعة الأولى، سنة 2021.
- إبراهيم بحماني، تنفيذ الأحكام العقارية، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى، سنة 2001.
- إدريس البصري، ميشال روسي، جان كرائيون، أحمد بلحاج، القانون الإداري المغربي، المطبعة الملكية، الطبعة الأولى للنص العربي المترجم عن الطبعة 4 للنص الفرنسي، الرباط، سنة 1988.
- حفيظة العدراري، خصوصيات الآجال في نظام التحفيظ العقاري وفق أحدث المستجدات، الطبعة الأولى، سنة 2022.

-**حليمة بنت المحجوب بن حفو**، القانون العقاري المغربي وفق آخر المستجدات -دراسة نظرية تطبيقية معززة باجتهادات قضائية-، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى، سنة 2018.

-**عبد الحميد بكوري**، المنازعات القضائية المتعلقة بالطعن في قرارات المحافظ العقاري، مطبعة سليكي أخوين طنجة، الطبعة الأولى، سنة 2017.

-**عبد المجيد بن حسن الحلواني**، السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، مطبعة الأمانة الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2023.

-**عبد اللطيف أكدي**، الوجيز في القانون العقاري المغربي، مطبعة الاقتصاد بالداخلية، الطبعة الأولى، سنة 2023-2024.

-**عبد العزيز إدزني**، نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، المطبعة الوراقة الوطنية، الطبعة الثانية، شتنبر 2023.

-**عبد العزيز حضري**، المسطرة المدنية، دار النشر الجسور، طبعة 2015.

-**عبد العزيز حضري**، سعيد الروبيو، التنظيم القضائي والاختصاص، مطبعة دار النشر الجسور، سنة 2007-2008.

-**عبد الرزاق أيوب**، سلطة القاضي في تعديل التعويض الاتفاقي "دراسة مقارنة"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، سنة 2003.

-**عبد الرحيم الصقلي**، طرق معالجة الادعاءات الواردة على صعوبة تنفيذ الأحكام المدنية، دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة، الطبعة الأولى، نشر وتوزيع مكتبة الأمان بزقة المامونية، الرباط 2006.

-**عمر أزوكار**، التقبيدات والتشطيبات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1436هـ - 2014م.

-**فؤاد معلال**، الوسيط في قانون التأمين -دراسة تحليلية على ضوء مدونة التأميناتالمغربية-، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، الطبعة الثانية، سنة 2020.

-**مأمون الكزبري**، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع العقاري، طبعة 1987.

-**محمد خيرى**، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، طبعة 2014.

- **محمد بلحاج الفحصي**، المساطر الإدارية والقضائية للتحفيظ العقاري بالمغرب، مكتبة دار السلام بالرباط، الطبعة الأولى، سنة 2018.

-**محمد الشتوي**، التقيد الاحتياطي بناء على أمر رئيس المحكمة وإشكالاته العملية، المطبعة الوراقة الوطنية، الطبعة الأولى، سنة 2019.

-**محمد الحياني**، المحافظ العقاري والمسؤولية التقصيرية واقع وآفاق، مطبعة مؤسسة النخلة بوجدة، سنة 2003.

-**محمد الكشبور**، بيع العقار بين الرضائية والشكلية دراسة في أحكام الفقه الإسلامي وفي القانون الوضعي وفي مواقف القضاء، مطبعة النجاح الجديدة، سنة 2001.

-**محمد محروك**، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب في ضوء آخر المستجدات، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش ، الطبعة الثانية، سنة 2022.

-**يوسف الغوناجي**، القيد بالسجلات العقارية بين جدلية التنزيل وإكراعهات التفعيل (مقاربة تأصيلية قانونية في ضوء مستجدات العمل القضائي والفقهى والممارسة الميدانية نحو تأسيس نظرية عامة)، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، الطبعة الأولى، سنة 2022.

## ✓ الأطاريح:

- **أمال الحرفوش**، المقتضيات الجديدة المتعلقة بالتعرض على مسطرة التحفيظ وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنه دراسة على ضوء الفقه وعمل القضاء، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون

الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي طنجة،  
السنة الجامعية 2015-2016.

