

مسلك: الماستر
قانون الأعمال والمقاولات

جامعة محمد الخامس
السويسي
كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

عرض حول

مراحل مسطرة التحفيظ

تحت إشراف الأستاذ:
الدكتور: محمد محبوب

من إعداد الطلبة:

- ❖ هاجر تمار
- ❖ أمينة أمحيح
- ❖ حفصة الفتوح
- ❖ أيمن بنزينة
- ❖ هشام بحراوي

السنة الجامعية:
2013-2014

مقدمة:

إن النظام العقاري في المغرب قام على ازدواجية تتمثل في وجود عقارات محفظة وهي الخاضعة لظهير التحفيظ العقاري لـ 12 غشت 1913 كما وقع تعديله وتتميمه بالقانون رقم 07-14 بتاريخ 22 نوفمبر 2011 والقانون رقم 08-39 المتعلق بالحقوق العينية، وعقارات غير محفظة تخضع لمقتضيات الفقه المالكي حسب ما استقر عليه العمل القضائي المغربي، ولبعض الأعراف¹ كما أنه إذا قدم مطلب التحفيظ بشأن عقار ما، فيسمى عقارا في طور التحفيظ ويخضع لأحكام القانون 08²-39.

ولقد كانت الملكية الخاصة في المغرب تخضع في تنظيمها قبل 12 غشت 1913، أو بالأحرى قبل الإستعمار، لقواعد الشريعة الإسلامية وبعض الأعراف فيما يخص العلاقات بين المواطنين، أما فيما يخص العلاقات بين الأجانب فكانت تخضع لبعض الاتفاقيات الدولية.

وقد كانت الملكية في هذه الفترة مضبوطة ومنظمة لأن أحكام الشريعة الإسلامية تنص على ضرورة الكتابة، وخير دليل على قوة وصمود العقارات غير المحفظة هو بقاؤها إلى اليوم إلى جانب العقارات المحفظة تساهم في التنمية.

ويعرف التحفيظ العقاري بأنه مجموع الإجراءات والعمليات التي ينبغي اتباعها لجعل العقار خاضعا لنظام التحفيظ العقاري³، والتي ترمي إلى تسجيل ملك عقاري في وثيقة رسمية تسمى بالسجل العقاري.

والملاحظ أن نظام التحفيظ العقاري مر بعدة مراحل تبعا لتطور العصور، وقد ظهرت خلال هذا التطور اختلافات مهمة بين قوانين مختلف الدول في الميدان العقاري، الشيء الذي دفع ببعض الدول إلى محاولة توحيد قوانينها وأنظمتها العقارية وفقا للأنظمة التي أظهرت التجربة صلا

¹ - ادريس الفاخوري، مدونة الحقوق العينية على ضوء القانون 08.39، الطبعة الأولى، 2012، ص: 37.

² - المادة الأولى، من القانون 08.39

³ - مقال لمصطفى الفضالي، طالب باحث في سلك الدكتوراه، كلية الحقوق السويسي - سلا، منشور بمجلة المنارة، العدد الرابع، السنة الثانية، يونيو 2013، ص: 43.

أحيثها⁴.

ومن بين الأنظمة التي عرفت بالدقة والتنظيم، يوجد نظام التسجيل العيني المستمد من نظام تونس، والذي ظهر في أستراليا وتبنته كثير من الدول من بينها المغرب والذي يتخذ من الوضعية المادية للعقار أساس كل تنظيم.

كما يوجد نظام التسجيل الشخصي الذي ظهر نتيجة التطور في بعض الأنظمة العقارية كفرنسا، والذي يتخذ من مالك العقار أساس كل تنظيم.

إن العقار حينما يحفظ يكتسب وضعية قانونية جديدة تميزه عن العقار غير المحفوظ وهو بهذا يخضع لإجراءات خاصة أثناء تحفيظه، حتى إذا انتهت كل هذه الإجراءات واتخذ المحافظ قراره بالتحفيظ، يتخذ العقار وضعية جديدة لا يمكن أن يخرج منها بعد ذلك.

فما هي المراحل التي يمر منها العقار قبل أن يصدر بشأنه رسم عقاري يطهره؟ وما هي الوسائل المقررة لحفظ حقوق الأشخاص وإعلامهم ببدء مسطرة تحفيظ العقار؟ وهل استطاع المشرع من خلال ذلك أن يحمي كلا من طالب التحفيظ والمتعرضين؟

محاولة منا دراسة إجراءات التحفيظ أثرتنا أن نعتمد التصميم الآتي:

المبحث الأول: تقديم مطلب التحفيظ وإشهاره

المبحث الثاني: التعرضات وتأسيس الرسم العقاري

⁴ - محمد خير، مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، طبعة 2013، ص: 7.

المبحث الأول : مطلب التحفيظ وإشهاره.

لكي يخضع العقار لنظام التحفيظ العقاري أو السجلات العقارية يجب أن يحفظه أولا وقبل كل شيء⁵ وبما أن التحفيظ هو مبدئيا عمل اختياري، فإن الخطوة الأولى للدخول في هذا النظام ينبغي أن تأتي من جانب المالك حينما يقرر ويختار تطبيقا لمقتضيات ظهير التحفيظ العقاري بشأن عقاره، وهذه الخطوة تكون بواسطة مطلب التحفيظ⁶ وهذا ما سنتطرق له من خلال⁷ (المطلب الأول)، وحتى لا تتم عمليات التحفيظ في جو من السرية والكتمان وتطبيقا لمبدأ العلنية في ميدان الشهر العقاري⁸ فلا بد أن تشهد عملية التحفيظ الشهر هذا ما سنخصص له (المطلب الثاني).

المطلب الأول : مطلب التحفيظ وشكليات .

إن أول إجراء يفتح المجال لتدخل الدولة في هذا الميدان وبطلب من المعنيين بالأمر واختيارهم، وبالتالي يعطي إشارة لانطلاقة مسطرة التحفيظ عن طريق وضع المطلب ، إن مطلب التحفيظ هو الطلب الذي يتقدم به أحد الأشخاص الذين عينهم القانون حصرا لمباشرة حقهم في إخضاع أملاكهم أو حقوق ترتبت لهم بنظام التحفيظ العقاري.

ويقع تقديم هذا المطلب لجهة المحافظة العقارية حيث يباشر المحافظ إثر ذلك عدة إجراءات وأعمال تنتهي بتحفيظ العقار⁹.

وعليه يكون إيداع مطلب التحفيظ أول خطوة في مشوار نظام التحفيظ العقاري ومن هنا يمكننا الحديث أولا عن الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم هذا المطلب (الفقرة الأولى) وكذا أهم البيانات التي يتضمنها هذا المطلب (الفقرة الثانية).