-**إدريسي العروسي العلمي**، الأمن القانوني في الملكية العقارية بين التشريع والقضاء،  
أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية  
بطنجة، جامعة عبد المالك السعدي، السنة الجامعية 2020-2019.

-**جمعة محمد الزريقي**، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية دراسة مقارنة بين النظام  
العقاري في المغرب وليبيا، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم  
القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، السنة  
الجامعية 1993-1992.

-**سعيد الدغيمر**، تنفيذ الالتزام بمقابل أو بطريق التعويض قضائيا في التشريع المدني المغربي،  
أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية  
والاجتماعية، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 1982-1981.

-**صالح المزوغي**، المسؤولية المدنية الشخصية للموظف، أطروحة لنيل الدكتوراه، كلية العلوم  
القانونية والاقتصادية والاجتماعية أگدال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية  
2012-2011.

-**فاطمة الحروف**، الدور المقيد للقضاء بشأن التعرضات على طلب التحفيظ العقاري، أطروحة  
لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة  
محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2010-2009.

-**كمال عون**، تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للمقررات القضائية بين تطبيق القواعد  
العامة والخاصة وعلى ضوء مستجدات القانون رقم 14.07، أطروحة لنيل الدكتوراه في  
القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ، جامعة محمد الأول وجدة،  
السنة الجامعية 2013-2012.



-**لحسن عبد العظيم**، تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2011-2012.

-**نبيل لبيب**، انعكاسات إجبارية التحفيظ العقاري على السياسة العقارية بالمغرب -دراسة مقارنة-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، السنة الجامعية 2019-2020.

-**وردة غزال**، دور الإجتهد القضائي في مسطرة التحفيظ العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2010-2011.

#### ✓ الرسائل:

-**أنوار العروسي**، تنفيذ المقررات القضائية من طرف المحافظ بين الصعوبات والضمانات، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص ماستر الأسرة والتوثيق، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، السنة الجامعية 2012-2013.

-**أمال قاسمي**، النطاق الترابي للمحافظة العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2012-2013.

-**إسحاق الإدريسي**، أعمال المحافظ العقاري بين متطلبات الواقع وإكراهات المسؤولية، رسالة لنيل الماستر في القانون الخاص، ماستر العقار والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي بطنجة، السنة الجامعية 2012-2013.

-**حسناء قبلي**، تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في مادة التحفيظ العقاري، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، السنة الجامعية 2014-2015.

-**حميد درويش**، مسؤولية الدولة عن أعمال موظفيها على ضوء الفصلين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، السنة الجامعية 2001-2002.

-**رضوان الدزاري**، المحافظ بين المسؤوليتين المدنية والإدارية، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، شعبة القانون الخاص، قانون مدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، السنة الجامعية 2001-2002.

-**سعاد آيت بلخير**، قرارات المحافظ على الملكية العقارية بين إمكانية الطعن وحق التعويض، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2003-2004.

-**سعاد بن جاني**، مدى مساهمة الاجتهاد القضائي في تطوير نظام التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2004-2005.

-**صباح الخاميري**، النظام القانوني لصندوق تأمين المحافظة العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص ماستر قانون الأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2014-2015.

-**صفاء هدايج**، التزام المحافظ العقاري بمراقبة صحة الرسوم شكلا وجوهرا، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري والحقوق العينية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، السنة الجامعية 2016-2017.

- **طارق القرفادي**، المستجدات المتعلقة بالأجال في نظام التحفيظ العقاري على ضوء القانون رقم 14.07، رسالة لنيل دبلوم الماستر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - أكادال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2013-2014.

-**عزيز العباسي**، الحقوق المتضررة بفعل التحفيظ نتيجة حصول التدليس، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2015-2016.

-**عزيز بالمهدي**، الرقابة القضائية على قرارات المحافظ بين اختصاص المحاكم العادية والادارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام شعبة قانون المنازعات العمومية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، السنة الجامعية 2008-2009.

-**علي العيساوي**، مستجدات إجراءات التحديد المؤقت للعقار المراد تحفيظه على ضوء القانون 14.07، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص مسلك القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2014-2015.

-**عبد الحفيظ أبو الصبر**، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم السلك العالي للمدرسة الوطنية للإدارة العمومية بالرباط، السنة الجامعية 1992-1993.