⁵ - محمد ابن الحاج السلمي : سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، رسالة لنيل دبلوم السلك العالي، السنة الجامعية 1977-1978، ص 51.

⁶ -د. محمد خيرى، مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، ط 2013، ص146.

⁷ - محمد خيرى مرجع سابق، ص 163.

⁸ - محمد ابن الحاج السلمي، مرجع سابق، ص 59

⁹ - ذ. محمد محبوبى، أساسيات القانون العقاري المغربي، الجزء الأول، السنة 2013، 2014، ص 16.

الفقرة الأولى : الأشخاص الذين يحق لهم تقديم مطلب التحفيظ

لقد حدد الفصل العاشر من ظهير التحفيظ العقاري¹⁰ الأشخاص من الذين لهم الحق في تقديم مطلب التحفيظ وهم كالتالي :

- المالك وهو صاحب الحق الأصلي الذي يرجع له الأمر في طلب التحفيظ العقاري.

- الشريك على الشيع مع التحفظ بحق الشفعة لشركائه إذا كانوا يتوفرون على الشروط المتطلبة لممارسة هذا الحق.

- أصحاب أحد الحقوق العينية التالية : حق الانتفاع والكرء الطويل الأمد، الزينة، الهواء والتعلية والحبس.

- المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.

- كما يضيف الفصل 11 من نفس الظهير الدائن صاحب الرهن الرسمي الذي لم يدفع له الدين بالاستحقاق يستطيع أن يطلب التحفيظ إذا صدر لفائده حكم بحجز العقار.

- بالإضافة إلى الفصل 11 فإنه يستفاد من الفصل 12 أنه يمكن لولي ناقص الأهلية ووصيه أو مقدمه أن يطلب التحفيظ نيابة عنه إذا كان ناقص الأهلية يتمتع بحق من الحقوق العينية التي كانت تجيز له أن يطلب التحفيظ بنفسه لو لم يكن ناقص الأهلية¹¹.

إلا أنه ورغم تعدد الأشخاص الذين خول لهم القانون تقديم مطلب التحفيظ فغالبا ما يقدم هذا الطلب من طرف الملاكين والشركاء على الشيع إن لم نقل وحدهم.

ويرى البعض أن هذا التعداد يحتاج إلى إعادة النظر¹² إلا أن الجدير بالملاحظة أنه لا يشترط أي شرط لقبول مطلب التحفيظ بحيث يمكن أن

¹⁰ - الفصل 10 من ظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري الصادر 9 رمضان 1331، (12 أغسطس 1913) كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى قانون رقم 14.07 الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 5998 بتاريخ 24 دجنبر 2011.

¹¹ - محمد ابن الحاج السلمي، مرجع سابق، ص 49.

¹² - محمد خيرى، مرجع سابق، ص 147.

يطلب تحفيظ أي عقار ولو عند عدم وجود سندات تثبت صفته كمالك¹³، لكن الواقع يظهر بأن طلاب التحفيظ يضعون بمحض اختيارهم كل المستندات المؤيدة لمطلبهم¹⁴ وهذا يأخذنا إلى الحديث عن أهم البيانات التي يتضمنها مطلب التحفيظ.

الفقرة الثانية : البيانات التي يتضمنها مطلب التحفيظ

لقد استلزم المشرع في الفصل 13 تقديم عدد من المعلومات التي ينبغي أن يتضمنها طلب التحفيظ وهذه المعلومات منها ما يتعلق بطالب التحفيظ ومنها كذلك ما يتعلق بالعقار موضوع التحفيظ¹⁵، وبالإضافة إلى البيانات التي يتعين أن يتضمنها مطلب التحفيظ فهناك مؤيدات تختلف بحسب انتماء العقار.

فيما يخص المعلومات المتعلقة بطالب التحفيظ فهي تختلف بين ما إذا كان طالب التحفيظ شخصا ذاتيا أو معنوي، فإذا كان طالب شخصا ذاتيا فيتعين على مطلبه أن يتضمن ما يلي :

- الاسم الشخصي والعائلي لصاحب الحق ومحل سكناه.
- إثبات هويته الكاملة استنادا إلى بطاقة التعريف الوطنية أو أية وثيقة تعرف بهويته.
- الصفة التي تقدم بها صاحب الطلب، هل أصالة عن نفسه أو نيابة عن غيره وفي هذه الحالة لابد من حجة تبرز هذه الصفة.
- تعيين موطن طالب التحفيظ، إذا كان هذا الموطن خارجا عن دائرة المحافظة العقارية.
- الحالة المدنية وجنسية طالب التحفيظ.
- أما إذا كان طالب التحفيظ شخصا معنويا فيتعين على ممثلي الأشخاص المعنوية تقديم الوثائق التالية :

¹³ - مقال الأستاذ ليري (باللغة الفرنسية)

Pierre L'erris : La publicité de pré-immatriculation

إحالة مقتطفة من رسالة محمد ابن الحاج السلمي، مرجع سابق، ص 60.

¹⁴ - وجهة نظر الحاج السلمي في الإحالة 2، ص 60.

¹⁵ - محمد خير، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة المعارف، طبعة 2001، ص 180.

- الظهير المحدث للمؤسسات الخاضعة للقانون العام.
 - النظام الأساسي للشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص.
 - محضر الجمع العام الأخير.
 - لائحة بأسماء الأعضاء المسيرين.
 - محضر تعيين الأشخاص المفوض لهم بالتوقيع والتصرف باسم الشخص المعنوي عند فتحه لملف خاص بشخص معنوي.
- بالإضافة إلى السياسات المتعلقة بطالب التحفيظ فلا بد من أن نخص بالذكر المعلومات الخاصة كذلك بالعقار والتي سنذكر أهمها :
- وصف العقار المطلوب تحفيظه ونوعه وبيان كذلك مشتملاته من بناءات وأغراس، بالإضافة كذلك إلى موقع ومساحة العقار وحدوده أو ا لكتفاء بذكر العقارات المجاورة له، وكذلك بيان الحقوق العينية العقارية المقررة على العقار مع ذكر أصحاب هذه الحقوق.
- وتنبغي الإشارة إلى أن مطلب التحفيظ الأصلي ليس مطلباً نهائياً بل يمكن تعديله كلما طرأت ظروف تستوجب هذا التعديل¹⁶.
- أما فيما يخص مؤيدات طلب التحفيظ فقد نص المشرع في الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري الفقرة 8 "بأنه يجب على طالب التحفيظ أن يبين مصدر الحقوق المصرح بها وهل لأمر يتعلق بشراء أم حيازة"... ونص كذلك في المادة 14 من نفس الظهير بأنه "على طالب التحفيظ أن يقدم مع مطلبه جميع أصول الرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية"، وتختلف مؤيدات طلب التحفيظ فيما إذا كان مطلب يخص الأملاك العامة أو الخاصة وكذا الأملاك الحسبية والأراضي الجماعية أو السلا لية¹⁷.
- وبعد تقديم مطلب التحفيظ للجهة المعنية وهي المحافظة العقارية فلا بد من أن يخضع هذا المطلب لإجراءات الشهر وهذا ما سنحاول الحديث عنه في المطلب الثاني.

¹⁶ - محمد مجري، مرجع سابق، ص 153.

¹⁷ - للمزيد من التعمق في هذه المؤيدات، راجع محمد خيرى، مرجع سابق، ص 137/138/139.

المطلب الثاني : وسائل الإشهار وقصورها.

اختار المشرع أن يكون لعملية التحفيظ القدر الكافي في الشهر حتى يحيط بها الجمهور ويتهياً من يعنيه أمر التحفيظ للدفاع عن حقه، فبعد أن يتلقى المحافظ مطلب التحفيظ ينشر إعلاناً به عن طريق مجموعة من الوسائل المتاحة إلا أن هذه الوسائل لا تؤدي الغاية المرجوة منها «الفقرة الأولى» ثم يقوم بعملية التحديد المؤقت من خلال توجيه استدعاء لحضور التحديد المؤقت التي تعتبر محطة أساسية في إخبار عموم الناس إلا أن هذه العملية كذلك يشوبها بعض القصور «الفقرة الثانية».

الفقرة الأولى: محدودية الوسائل المقررة لإشهار مطلب التحفيظ.

أحدث المشرع المغربي في ظل ظهير التحفيظ العقاري مجموعة من الوسائل للإشهار وسوف نتحدث عنها وفق ما يلي :

1- النشر في الجريدة الرسمية.

مباشرة بعدما يتوصل المحافظ بطلب التحفيظ يقوم بوضع ملخص لأهم البيانات التي يتضمنها هذا المطلب، وذلك داخل أجل عشرة أيام من تاريخ إيداع المطلب «الفصل 17» والملاحظ أن هذا الأجل لا يحترم في بعض الحالات بدعوى تراكم طلبات التحفيظ وقلة الوسائل والأطر.

وقد تم تلافي التأخير في النشر منذ إحداث الجريدة الرسمية التي تختص بإعلانات التحفيظ العقاري وتصدر كل يوم أربعاء بمقتضى المرسوم رقم 2.98.1031 الصادر بتاريخ 2 دجنبر 1998¹⁸، وبالتالي فالهدف من نشر مطلب التحفيظ بالجريدة الرسمية هو إخبار أكبر عدد ممكن من الناس.

إلا أن الواقع وإكراهاته يفيد أن تقنية النشر بالجريدة الرسمية لا تؤدي وظيفة الإشهار بالشكل المطلوب لأن غالبية الناس لا يعلمون بوجود الجريدة الرسمية وحتى إذا علموا بها فإنهم لا يتتبعون نشراتها إما لجهل القراءة أو لعدم الوعي والاهتمام، وهذا يعني أن النشر بالجريدة الرسمية وسيلة غير ناجعة يجب الاستغناء عنها¹⁹.

¹⁸ - محمد خيري، مرجع سابق، ص 163-164.

¹⁹ - عبد العالي الدقوقي، البكاي المعزوز، محاضرات في نظام التحفيظ العقاري، دراسة في القانون العقاري 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، مطبعة سجلماسة، مكناس، طبعة 2012-

إذن فكيف يعقل مثلاً أن نطلب من الفلاح والحرفي والعامل الذين يجهلون وجود شيء اسمه الجريدة الرسمية تتبع إعلاناتها حتى يستطيعون اكتشاف إعلانات تتعلق بمطالب تحفيظ عقار قد يملكون كلاً أو بعضاً منه أو يملكون عليها حقوق عينية، مع العلم بأن إمكانياتهم الثقافية والمادية محدودة وأن فرص اتصالهم بها ضئيلة جداً نظراً لبعدهم في غالب الأحيان عن المراكز الحضرية، وإن ميدان استغلال الجريدة الرسمية في بلادنا محدود جداً، كما يظهر ذلك الواقع المعاش، فالإدارات والشركات ومكاتب الأبحاث والمحامون والقضاة وأساتذة القانون وحدهم الذين يتتبعون نشرات الجريدة الرسمية²⁰.

2- التعليق لدى المحكمة الابتدائية :

فضلاً عن النشر بالجريدة الرسمية، أشار ظهير التحفيظ العقاري إلى وسائل أخرى للإشهار وهي التعليق لدى المحكمة الابتدائية حيث يقوم المحافظ العقاري بإرسال نسخة من مطلب التحفيظ الإعلان عن إجراء التحديد المؤقت إلى المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة نفوذها العقار لتعليقه في لوحة الإعلانات²¹. إن التعليق لدى المحكمة الابتدائية لا يعطي إلاً نتائج جد ضئيلة ولا تمكن هذه العملية إلا عدداً قليلاً من الأفراد للإطلاع على عملية التحفيظ وذلك الأسباب التالية :

- لجهل عدد كبير من الأفراد لمحتوى هذه التعليقات.
- لعدم التنظيم الذي تتسم به هذه التعليقات، فكثيراً ما نلاحظ على لوحات النشر بالمحاكم، إعلانات متراكمة ومختلطة بعضها يتعلق بالمحجوزات وبعضها يتعلق بالبيوعات القضائية²².
- لبعد المسافة بين مقر المحكمة ومحل سكنى طالب التحفيظ بحكم اتساع دائرة اختصاص المحكمة الابتدائية التي يقع فيها العقار المطلوب تحفيظه²³

3- التعليق لدى السلطة المحلية :

2013، ص 58.

²⁰ - محمد ابن الحاج السلمي، مرجع سابق، ص 72-73.

²¹ - عبد العالي الدقوقي- البكاي المعزوز، م.س، ص 59.

²² - محمد خير، م.س، ص 166-167.

²³ - عبد العالي الدقوقي، البكاي المعزوز، م.س، ص 59.