-**عبد الواحد صمدون**، مسؤولية المحافظ العقاري على أعمال التحفيظ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص ماستر القانون المدني للأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي بطنجة، السنة الجامعية 2008-2009.

-**عبد العزيز الزهراوي**، الخطأ الشخصي للمحافظ على الأملاك العقارية والرهون، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2006-2007.

- **عبد الباسط عزاوي**، تنفيذ الأحكام القضائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، تخصص العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2005-2006.

- **فوزية الغاشي**، قرارات المحافظ على الملكية العقارية بين إمكانية الطعن وحق التعويض، رسالة لنيل الماستر في القانون الخاص وحدة قانون الأعمال والمقاولات جامعة محمد الخامس السويسي السنة الجامعية 2010-2011.

**كمال عون**، سلطات المحافظ في مراقبة مستجدات التقيد بين المشروعية والرقابة القضائية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2003-2004.

- **محمد العلمي**، التأمين على مسؤولية المحافظ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2023-2024.

- **محمد اوعيسى**، صندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظهير التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية تخصص القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية اكدال، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2015-2016.

- **محمد الطاهري**، نطاق مسؤولية صندوق التأمين عن أخطاء المحافظ على الأملاك العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص مسلك قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2017-2018.

- **مصطفى بنحداوي**، المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في المهن القضائية والقانونية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2007-2008.

- **محمد رضوان**، تنفيذ المقررات القضائية الصادرة في مادة التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء، السنة الجامعية 2009-2010.

- **نجاة حدوي**، القرارات السلبية للمحافظ على الأملاك العقارية والرهن، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية الحقوق، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2011-2012.

- **هناء خرشوش**، المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري بين النص التشريعي والواقع العملي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2007-2008.

**يوسف أسبول**: المحافظ العقاري بين متطلبات الاختصاص وإكراهات المسؤولية - دراسة على ضوء القانون رقم 14.07 والعمل القضائي-، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، بوجدة، السنة الجامعية 2012-2013.

-**يوسف بورسن**، دعاوى التعويض في قضايا التحفيظ العقاري ودور صندوق التأمين، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة ابن زهر أكادير، السنة الجامعية 2022-2023.

### ✓ المقالات:

- **أحمد شحيتي ومحمد صغير**، الطعن في قرارات المحافظ بين اختصاص القضاء العادي واختصاص القضاء الإداري، مقال منشور بمجلة المناظرة، العدد 8، يونيو 2003.

-**ابراهيم بحماني**، تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في مادة التحفيظ العقاري خصوصيات وإكراهات، الندوة الوطنية في موضوع "الأمن العقاري"، المنعقدة بمراكش يومي 29/30 ماي 2015 المنشورة ضمن دفاتر محكمة النقض عدد 26 منشورات مركز النشر والتوثيق القضائي بمحكمة النقض، مطبعة الأمنية الرباط 2015.

**ادريس لزرق**، مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والطعن في قراراته على ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ

العقاري، مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض، العدد 21، مطبعة الأمانة الرباط، سنة 2005.

-**بوشعيب شاهي**، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية (قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07)، سلسلة دفاتر محكمة النقض، عدد 21، مطبعة الأمانة بالرباط، سنة 2015.

- **ثائرة نزال**، إشكالية تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضد الإدارة، مقال منشور بمجلة مسالك، العدد 29-30، دون ذكر السنة.

-**حفيظة مقساوي**، مسؤولية المحافظ في التشريع العقاري المغربي، مجلة القانون المغربي، العدد 1، يناير 2002.

-**حليمة عبد الرمي**، المسؤولية الشخصية والمسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري، مقال منشور بمجلة قراءات علمية في الأبحاث والدراسات القانونية والإدارية، العدد 6، أكتوبر سنة 2021.

-**سعيد أبرباش**، دعوى التعويض في نظام التحفيظ العقاري بين مسؤولية المحافظ الشخصية والمرفقية، مقال منشور بدفاتر محكمة النقض، عدد 26، سنة 2015.

-**سعاد عاشور**، مجال إدخال صندوق التأمين في دعوى التعويض، مقال منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 74، ماي-يونيو 2007.