إن التعليق بمقر قيادة المنطقة الموجود بها العقار موضوع التحفيظ، وكذا مقر الجماعة يعطي نتائج لا بأس بها نظرا للاتصال المستمر والمتبادل بين الأفراد والسلطات المحلية، والجماعات ومع ذلك ففوضى التعليق وتراكمها نشاهدها أيضا في لوحات النشر الموجودة بمقرات السلطة المحلية والمجالس الجماعية وإذا كانت إعلانات المحاكم محدودة النوع فإن الإعلا نات الإدارية التي تتعلق بالقيادات والدوائر أو الجماعات لا حصر لها، حيث تتوصل كل جهة بإعلانات كثيرة ومن جهات مختلفة قصد التعليق، مما لا تتسع مع حجم اللوحات، المعدة لذلك فيقع الجمهور في خلط يجعلهم ينفرون حتى من مشاهدة تلك اللوحات²⁴.

الفقرة الثانية : الاستدعاء لحضور عملية التحديد المؤقت.

تعتبر مرحلة الاستدعاء لحضور التحديد المؤقت مرحلة مهمة في إجراءات ومحطة أساسية في إخبار عموم الناس حيث يتم إبلاغ كل ما يعنيه أمر التحفيظ عن طريق الاستدعاء لحضور التحديد والإطلاع على مطلب التحفيظ، وتتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة إلى الحضور شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة وذلك للمشاركة في عملية التحفيظ وسوف نتحدث في هذه النقطة عن الأشخاص الممكن استدعائهم لحضور عملية التحديد المؤقت وكذلك بعض الثغرات التي تتمخض عن عملية التحديد المؤقت²⁵.

1- الأشخاص الواجب إخبارهم بأمر التحفيظ

تستعمل هذه العملية خاصة فيما يتعلق بالتحديد، حيث يستدعى ط الب أو طلاب التحفيظ وذوو الحقوق العينية والتحملات العقارية وكذا الجوار المصرح بهم والمتدخلون ، هذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة من الفصل 19 من القانون رقم 14.07 «... يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية شخصا لهذه العملية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو ب البريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ :

1- طالب التحفيظ.

²⁴ - محمد خيرى، م.س، ص 167.
²⁵ - محمد ابن الحاج السلمي، م.س، ص 76.

2- المجاورين المبينين في مطلب التحفيظ.

3- المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية وتتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة».

2- بعض صعوبات التحديد المؤقت

فعندما يتم إخبار الأشخاص لحضور التحديد المؤقت التي يشرف عليها المحافظ العقاري بمساعدة مهندس محلف من مصلحة المسح و التصميم وغالبا ما ينبى المحافظ هذا الأخير عنه في عملية التحديد ويبين طالب التحفيظ أو من ينوب عنه حدود العقار المراد تحفيظه، ويحق لكل من يهمه الأمر أن يبدي بملاحظاته، ثم يقوم المهندس بوضع علامات الحدود والأنصاب سواء على الدائرة التي عينها طالب التحفيظ أو على الدائرة محل النزاع بعد هذه العملية يحرر المهندس المساح محضرا بكل ما تم، ويبين من خلاله تاريخ ووقت العملية الأسماء الشخصية والعائلية للحاضرين وصفاتهم ومختلف الأحداث التي وقعت أثناء العملية وتصريحات الأطراف، ويوقع المهندس المساح هذا المحضر كما يوقعه جميع الحاضرين وإذا كان أحدا يجهل التوقيع يشير إلى ذلك في المحضر ومن خلال ما تقدم يتبين أن عملية التحديد تعتبر وسيلة إشهار فعالة، ذلك أن التجمع الناتج عن التحديد المؤقت يلفت الانتباه ويثير السؤال حول سبب هذا التجمع فيشير الخبر بين أبناء المنطقة الأمر الذي يتيح الفرصة لكل من لهم مصلحة في ذلك أن يتعرض على مطلب التحفيظ.

فعلى الرغم من الدور الإشهاري الذي تلعبه عملية التحديد المؤقت في إخبار الغير فهناك بعض الثغرات التي تقلل من أهميتها حيث أن الشخص الذي يقوم بهذه العملية هو المهندس الطبوغرافي هذا الأخير يعد خبيرا تقنيا وهندسيا وليس له أي تكوين قانوني يسمح له بمعاينة العقار معاينة قانونية وتسجيل الملاحظات القانونية المهمة، فكيف إذن يمكن لهذا المهندس أن يميز مثلا بين أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار وذوي التحملات العقارية²⁶.

²⁶ - عبد العالي الدقوقي- البكاي المعزوز، م.س، ص 63-64.

المبحث الثاني : التعرضات وتأسيس الرسم العقاري

لقد فتح المشرع المغربي المجال أمام كل من يعنيه الأمر أن يعلن عن تعرضه على مطلب التحفيظ وذلك خلال الأجل المحدد قانونا، وهكذا فقد نص الفصل 24 من ظهير التحفيظ الجديد على أنه "يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ".

والإجراء الوحيد الذي اتخذه في مقابل هذا الإطلاق هو فرض غرامات وتعويضات على المتعرض في الحالة التي يقدم فيها تعرضه بكيفية تعسفية أو لديه هدف تأخير أو تعطيل مسطرة التحفيظ. وهذا ما يدفعنا إلى الحديث عن التعرض (في المطلب الأول) على أن نتقل للتطرق لتأسيس الرسم العقاري وأثره في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التعرض

إن محاولة دراسة التعرض يقتضي منا التطرق للأشخاص الذين يحق لهم تقديم التعرض، وشكل طلب التعرض، والجهة التي يقصد إليها، وأجل التعرض وقرارات المحافظ العقاري بشأنه.

الفقرة الأولى: المرحلة الإدارية للتعرض

أولا: لمن يثبت حق تقديم طلب التعرض وشكله و الجهة التي يقدم إليها:

1. لمن يثبت حق التعرض:

ينص الفصل 24 من قانون 14-07 على أنه "يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار مطلوب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ وذلك في الحالات التالية:

-في حلة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في

مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار

- في حالة المنازعة في وجود حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيتم تأسيسه.

- في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبق الفصل 84 من هذا القانون"

وبهذا فحق التعرض منح لمن له حقوق على العقار موضوع طلب التحفيظ إلا أنه لا ينبغي التعسف في استعمال هذا الحق.

وتقدم التعرضات أحيانا من طرف المالك على الشياخ حينما ينازع شريكه في حصته أو في حدوده.

ويمكن تقديم التعرضات نيابة عن القاصرين وفاقي الأهلية وناقصيها وعن الغائبين وعن المفقودين وذلك من طرف ممثليهم القانونيين (الولي، الوصي، المقدم) أو من قبل القاضي المكلف بالقاصرين أو النيابة العامة، أو من طرف الوكيل شريطة أن يثبت كل هؤلاء نيابتهم القانونية أو وكالتهم²⁷.

ولا يمكن للمتعرض المطالبة إلا بحقوق عقارية قابلة للتقييد بالدفاتر العقارية، هذا المتعرض الذي في الغالب يكون شخصا طبيعيا، ويمكن أن يكون شخصا معنويا بشرط تمتعه بالشخصية القانونية.

وإذا كان العقار المطلوب تحفيظه موضوع نزاع معروض على المحكمة ولم يتم البث فيه بعد، فإن من مصلحة المتعرض أن يحيط المحافظ العقاري علما بوجود دعوى قائمة تخص نفس العقار، ويتعين عليه إثارة انتباه المحكمة بأن ذلك العقار قد طلب بشأنه التحفيظ، حتى يضم الملف القائم إلى ملف التعرض ليتأتى للمحكمة حسم الموضوع مرة واحدة، وذلك ربحا للوقت وتجنبنا لصدور أحكام متناقضة.

II. شكل مطلب التعرض

إن الفصل 25 من ظهير 12 غشت 1913، لم يجعل من التعرض الكتابي شرطا ضروريا بحيث يمكن أن يقدم شفاهيا أو كتابة، ومعنى هذا

²⁷ - محمد خيرى مرجع سابق ص: 211.

أنه يمكن تلقي التعرضات لدى المحافظات العقارية بكيفية شفوية بحيث يتقدم المتعرض ويدلي بتصريحاته للمحافظ مباشرة شريطة أن يتوفر على المعلومات الكافية والضرورية لتعيين العقار موضوع التعرض حيث يعمل المحافظ على تهيين محضر الحضور يدون فيه تصريحات المتعرض²⁸.

ويجب أن يشمل التعرض، سواء كان شفاهيا أو كتابيا على البيانات اللازمة:

- هوية المتعرض
- عنوانه الحقيقي في مقر المحافظة
- اسم الملك ورقم مطلب التحفيظ وطبيعته ومدى الحق موضوع النزاع
- بيان السندات والوثائق المدعمة للطلب.

إن المشرع ترك المجال واسعا للإدلاء بكل الحجج رسمية كانت أم عرفية قصد تقييد طلب التعرض، وهذه الحجج إما تتعلق بالعقار موضوع التعرض، أو تتعلق بصفة المتعرض.

ويجب أن يقدم المتعرض هذه الوثائق إلى الجهة المختصة، فإن لم يفعل سجل التعرض في سجل خاص بهذا النوع من التعرضات، ثم يوجه المحافظ إنذارا إلى المعني بالأمر ينبهه فيه إلى ضرورة إيداع تلك المستندات والحجج، مع تنبيهه إلى أن كل متعرض ثبت أنه غير جدي يستوجب الحكم على صاحبه بغرامة²⁹.

وإذا كان طلب التعرض باسم الغير فيجب أن يثبت المتعرض هويته وأن يبرز صفته، وأن يعطي كل الوثائق المتطلبة قانونا، وأن يدلي برسوم الإراثات عندما يتعلق الأمر بشركاء في الإرث.

ويجب على المتعرضين أن يودعوا السندات والوثائق المثبتة لهويتهم والمدعمة لتعرضهم ويؤدوا الرسوم القضائية وحقوق المرافعة، وأن يدلوا بما يثبت حصولهم على المساعدة القضائية وذلك قبل انصرام الشهر

²⁸ - محمد خيرى، مرجع سابق، ص: 216.

²⁹ - محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، الطبعة الثانية 1999، ص: 531.

الموالي لانتهاه أجل التعرض³⁰.

وإذا كان مبلغ هذه الصوائر محددًا في الظهير المتعلق بالصوائر القضائية، فإنه يمكن للمتعرض أن يطلب من المحافظ تخفيض تلك الوجيبة القضائية، وحينئذ يكون للمحافظ أن يقرر تخفيض تلك الوجيبة بحسب تقديره لأهمية النزاع³¹.

III. الجهة التي يقدم إليها التعرض

لقد حرص المشرع المغربي من خلال القانون 14-07، الجهة المختصة في تلقي التعرضات في المحافظ على الاملاك العقارية، والمهندس المساح الطبوغرافي المنتدب من طرفه أثناء عملية التحديد³²، وهذا بعدما كان الفصل 25 من ظهير التحفيظ في صيغته القديمة قبل التعديل قد وسع من الجهات التي يمكن أن يقدم إليها التعرض، وهي المحافظة العقارية بصورة أصلية، ثم لدى المحكمة الابتدائية أو لدى قاضي التوثيق أو لدى القيادات بصورة استثنائية، ويجب أن تكون هذه الجهات واقعة في الدائرة التي يقع بها العقار.

وسبب هذا الحصر يرجع أساسا إلى أن تقديم التعرض لدى جهات غير المحافظة يخلق مصاعب للمتعرضين وللمحافظين كذلك، ذلك أن السلطات المحلية وحتى المحكمة غير متخصصة في تسلم التعرضات خاصة إذا كانت شفاهية، وقد لا تعيرها الاهتمام اللازم نظرا لانشغالها بأعمال أخرى تعتبر أهم من تقبل التعرضات³³. هذا وتدون التصريحات الشفوية للمتعرض بحضوره في محضر يحرر في نسختين، تسلم إليه إحداها.

ثانيا: أجل التعرض وسلطات المحافظ العقاري بشأنه.

أ. أجل التعرض.

يمكن لكل شخص أن يتقدم بتعرضه ابتداء من اليوم الذي تقدم فيه طالب التحفيظ بمطلبه، ولكن الاجل الذي يتعين فيه على المعني بالأمر أن

³⁰ - الفقرة الثالثة من الفصل 25 من القانون رقم 14-07.

³¹ - محمد ابن معجوز، مرجع سابق، ص: 532.

³² - الفقرة الأولى، من الفصل 25 من القانون رقم 14-07.

³³ - محمد خير، مرجع سابق، ص: 224.

يتقدم بتعرضه خلاله هو شهران، ابتداء من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد المؤقت في الجريدة الرسمية³⁴.