-**عبد الرحمان عمامو**، المحافظ العقاري بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي وآثارهما على تحديد المسؤولية (دراسة على ضوء التشريع والعمل القضائي المغربي)، مجلة الباحث، سلسلة أبحاث قانونية جامعية معمقة، العدد 56، سنة 2017-2018.

-**عبد الرحمان عمامو**، الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري في القانون المغربي، مقال منشور بمجلة قراءات علمية في الأبحاث والدراسات القانونية والإدارية، العدد 5، يوليو سنة 2021.

-**عبد الرحيم مازي**، مسؤولية الموظف العمومي وفقا للقواعد العامة -المحافظ العقاري نموذجا، مجلة قراءات علمية في الأبحاث والدراسات القانونية والإدارية، عدد 31، سنة 2024.

- **عبد العلي حفيظ**، إثبات العسر بواسطة حكم قضائي، مقال منشور بمجلة القضاء المدني، العدد 7، سنة 2013.

- **عبد الكريم حيضرة**، المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية، مقال منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 64، سنة 2005.

- **عبد القادر اقلعي ادريوش**، مسؤولية محافظ الملكية العقارية في التشريع المغربي، مقال منشور بمجلة الملحق القضائي، العدد 29، دجنبر سنة 1994.

- **عبد الله حداد**، ظاهرة عدم امتثال الإدارة لأحكام القضاء، مقال منشور بالمجلة المغربية للقانون والسياسة والاقتصاد، العدد 18، دجنبر 1985.

- **محمد خيرى**، مسؤولية المحافظين العقاريين وصندوق التأمين وصعوبات تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهتهم، مجلة رسالة المحاماة، العدد 29، سنة 2008.

- **محمد بجماني**، دعاوى التعويض ودور صندوق التأمين، مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض، نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية (قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07)، العدد 21، سنة 2015.

- **محمد الحداد**، قرار إلغاء مطلب التحفيظ -دراسة على ضوء مستجدات ظهير التحفيظ العقاري والعمل القضائي والممارسة الإدارية-، مقال منشور بسلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، منشورات مجلة الحقوق، العدد 5، سنة 2012.

- **محمد خيرى**، تعليق على قرار صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بعد الإحالة من طرف المجلس الأعلى، منشور بمجلة المحاكم المغربية، عدد 101، مارس 2006.

- **محمد فلون**، مسطرة إدخال صندوق التأمين في النزاعات المتعلقة بالتحفيظ العقاري، مجلة الأبحاث والدراسات القانوني، العدد الأول، سنة 2020.

- **هشام بصري**، إشكالات تدبير مسطرة التحديد على ضوء القانون 14.07، مقال منشور بمجلة المنبر القانوني، سلسلة ندوات وأبحاث تحت عنوان "قانون التحفيظ العقاري بين روح ظهير 1913 ومستجدات القانون 14.07"، العدد 1، سنة 2012.

## ✓ القوانين:

-الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 من ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011).

-الظهير الشريف رقم 1.02.238 بتاريخ 25 رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) الصادر بتنفيذ القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات الجريدة الرسمية عدد 5054، 2 رمضان 1423 (7 نوفمبر 2002)، ص 3105.

-الظهير الشريف رقم 1.16.129 في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016) ، الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016).

-الظهير الشريف بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1373 (29 دجنبر 1953) بشأن تعيين مهمة واختصاصات المحافظ العام على الأملاك العقارية، الجريدة الرسمية عدد 2155 بتاريخ 6 جمادى الثانية 1373 (12 فبراير 1954).

-ظهير شريف صادر بتاريخ 9 رمضان 1331 الموافق ب 12 غشت 1913 المتعلق بالالتزامات والعقود، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 19/03/1912.

-ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974).

-القرار الوزاري الصادر في 31 رجب 1333 (4 يونيو 1915) بشأن تنظيم مصلحة المحافظة العقارية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 137 بتاريخ 7 يونيو 1915.

-مرسوم رقم 216.375 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتحديد تعريفه وجبيات المحافظة العقارية كما وقع تغييره.



- قانون المالية رقم 24.04 لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 5208 بتاريخ 30 دجنبر 2004.

### ✓ المراجع باللغة الفرنسية:

-**Ahmed Rimichi**, l'organisation du contentieux de l'immatriculation immobilière, Mémoire pour l'obtention du Diplôme des Etudes Supérieures, Faculté de droit, Université Mohammed 5, rabat, 1985.

-**El Batouli Mohammed**, Le rôle du conservateur dans l'immatriculation foncière, mémoire pour le diplôme des études supérieur en science juridique, faculté des sciences juridique économique et sociale, université Mohamed 5 à Rabat, 1988-1989.

-**Khalid Lyazidi**, La responsabilité du conservateur, annuaire juridique de l'immatriculation foncière, visière fascule 2002.

-**Paul Decroux**, droit foncière marocain, Edition la porte Ipm El maarif Al jadida à Rabat, 2002

## الفهرس

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| المقدمة .....                                                                                         | 1  |
| الفصل الأول: الإطار التنظيمي لصندوق التأمين .....                                                     | 10 |
| المبحث الأول: الأساس القانوني لصندوق التأمين .....                                                    | 12 |
| المطلب الأول: إحداث صندوق التأمين .....                                                               | 12 |
| الفقرة الأولى: الهدف من إحداث صندوق التأمين وشروطه .....                                              | 13 |
| الفقرة الثانية: كيفية تدبير أموال صندوق التأمين .....                                                 | 17 |
| المطلب الثاني: النطاق الزمني لتدخل صندوق التأمين .....                                                | 20 |
| الفقرة الأولى: مدة الرجوع على المحافظ العقاري .....                                                   | 20 |
| الفقرة الثانية: آثار تقييد تدخل صندوق التأمين من حيث مدة الحلول .....                                 | 23 |
| المبحث الثاني: نطاق تدخل صندوق التأمين .....                                                          | 26 |
| المطلب الأول: الأشخاص الممكن الحلول محلهم .....                                                       | 27 |
| الفقرة الأولى: حلول صندوق التأمين محل المحافظ العقاري والمحافظ العام .....                            | 27 |
| الفقرة الثانية: إمكانية حلول صندوق التأمين محل المهندس المساح الطبوغرافي وأطر المحافظة العقارية ..... | 29 |
| المطلب الثاني: حلول صندوق التأمين من حيث مسؤولية المحافظ العقاري .....                                | 33 |
| الفقرة الأولى : حلول صندوق التأمين بين مقتضيات الفصل 80 من ق.ل.ع و الفصل 97 من ظ.ت.ع .....            | 33 |
| الفقرة الثانية: إمكانية حلول صندوق التأمين بين المسؤولية الشخصية والمرفقية للمحافظ العقاري .....      | 40 |
| الفصل الثاني: إجراءات مقاضاة صندوق التأمين .....                                                      | 46 |
| المبحث الأول: خصوصيات مسطرة مقاضاة صندوق التأمين .....                                                | 47 |
| المطلب الأول: مسطرة إدخال صندوق التأمين في دعوى التعويض .....                                         | 48 |
| الفقرة الأولى: الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض .....                                                | 48 |
| الفقرة الثانية: آجال رفع دعوى التعويض .....                                                           | 53 |
| المطلب الثاني: الإختصاص القضائي للبث في دعوى التعويض ضد صندوق التأمين .....                           | 57 |

|     |                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 58  | الفقرة الأولى: الإختصاص النوعي .....                                              |
| 61  | الفقرة الثانية: الإختصاص المكاني .....                                            |
| 66  | المبحث الثاني: أحكام التنفيذ ضد صندوق التأمين والصعوبات التي تواجهها .....        |
| 67  | المطلب الأول: أحكام التنفيذ ضد صندوق التأمين .....                                |
| 67  | الفقرة الأولى: الجهة المكلفة بتنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين ..    |
| 71  | الفقرة الثانية: نطاق و آجال طلب التعويض .....                                     |
| 75  | المطلب الثاني: صعوبات تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين وآثارها ..... |
| 75  | الفقرة الأولى: الصعوبات التي تواجه الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين ..     |
| 81  | الفقرة الثانية: آثار عدم تنفيذ الأحكام الصادرة في مواجهة صندوق التأمين .....      |
| 85  | الخاتمة .....                                                                     |
| 89  | لائحة المراجع .....                                                               |
| 102 | الفهرس .....                                                                      |