ولا يقبل أي تعرض وقع خارج الاجل المذكور إلا بصفة استثنائية، وبقرار يصدر عن المحافظ على الأملاك العقارية، ولم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق³⁵ وذلك إذا تحققت الشروط التالية:

- 1- ألا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.
- 2- أن يدلي المتعرض بالوثائق المدعمة لتعرضه.
- 3- أن يؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

ويتمتع المحافظ بصلاحيات واسعة في هذا المجال ودون حاجة إلى تبرير قراره بقبول التعرض خارج الأجل، وبمقتضى التعديل الجديد بواسطة القانون 14-07، فإن إمكانية تقديم التعرض أمام السيد وكيل الملك حينما يحال الملف على المحكمة أصبحت غير ممكنة فقد أصبح مجال تقديم التعرض محصوراً في المحافظ العقاري وحده دون غيره³⁶.

ويخالف الدكتور محمد خيرى هذا التوجه بقوله "نحن لا نشاطر هذا الرأي إذا كان يتعين فتح إمكانية التعرض الاستثنائي ليس أمام النيابة العامة، بل أمام رئيس المحكمة بوصفه قاضياً للمستعجلات وذلك حينما يكون ملف التعرض المحال على المحكمة أو بواسطة التدخل الإرادي، وذلك حتى تتاح الفرصة للمتعرض للتدخل في النزاع مادام الملف رائجاً أمام المحكمة الابتدائية وهي تنظر في الموضوع"³⁷

ويكون قرار المحافظ بشأن التعرضات غير قابل للطعن القضائي.

II. قرارات المحافظ بشأن التعرض

إن صلاحيات المحافظ بشأن التعرضات هي صلاحيات نسبية تختلف عن صلاحياته في التحفيظ، فتقديم طلب التعرض يفرض على

34 - محمد ابن معجوز، مرجع سابق، ص: 530.

35 - الفصل 29 من القانون رقم 14-07.

36 - محمد خيرى، مرجع سابق، ص: 227.

37 - محمد خيرى مرجع سابق، ص: 227.

المحافظ اتخاذ قرار بشأنه وذلك إما بقبوله أو برفضه. غير أن هذه الصلاحيات أصبحت مطلقة بموجب القانون 14-07، ذلك أنه بعدما كان الفصل 32 من القانون القديم يعطي الحق للأطراف للطعن في قرار المحافظ العقاري ولو بطريقة غير عادية إذا كان رفضه للتعرض بسبب عدم الإدلاء بالوثائق المثبتة للحق وتتمثل هذه الطريقة غير العادية في أنه يكون:

- أمام المحكمة الابتدائية استئنفا

- خلال 15 يوما

- يبت فيه بصفة استعجالية

- يكون القرار انتهائيا.

ولا يقبل الطعن إذا كان رفض التعرض بسبب تقديمه خارج الاجل، أو لعدم أداء الرسوم القضائية أمام المحافظ العقاري، غير أن الفصل 32 من القانون 14-07، ساوى بين الحالات الثلاث وأصبح قرار المحافظ العقاري غير قابل لأي طعن.

وإذا رأى المحافظ العقاري أن التعرض قد استوفى جميع الشروط الشكلية والجوهرية فلا يكون أمامه إلا قبول هذا التعرض، فإذا قبل هذا التعرض فقد اعطاه المشرع الحق في مصالحة الأطراف، وفي جميع الأحوال فإن المحافظ العقاري يبذل كل ما في وسعه ويستعمل كل سلطاته من أجل إنهاء هذا الخلاف، فإذا نجح في مساعيه فإنه يحرر محضرا بذلك يوقعه كل من المتعرض وطالب التحفيظ تكون له قوة الالتزام العرفي، أما إذا عجزت عن إجراء هذه المصالحة فإنه يكون مضطرا لإحالة الملف على القضاء³⁸

والملاحظ أن إعطاء المحافظ العقاري الحق في مصالحة الأطراف هو دليل على تأكيد الصفة الإدارية لمسطرة التحفيظ، وإضفاء الصفة القضائية على سلطات المحافظ العقاري ويظهر ذلك جليا من خلال:

- تلقي المستندات والوثائق المثبتة للحق

- تلقي الرسوم القضائية

³⁸ - محمد خيرى، مرجع سابق، ص: 548.

- إجراء المصالحة بين الأطراف (المتعرض، وطالب التحفيظ)
 - التحقق من صحة البيانات والمستندات المثبتة للحق
- ومن محاسن إجراء الصلح أمام المحافظ تخفيف الضغط على المحاكم، لكن هذه الوسيلة إبان الاستعمار كانت تستعمل للضغط على المتعرض للتخلي عن حقوقه

III. بعث الملف إلى المحكمة

إذا وقعت تعرضات فإن المحافظ على الاملاك العقارية يبلغ فوراً بنسخة من مضمونها إلى طالب التحفيظ الذي يمكنه قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاؤ أجل التعرض أن يثبت أمرين:

- إما أن يدلي بما يثبت رفع التعرض، عن طريق إقناع المتعرض بالتنازل أو إجراء صلح...، وفي هذه الحالة يباشر المحافظ إجراءات تأسيس الرسم العقاري³⁹.

- وإما أن يصرح بقبول التعرض أو لا يعمل على إزالته، وفي هذه الحالة يحاول المحافظ إجراء مصالحة بين الأطراف فإذا لم يتوفق يبعث بـ الملف إلى المحكمة ليدخلا في غمار مرحلة قضائية تنتهي بصدر حكم يفصل بين الطالب والمتعرض⁴⁰.

الفقرة الثانية : المرحلة القضائية للتعرض

إذا لم يتم الصلح بين طالب التحفيظ وبين المتعرضين بالرغم من محاولاته هو أو المحافظ أو هما معا، وبقي كل من الطرفين على موقفه، يوجه المحافظ إنذارا أخيرا إلى المتعرضين لكي يؤدوا داخل ثلاثة أشهر صوائر التعرض، ويضعوا لدى المحافظة العقارية ما لديهم من الوثائق و الرسوم التي تؤيد تعرضاتهم مع إشعارهم بأن المحكمة لن تقبل منهم أي رسم أو وثيقة يقع الإدلاء بها منهم أمامها⁴¹، ثم يحيل الملف على المحكمة لابتدائية.

³⁹ - محمد خيرى ، مرجع سابق، ص: 548

⁴⁰ - محمد بنمعجوز، مرجع سابق، ص: 533.

⁴¹ - محمد ابن معجوز، مرجع سابق، ص: 535.

أولاً: المرحلة الابتدائية

بمجرد ما يصل الملف إلى المحكمة الابتدائية يسجل في كتابة الضبط ويحال على رئيس المحكمة ليعين القاضي المقرر الذي يكلف بالنظر في هذه القضية والعمل على تهيين تقرير يعول عليه أثناء المداولة مع باقي الأعضاء الذي يعتبر موضوع النازلة بالنسبة إليهم غير معاش من الجانب الواقعي بقدر ما عايشه القاضي المقرر⁴².

ويمكن للقاضي المقرر من أجل تجهيز القضية للحكم، اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة، حيث يمكنه إما تلقائياً أو بطلب من أحد الأطراف أن ينتقل إلى عين المكان لإجراء الأبحاث الضرورية ويطبق عليها الرسوم، وهو غير ملزم بضرورة الوقوف على العقار المراد تحفيظه⁴³.

كما يمكنه أن ينتدب قاضياً من قضاة المحكمة القريبة من العقار للقيام بهذه العملية بعد أن يحدد له المهمة التي يطلب منه إنجازها، و البيانات التي يريد الحصول عليها من هذا الوقوف، ويمكنه أن يستعين كذلك بمهندس مساح طبوغرافي تابع لمصلحة التخطيط للوقوف معه قصد إجلاء بعض النقاط التي يرد إيضاحها أو التأكد منها⁴⁴.

ويمكنه كذلك أن يتلقى جميع التصريحات والشهادات ويستمع إلى الشهود، وعندما يرى القاضي المقرر أن القضية أصبحت جاهزة للحكم يخبر الأطراف بيوم الجلسة العلنية التي ستعرض فيها القضية وذلك قبل موعدها بثمانية أيام على الأقل بعد التوصل بالاستدعاء يضاف إليها أجل المسافة إن اقتضى الحال.

وعند افتتاح المناقشات يوم الجلسة العلنية يعرض القاضي المقرر القضية ويعين المسائل التي تتطلب حلاً دون أن يبدي أي رأي، ثم يقع الاستماع للأطراف، ويقدم ممثل النيابة العامة مستنتاجاته، ثم يفصل في القضية إما في الحين وإما بعد المداولة.

تبث المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين في

⁴² - مقال للأستاذ علي الهلالي، مستشار بالمجلس الأعلى، منشور بمجلة القضاء والقانون العدد 152، سنة 2006، ص: 59.

⁴³ - قرار عدد 1853 الصادر بتاريخ 19 أبريل 2011، في الملف المدني عدد 2009/1/1/4836، منشور بمجلة ملفات عقارية، محكمة النقض العدد 1، سنة 2012، ص: 61-62-63.

⁴⁴ - محمد ابن معجوز، مرجع سابق، ص: 536.

طبيعته ومشتملاته ونطاقه، وتحيل الأطراف للعمل بقرارها بعد اكتساب الحكم قوة الشيء المقضي به، على المحافظ على الاملاك العقارية الذي له وحده النظر في قبول أو رفض مطلب التحفيظ كلاً أو بعضاً مع الاحتفاظ بحق الطعن.

والجديد الذي جاء به قانون 14-07 أن المحكمة أصبح لها الحق في أن تبث في حقوق المتعرضين بعضهم تجاه البعض الآخر، حيث أن الأحكام الصادرة في شأن التعرضات يكون لها قوة الشيء المقضي به تجاه كل الأطراف.

والحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية يجب ان يبلغ ملخصه إلى طالب التحفيظ، وجميع المتعرضين، وهذا الحكم يكون قابلاً للاستئناف مهما كانت قيمة العقار⁴⁵.

ثانياً: مرحلة الاستئناف

بمجرد توصل المحكمة بملف النزاع يعين الرئيس الأول مستشاراً مقررًا يقوم بتوجيه إنذار للمستأنف من أجل الإدلاء بأسباب استئنافه، ووسائل دفاعه، خلال أجل لا يتعدى 15 يوماً، ثم يستدعي الأطراف المعنية بالأمر للاطلاع على ما ادلى به المستأنف من أجل إبداء منازعاتهم، ووسائل دفاعهم خلال أجل لا يتعدى 15 يوماً كذلك.

ويمكن للمستشار المقرر أن يقوم بكل الإجراءات اللازمة لتحضير القضية من الوقوف على عين المكان، وطلب مساعدة مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، ومقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، من أجل تطبيق الرسوم والا ستماع للشهود، ويمكنه بعد طلب موافقة الرئيس الأول أن ينتدب لهذه العمليات قاضياً من المحكمة الابتدائية⁴⁶.

ولا يمكن للأطراف أن يتقدموا بأي طلب جديد أما محكمة الاستئناف، حيث يقتصر التحقيق الإضافي المنجز من قبل المستشار المقرر

⁴⁵ - الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية

⁴⁶ - محمد بن معجون، مرجع سابق، ص: 542.

على النزاعات التي أثارها مطلب التحفيظ في المرحلة الابتدائية.

وعندما يتبين للمستشار المقرر أن القضية أصبحت جاهزة للبت فيها وأن الإجراءات قد تمت يصدر قرارا بالتخلي، ويعين تاريخ الجلسة التي ستدرج فيها القضية، ثم يوجه الاستدعاء للأطراف جميعا قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الجلسة⁴⁷.

تفتتح المناقشات بتقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية و المسائل المطلوب حلها من غير أن يبدي أي رأي، ثم يستمع إلى الأطراف إما شخصيا أو بواسطة محامي، ويقدم ممثل النيابة العامة استنتاجاته، وتبت محكمة الاستئناف في القضية إما في الحين أو بعد المداولة.

وتكون الاحكام التي تصدرها محكمة الاستئناف حضورية دائما، بحيث لا تقبل التعرض ولو لم يحضر الأطراف أو بعضهم أثناء الجلسة العلنية.

وتبت محكمة الاستئناف ضمن الحدود وطبق الكيفية المرسومة لقضاة الدرجة الأولى كما هو منصوص عليه في الفصل 37 من قانون 07-14، ويبلغ القرار الاستئنافي وفق الكيفية المقررة في قانون المسطرة المدنية ويكون قابلا للطعن فيه بالنقض داخل الآجال المحددة.

المطلب الثاني: تأسيس الرسم العقاري وآثاره

الفقرة الاولى: تأسيس الرسم العقاري

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام اجل التعرض يقوم المحافظ على الاملاك العقارية بتأسيس الرسم العقاري بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات المقررة ومن شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها وعدم وقوع أي تعرض، هذا في حالة عدم وجود تعرضات، وفي الحالة التي توجد فيها تعرضات ويحال الملف على المحكمة، و يصبح الحكم نهائيا ويكون مؤيدا لطلب التحفيظ فإن المحافظ العقاري يقوم كذلك بتأسيس الرسم العقاري

⁴⁷ - محمد بن معجوز مرجع سابق، ص: 542.

بعد أن تحيل عليه المحكمة ملف التحفيظ⁴⁸. الرسم العقاري يتضمن وصفا مفصلا للعقار مع حدوده وبيان الأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعها ومساحتها، إضافة إلى الإسم الشخصي والعائلي للمالك ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج وكل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة، ويتضمن في حالة الشيعاء نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم، أما إذا كان المالك شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وممثله القانوني، كما يتضمن كذلك -الرسم العقاري- بيان الحقوق العينية العقارية المترتبة عن العقار، ويعطى لهذا الرسم العقاري رقما ترتيبيا واسما خاصا به، ويلحق به تصميم العقار.

ويمكن للمالك المقيّد أن يطلب تغيير اسم العقار وينشر هذا الطلب في الجريدة الرسمية، ويقيد في سجل الإيداع.

وللمالك دون غيره الحق في أخذ نظير من الرسم العقاري ومن التصميم الملحق به، ويشهد المحافظ بصحتها بإمضائه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليهما، وفي حالة الشيعاء لا يسلم إلا نظير واحد للشريك المفوض له لذلك أما باقي أصحاب الحقوق العينية فيمكنهم الحصول على شهادة خاصة بالتقييد فقط.

الفقرة الثانية: آثار الرسم العقاري

يترتب على تأسيس الرسم العقاري بطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة فيه، كما يعتبر هذا الرسم نهائيا ولا يقبل الطعن ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة لكل الحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه. والحقوق غير المقيدة على الرسم العقاري تعتبر في حكم العدم ولا يمكن إقامة أي دعوى عينية أو أي حق عيني على العقار.

ثم إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفوظ في مواجهة المالك المقيّد كما لا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بـ الرسم العقاري، ويمكن للمتضررين من التحفيظ أن يطالبوا بالتعويض فقط

في حالة التدليس عن طريق رفع دعوى شخصية بأداء التعويضات ضد مرتكب التدليس ويمكن للمتضررين من التحفيظ في حالة إعسار المدلس أن يلجأ إلى صندوق التأمينات المحدث بمقتضى الفصل 100 من هذا القانون من أجل الحصول على التعويض.

خاتمة

من خلال ماسبق يظهر لنا ان الرسم العقاري لا يؤسس إلا بعد المرور بمرحلة إدارية تشتمل على مجموعة من الإجراءات المعقدة ، وقد تتخلل هذه المرحلة الإدارية مرحلة قضائية إذا كان هناك تعرض ولم يصل طالب التحفيظ مع المتعرض إلى حل يرتضيه هذا الأخير ويتنازل.

وبمجرد ما يؤسس الرسم العقاري يصبح الملك مطهرا من كل الحقوق غير المضمنة فيه ولا يمكن الطعن فيه إلا في حالات استثنائية كدعوى تصحيح في التحديد.

ومن هنا يجب على المحافظ العقاري تدقيق البحث والعمل على أن يصدر الرسم العقاري في إسم صاحب الحق لاغيره، كما أنه يجب تشديد العقوبة على المتعرض الكيدي وعدم الاكتفاء بمجرد الغرامات لأنه بتعرضه يطيل المسطرة ويكثر من المصاريف.

ولحث ملاك الأراضي الغير المحفظة على تحفيظ أراضيهم لابد من

تحفيظ مصاريف التحفيظ .

هذا ويعتبر نظام التحفيظ من الوسائل الأساسية لتحقيق التنمية ذلك أنه يعتبر من أساسيات النظام الراسمالي، غير ان مايعاب عليه هو ابعاده الإدارة عن رقابة القضاء وجعل قرار المحافظ أسمى من حكم المحكمة .

لائحة المراجع:

- ادريس الفاخوري، مدونة الحقوق العينية على ضوء القانون 08.39، الطبعة الاولى، 2012.
- مقال لمصطفى الفضالي، طالب باحث في سلك الدكتوراه، كلية الحقوق السويسي -سلا-، منشور بمجلة المنارة، العدد الرابع، السنة الثانية، يونيو 2013.
- محمد خيرى، مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، طبعة 2013.
- محمد ابن الحاج السلمي : سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإِ شهر العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، رسالة لنيل دبلوم السلك العالي، السنة الجامعية 1977-1978.
- محمد محبوبى، أساسيات القانون العقاري المغربي، الجزء الأول، السنة 2013، 2014.
- مقال الأستاذ ليري (باللغة الفرنسية)
pré-immatriculation de publicité La L'erris : Pierre
- محمد خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة المعارف، طبعة 2001،
- عبد العالي الدقوقي، البكاي المعزوز، محاضرات في نظام التحفيظ العقاري ، دراسة في القانون العقاري 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، مطبعة سجلماسة، مكناس، طبعة 2012-2013
- القانون رقم 07/14
-
- قانون المسطرة المدنية
- القانون رقم 08/39
- محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامى والتقنين

المغربي، الطبعة الثانية 1999

- مقال للأستاذ علي الهلالي، مستشار بالمجلس الأعلى، منشور بمجلة القضاء والقانون العدد 152، سنة 2006.

- مجلة ملفات عقارية، محكمة النقض العدد 1، سنة 2012.

قانون الخاص S5

==> الحقوق العينية والتحفيظ العقاري

ذ.الوجدي

مدونة الحقوق العينية ، ظهير 2011

مضامين المدونة

مضامين 14.07

الحقوق العينية المواد 9 و 10 الاصلية والتبعية ثم الحيازة

مبادئ الشهر العيني

مراحل التحفيظ العقاري

==> العقود المسماة

ذ.الخلدي

من الصفحة 58 الى 170 المقررة في الامتحان

==< صعوبات المقابلة

ذ.البكوري

حذفت من الصفحة 75 الى 78

==< القانون البنكي

ذ.الفيهي

« الباب الاول : مقرر كامل

جميع النظريات محدوفة

« الباب الثاني :

الفصل الاول : كامل مقرر

الفصل الثاني:

ص 59 مفهوم و احكام حساب الاطلاع محدوف

ص 71 الحساب الجماعي محدوف

ص 91 عقد الايداع محدوف

ص 98 ايداع السندات محدوف

ص 103 الحماية القانونية محدوف

ص 199 الطبيعة القانونية لعقد التحويل محدوف

ص 122 التحويل البنكي و اثاره محدوف

ص 120 الفقرة الثانية

ص 129 لمحة تاريخية حذف

ص 137 المطلب الثاني: التمييز بين البنوك ..محدوف ص 138 المؤسسات
المعنية الافكار الاساسية فقط

ص 149 تنظيم اللجنة ..محدوفة